



Comune di
Marano di
Valpolicella

Provincia di
Verona

**VAR. 1 PI
2021**

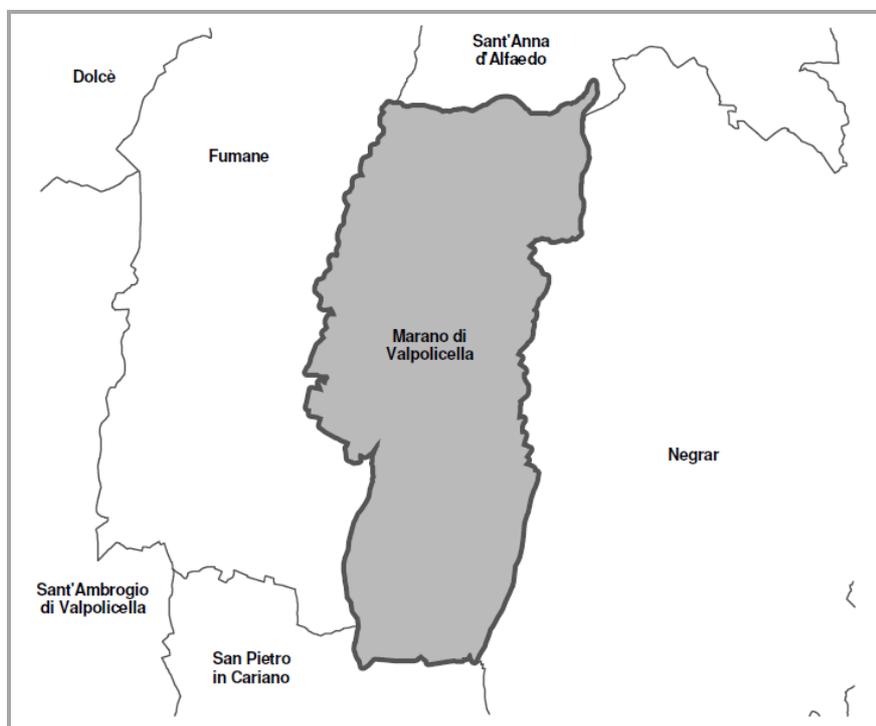
Elaborato

NTO

Scala

NORME TECNICHE OPERATIVE

PIANO DEGLI INTERVENTI



Comune di Marano di Valpolicella

Il Sindaco Giuseppe Zardini

Progettista incaricato

Arch. Nicola Grazioli
31033 Castelfranco V.to (TV)
Via Puccini, 25

SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	7
ART. 1 - FINALITA' DEL P.I.	7
ART. 2 - APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE (P.R.C.)	7
ART. 3 - ELABORATI DEL P.I.	9
TITOLO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	15
ART. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.I.	15
ART. 5 - IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	15
ART. 6 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)	15
TITOLO III - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.) E MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO	16
ART. 7 - ZONE SOGGETTE A PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)	16
ART. 8 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER I P.U.A.	17
ART. 9 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)	19
ART. 10 - PIANI DI RECUPERO (P.d.R.) E PIANI DI RECUPERO URBANO (P.d.R.U.)	19
ART. 11 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)	20
ART. 12 - P.U.A. SOGGETTI A EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)	20
ART. 13 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI	20
ART. 14 - CONVENZIONI URBANISTICHE	24
ART. 15 - PROCEDIMENTI PER L'APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	25
ART. 16 - PIANI URBANISTICO ATTUATIVI VIGENTI	25
TITOLO IV - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE OMOGENEE	26
ART. 17 - ARTICOLAZIONE DEL PIANO SUL TERRITORIO COMUNALE	26
ART. 18 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	26
ART. 19 - CARATTERISTICHE GENERALI DEI CENTRI STORICI E DEI CENTRI STORICI RURALI	27
19.1 - Destinazioni d'uso nei Centri Storici Z.t.o. A.CS	28
19.2 - Destinazioni d'uso nei Centri Storici Rurali E.CSR e negli Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati	29
19.3 - Modalità di attuazione	30
ART. 20 - CARATTERISTICHE GENERALI DELLE ZONE RESIDENZIALI (Z.t.o. B e C)	30
20.1 - Zone B	33
20.2 - Zone B speciale 1	33
20.3 - Zone B speciale 2	35
20.4 - Zone C1	35
20.5 - Zone C2 residenziali di espansione	36
20.6 - Zone C2s speciali di riqualificazione	37
ART. 21 - ZONE INDUSTRIALI O ARTIGIANALI ("D1")	40
ART. 22 - ZONE AGROINDUSTRIALI ("D2")	41

ART. 23 - ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA DA ELIMINARE/TRASFERIRE, BLOCCARE O DA CONFERMARE	44
23.1 - Attività produttive fuori zona da eliminare/trasferire	45
23.2 - Attività produttive fuori zona da bloccare	45
23.3 - Attività produttive fuori zona da confermare	45
ART. 24 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA CONFERMATE CON SCHEDA	46
ART. 25 - NORME COMUNI ALLE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE	47
25.1 - Zone F1 - aree per l'istruzione	48
25.2 - Zone F2 - aree per attrezzature di interesse comune	49
25.3 - Zone F3 – aree attrezzate a parco, gioco e sport	49
25.4 - Zone F4 – aree di parcheggio	50
25.5 - Zone FP1/4 - aree servizi per attrezzature private di interesse pubblico	50
ART. 26 ZONE VERDE PRIVATO	53
TITOLO V - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ZONA AGRICOLA (E)	55
ART. 27 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO E DEFINIZIONI	55
ART. 28 - MODALITA' DI INTERVENTO	56
ART. 29 - DESTINAZIONI AMMESSE NELLA ZONA AGRICOLA "E"	56
ART. 30 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA ZONA AGRICOLA "E"	57
ART. 31 - MODESTI MANUFATTI REMOVIBILI	60
ART. 32 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI	61
ART. 33 - AMBITI AGRICOLI DI SALVAGUARDIA	62
33.1 - Ambito agricolo E.SP di salvaguardia paesaggistica	63
33.2 - Ambito agricolo E.SE di salvaguardia ecologica	64
33.3 - Ambito agricolo E.SR di salvaguardia rurale	65
33.4 - Ambito agricolo E.SUP di salvaguardia urbanistico-produttiva	66
33.5 - Ambito agricolo E.SUR di salvaguardia urbanistico-residenziale	67
33.6 - Ambito agricolo E.SUD di salvaguardia urbanistica-edificazione diffusa	68
ART. 34 - EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO	68
ART. 35 - ABITAZIONI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO	71
TITOLO VI - VINCOLI, INVARIANTI E FRAGILITÀ	72
ART. 36 – VINCOLI	72
36.1 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico	73
36.2 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua	73
36.3 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Zone boscate	74
36.4 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - interesse archeologico	75
36.5 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - aree e edifici	75
36.6 - Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 3276/1923	76
36.7 - Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e 3519/2006	76
36.8 - Vincolo minerario	76
36.9 - Parchi e riserve naturali regionali: Parco della Lessinia	77

36.10 - Comunità Montana della Lessinia	77
36.11 - Rete Natura 2000 - SIC IT3210002 "Monti Lessini: Cascate di Molina"	78
36.12 - Viabilità/Fasce di rispetto	78
36.13 - Cimiteri/Fasce di rispetto	79
36.14 - Idraulica/Fasce di rispetto	80
36.15 - Risorse idropotabile/Fasce di rispetto	81
36.16 - Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto	81
36.17 – Impianti di comunicazione elettronica e radiotelevisiva e Elettrodotti /Fasce di rispetto	84
36.18 - Aree a pericolo di frana o a colata detritica in riferimento al PAI	86
36.19 - Cave attive	86
ART. 37 – INVARIANTI	87
37.1 - Invarianti di natura geologica: grotte e sorgenti	87
37.2 - Corsi e specchi d'acqua	89
37.3 - Aree di possibile interesse archeologico	90
37.4 - Terrazzamenti e Muri a secco: ambiti e individuazioni lineari	90
ART. 38 – FRAGILITÀ	91
38.1 - Aree idonee, idonee a condizione e non idonee	91
38.2 - Aree soggette a dissesto idrogeologico	93
38.3 - Idrografia - Zone di tutela	94
38.4 - Movimenti di terra	95
TITOLO VII - VALORI E TUTELE	96
ART. 39 – VALORI E TUTELE	96
39.1 - Contesti figurativi dei complessi monumentali	96
39.2 - Pertinenze scoperte da tutelare	97
39.3 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete	98
39.4 - Giardini e Parchi storici e Alberi monumentali	99
TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA	101
ART. 40 - AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA	101
ART. 41 – PERIMETRI CENTRO STORICO E CENTRO STORICO RURALE	101
ART. 42 – EDIFICI A VALORE MONUMENTALE-TESTIMONIALE ESTERNI AD AMBITI TUTELATI	102
ART. 43 – REGIME PARZIALE AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA	102
ART. 44 – DISCIPLINA AMBITI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA	103
44.1 - Attuazione	104
44.2 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi	104
44.3 - Interventi di tipo a manutenzione ordinaria	105
44.4 - Interventi di tipo b: manutenzione straordinaria	106
44.5 - Interventi di tipo c: restauro e risanamento conservativo	107
44.6 - Interventi di tipo d: ristrutturazione edilizia	109
44.7 - Interventi di tipo e1: sostituzione edilizia su sedime	110

44.8 - Interventi di tipo e2: ristrutturazione urbanistica	111
44.9 - Interventi di tipo f: demolizione senza ricostruzione	111
44.10 - Sagoma di sostituzione edilizia con indici dati	111
44.11 - Sagoma di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione	112
44.12 - Sagoma di ristrutturazione edilizio-urbanistica	112
44.13 - Sagoma di nuova edificazione	113
44.15 - Ambito di aree soggette a P.U.A.	113
44.16 - Deroghe per i locali abitabili e per i sottotetti, a fini abitativi	114
44.17 - Arredo urbano e uso del suolo	115
TITOLO IX - ALTRE INDICAZIONI DI P.I.	117
ART. 45 – ELEMENTI DI DEGRADO	117
ART. 46 – ELEMENTI DI IMPATTO AMBIENTALE	117
ART. 47 – SEDI VIARIE	118
47.1 - Viabilità stradale di progetto	118
47.2 - Percorsi ciclo-pedonali ed escursionistici	119
ART. 47 bis – COMPATIBILITÀ IDRAULICA	119
TITOLO X - PROGRAMMAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANISTICA	121
ART. 48 - CRITERI DEL P.I. SULLA PEREQUAZIONE E SUGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE PUBBLICO PRIVATO	121
ART. 49 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO	121
ART. 50 - PEREQUAZIONE	122
ART. 51 - CREDITO EDILIZIO	123
51.1 - Istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)	123
51.2 - Definizione e formazione dei Crediti Edilizi	123
51.3 - Caratteristiche del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)	125
51.4 - Gestione, utilizzo e cancellazione dei crediti	126
TITOLO XI - INDICI URBANISTICI EDILIZI	127
ART. 52 - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI EDILIZI	127
52.1 - Applicazione degli indici urbanistici-edilizi	127
52.2 - Caratteristiche edilizie e criteri di valutazione	129
TITOLO XII - NORME TRANSITORIE E FINALI	136
ART. 53 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA	136
ART. 53 bis - NORME SULL'ADEGUAMENTO L.R. 14/2017	136
ART. 54 - STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI	138
ART. 55 - NORME ABROGATE	139
ALLEGATO 1	140
ALLEGATO 2	141

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - FINALITA' DEL P.I.

1. L'Amministrazione comunale di Marano di Valpolicella esercita le proprie funzioni in materia di pianificazione del territorio disciplinando, con il presente P.I. e gli strumenti urbanistici di attuazione e coordinamento in esso previsti, la tutela e il controllo dell'uso del suolo e gli interventi di conservazione e di trasformazione del territorio a scopi insediativi, residenziali e produttivi con le seguenti finalità:
 - la difesa attiva del suolo, delle risorse naturali ed ambientali, anche ai fini di garantire la fruizione pubblica;
 - la riqualificazione dei centri abitati;
 - il recupero e la piena e razionale utilizzazione delle risorse e degli investimenti già effettuati, del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
 - il controllo qualitativo e quantitativo degli insediamenti abitativi e produttivi, della rete infrastrutturale e dei trasporti, degli impianti e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
 - la promozione di interventi di edilizia abitativa pubblica e privata;
 - promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
 - tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
 - salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
 - difesa dai rischi idrogeologici.
 - l'equilibrata dotazione e distribuzione dei servizi sociali pubblici sul territorio e negli insediamenti, anche ai fini di un'efficace organizzazione e gestione.
2. L'Amministrazione comunale, al fine di realizzare le previsioni del P.I.:
 - favorisce la partecipazione democratica ad ogni momento decisionale e gestionale;
 - attua una gestione responsabile dei processi di trasformazione della città e del territorio chiamando tutte le forze produttive ed i singoli privati a partecipare alla realizzazione delle opere previste, di concerto con l'Amministrazione, nel rispetto dell'interesse generale della comunità e subordinando ad esso ogni interesse particolare e settoriale;
 - programma e coordina gli investimenti e la spesa pubblica sul territorio;
 - coordina i propri strumenti di gestione urbanistica con quelli di altri enti e istituzioni operanti nel territorio, in particolare con quelli predisposti dalla Regione Veneto e dalla Provincia di Verona.

ART. 2 - APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE (P.R.C.)

1. Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, il Piano Regolatore Comunale, in seguito definito P.R.C., si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, in seguito definito P.A.T., e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito P.I.
2. Il P.A.T. del Comune di Marano di Valpolicella, ratificato ai sensi dell'art. 15, comma 6, L.R. 11/2004, con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 889 del 10.06.2014 mantiene piena efficacia e viene recepito nel presente P.I.
3. Il P.I. coerentemente a quanto previsto all'articolo 12 della L.R. n° 11/2004 è lo strumento urbanistico che, 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 comunale, programmando in modo contestuale la loro realizzazione, il loro completamento, i servizi

- connessi e le infrastrutture per la mobilità.
4. Per quanto non espressamente indicato nel P.I. si rimanda al P.A.T.
 5. Il P.R.C. si applica a tutto il territorio comunale secondo le direttive e le prescrizioni di cui alle Norme del P.A.T. approvato e alle presenti Norme Tecniche Operative (NTO) e secondo le indicazioni delle Tavole di progetto del P.A.T. e del P.I.
 6. Il P.I., redatto in conformità alla L.R. 11/2004 e s.m.i. sviluppando le direttive dei Piani sovraordinati, provvede sulla base del P.A.T. a disciplinare l'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati nelle presenti Norme Tecniche Operative (NTO), ed in particolare:
 - stabilisce il fabbisogno di aree a scopi residenziali, per servizi e per attrezzature;
 - suddivide il territorio nelle zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444, e dell'art. 17 della L.R. 11/2004;
 - classifica i tipi di intervento ammessi;
 - definisce gli interventi diretti ammissibili in ciascuna zona in assenza di un piano attuativo e individua le aree in cui il piano attuativo è richiesto;
 - individua i manufatti, gli edifici e i complessi di importanza storica artistica e ambientale, garantendo la loro tutela;
 - definisce l'organizzazione del territorio comunale in relazione al sistema infrastrutturale e di trasporto, alle attività produttive, alle attrezzature e ai servizi;
 - individua gli ambiti di valore ambientale da tutelare;
 - costituisce il quadro di riferimento per gli interventi pubblici e privati su ciascuna zona del territorio comunale in rapporto alla rispettiva destinazione d'uso;
 - disciplina l'attuazione della programmazione e trasformazione urbanistica definendo i criteri sulla perequazione, sugli Accordi pubblico-privati e sul credito edilizio.
 7. Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alla legislazione statale e regionale vigente, alla disciplina urbanistica dei Piani sovracomunali vigenti (Piano Regionale Territoriale di Coordinamento - P.T.R.C. e sue varianti, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.P. vigente, Piano d'Area "Pianure e Valli Grandi Veronesi"), ai contenuti del P.A.T., alle previsioni e alla disciplina specificata negli elaborati grafici di progetto e nelle presenti Norme Tecniche Operative e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali.
 8. Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04 e s.m.i., l'intero territorio comunale è suddiviso in zone. Per ogni zona è precisata la disciplina urbanistica particolare; negli interventi edilizi devono comunque essere rispettate le norme di tutela, le prescrizioni, nonché il Regolamento Edilizio vigente per le parti compatibili con le presenti Norme.
 9. L'adozione del P.I. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
 10. Secondo quanto previsto all'art. 18 comma 7 L.R. n. 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 L.R. n.11/2004 e s.m.i.
 11. Secondo quanto previsto all'art. 14 comma 11 L.R. n.11/2004, al momento dell'entrata in vigore del P.I. i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza.
 12. L'approvazione del P.I. comporta la decadenza dei permessi di costruire e delle denunce d'inizio attività limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati precedentemente all'approvazione.
 13. 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.
 14. In caso di decadenza le previsioni possono essere confermate con un nuovo P.I., con variante al P.I. stesso, oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.

15. I P.I. successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi. In ogni caso ogni variante al P.I. è tenuta a operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.
16. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza, che non siano state riconfermate ai sensi di quanto espresso ai commi precedenti, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 L.R. n.11/2004 e s.m.i.
17. Come da Art. 54 "Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS" delle Norme del 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 Comunale presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS come da contenuti Art. 54 delle Norme del P.A.T.

ART. 3 - ELABORATI DEL P.I.

1. Gli obiettivi e i contenuti del P.I. del Comune di Marano di Valpolicella sono contenuti nella Relazione illustrativa.
2. Il progetto di piano è rappresentato da una serie di elaborati grafici riferiti all'intero territorio comunale, corrispondenti al seguente elenco:
 - **tavola T.1 a/c** "P.I.-Carta dei vincoli, invarianti e fragilità - Intero territorio comunale", fascia nord, centro e sud, scala 1:5.000
 - **tavola T.2 a/c** "P.I.-Carta della zonizzazione - Intero territorio comunale", fascia nord, centro e sud, scala 1:5.000
 - **NTO** - Norme Tecniche Operative
 - **NTO ALL A** - Allegato A alle Norme Tecniche Operative
 - **NTO ALL B** - Registro comunale elettronico dei crediti edilizi (RECRED), tenu-
to in forma digitale e reso pubblico sul sito web istituzionale del
Comune che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea per la consultazione diretta
 - **RA** - Registro Accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004
 - **RA.V1** - Registro Accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 Var. 1 PI
 - **RI** - Relazione illustrativa
 - **QC** - DVD contenente la banca dati alfa-numerica e vettoriale relativa all'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di progetto.
3. Il P.I., fino a successiva rielaborazione della disciplina specifica, mantiene l'efficacia dei seguenti elaborati del P.R.G., per le parti compatibili con il P.R.C.:
 - a) **Elaborati attinenti ai Centri Storici del P.R.G.**
 come individuati con il Nuovo Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.V. 5923 del 22.11.1985, nei limiti indicati all'Art. 43 - Regime parziale ambiti ed edifici di natura storico-monumentale e architettonica delle presenti Norme:
 - 13.3.1.29 *Centro storico di Pozzo [Valgatarà]*
 - 13.3.2.30 *Centro storico di Valgatarà*
 - 13.3.3.31 *Centro storico di Paverno*
 - 13.3.4.32 *Centro storico di Gnirega*
 - 13.3.5.33 *Centro storico di Prognolo*
 - 13.3.6.34 *Centro storico di Canal [Marano capoluogo]*
 - 13.3.7.35 *Centro storico del Capoluogo*

- 13.3.8.36 Centro storico di Purano
 - 13.3.9.37 Centro storico di Pezza
 - 13.3.10.38 Centro storico di S.Rocco
 - 13.3.11.39 Centro storico di Carazzole
 - 13.3.12.40 Centro storico di Noroni
 - 13.3.13.41 Centro storico di Mondrago
- b) **Elaborati di progetto attinenti agli edifici di cui all'art. 10 L.R. 24/85 del P.R.G.**
limitatamente alle categorie di interventi edilizi di "restauro", "ristrutturazione edilizia" e "sostituzione edilizia" individuati con la tavola 13 scala 1:5.000 della Variante al P.R.G. siglata 1995 approvata con modifiche della .G.R.V. Delibera n. 830 del 11.07.1997, nei limiti indicati all'Art. 43 - Regime parziale ambiti ed edifici di natura storico-monumentale e architettonica delle presenti Norme:
- c) **Elaborati di progetto relativi alla variante ai sensi dell'art. 126 L.R. 61/85 del P.R.G.**
nei limiti indicati all'Art. 24 - Attività produttive fuori zona confermate con scheda delle presenti Norme:
- d) **Elaborati di progetto relativi alla Individuazione delle case sparse soggette a normativa come per la zona B speciale 1 del P.R.G.**
nei limiti indicati all'Art. 35 - Abitazioni non funzionali alla conduzione del fondo agricolo delle presenti Norme:
- *fascicoli schede "A" di "Individuazione delle case sparse soggette a normativa come per la zona B speciale 1", Variante al P.R.G. 1995 come allegati alla D.C.C. n. 30 del 22.06.1995 ;*
- e) **"Regolamento Edilizio Comunale" del P.R.G.**
nei limiti che tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica e edilizia sono comunque soggette alle vigenti leggi statali e regionali, ai contenuti delle Norme Tecniche del P.A.T. ed alle presenti NTO e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio del P.R.G. e degli altri Regolamenti comunali.
4. Il P.I., congiuntamente al P.A.T., sostituisce nei limiti indicati dalle sue Norme, come date dalle Norme Tecniche Operative (NTO) e relativo Allegato A alle Norme Tecniche Operative (NTO ALL A), ogni altro strumento urbanistico comunale di carattere generale vigente.
 5. I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invariante, presenti sulle Tavole del P.A.T. e non compresi nelle Tavole di P.I. sono confermati: per quanto non espressamente indicato nel P.I. si rimanda al P.A.T.
 6. In caso di non corrispondenza, sui medesimi argomenti, tra le Norme del P.I. ed il Regolamento Edilizio Comunale del P.R.G. prevalgono le presenti norme.
 7. Per quanto non espressamente previsto e per tutte le tematiche cui le Norme del P.I. fanno rinvio si richiamano le disposizioni del P.A.T., del Regolamento Edilizio Comunale del P.R.G., per le parti compatibili con il P.A.T. e le vigenti leggi statali e regionali.
 8. Ove dovessero emergere discordanze sulle indicazioni risultanti dalle diverse Tavole, si considerano prevalenti quelle contenute nella Tavola di P.I. o di P.R.G. fatta propria dal P.I. redatta in scala maggiore, fatti salvi gli elementi di tutela o salvaguardia derivanti dal P.A.T. che dovranno necessariamente riferirsi alle Tavole di P.I.
 9. Nel caso di discordanza tra Tavole e Norme, prevalgono le Norme.
 10. Qualora vi fossero discordanze tra i contenuti delle Tavole e delle Norme di P.I. e i contenuti degli Accordi Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme, prevalgono i primi per le indicazioni di carattere generale (destinazioni d'uso generali, vincoli, invariante e fragilità, valori e tutele, etc), i secondi per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, specifiche delle destinazioni d'uso, etc.).
 11. Quando la presente normativa richiama il concetto di "P.R.G." si intende, salvo diversa specificazione, del Piano Regolatore Comunale vigente alla data dell'approvazione del Primo P.I. comunale comprensivo di tutte le varianti parziali approvate in forma definitiva se compatibili con il P.A.T., sebbene non elencate.

12. Ai sensi dell'art. 48 c.5bis, L.R.V. 30/2010 e s.m.i., a seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi.
13. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salvo diversa specificazione, quelli esistenti e legittimati alla data di adozione del Primo P.I.
14. A fini meramente didascalici si riporta a seguire una Tabella sinottica di coordinamento tra le voci legenda Tavola **T.1 a/c** "Carta dei vincoli, invariati e fragilità - Intero territorio comunale" e relativi principali articoli normativi delle presenti NTO:

Voci Tavola T.1 a/c	Art. NTO
VINCOLI	
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico (intero territorio comunale)	ART. 36 (36.1 - specifico)
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua	ART. 36 (36.2 - specifico)
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Interesse archeologico	ART. 36 (36.4 - specifico)
- Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - aree e edifici	ART. 36 (36.5 - specifico)
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Zone boscate	ART. 36 (36.3 - specifico)
- Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 3276/1923	ART. 36 (36.6 - specifico)
- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 e 3519/2006 (intero territorio comunale)	ART. 36 (36.7 - specifico)
- Vincolo minerario	ART. 36 (36.8 - specifico)
- Parchi e riserve naturali regionali: Parco della Lessinia	ART. 36 (36.9 - specifico)
- Comunità Montana della Lessinia	ART. 36 (36.10 - specifico)
- Rete Natura 2000 - SIC IT3210002 "Monti Lessini: Cascate di Molina"	ART. 36 (36.11 - specifico)
- Viabilità: fasce di rispetto stradali	ART. 36 (36.12 - specifico)
Altre fasce di rispetto:	
1 - cimiteri	ART. 36 (36.13 - specifico)
2 - idraulica	ART. 36 (36.14 - specifico)
3 - risorse idropotabile	ART. 36 (36.15 - specifico)
4 - allevamenti zootecnici intensivi distanze minime reciproche (DGR 856/2012)	ART. 36 (36.16 - specifico)
5 - impianti di comunicazione elettronica e radio-televisiva	ART. 36 (36.17 - specifico)
6 - elettrodotto	ART. 36 (36.17 - specifico)
7 - aree pericolosità di frana o colata detritica in riferimento al PAI	ART. 36 (36.18 - specifico)
8 - cave attive	ART. 36 (36.19 - specifico)
- Punti di captazione risorse idropotabili: sorgenti	
- Punti di captazione risorse idropotabili: pozzi freatici	ART. 36 (36.15 - specifico)
INVARIANTI	
- Grotte: individuazione e fasce di rispetto	ART. 37 (37.1 - specifico)
- Sorgenti: individuazione e fasce di rispetto	ART. 37 (37.1 - specifico)
- Corsi e specchi d'acqua principali	ART. 37 (37.2 - specifico)
- Altri corsi d'acqua	ART. 37 (37.2 - specifico)
- Aree di possibile interesse archeologico	ART. 37 (37.3 - specifico)
- Terrazzamenti e muri a secco: ambiti	ART. 37 (37.4 - specifico)
- Terrazzamenti e muri a secco: individuazioni lineari	ART. 37 (37.4 - specifico)
FRAGILITA'	
Compatibilità geologica	
- Aree idonee	ART. 38 (38.1 - specifico)

Voci Tavola T.1 a/c	Art. NTO
- Aree idonee a condizione	ART. 38 (38.1 - specifico)
- Aree idonee a condizione per scarpata di cava	ART. 38 (38.1 - specifico)
- Aree idonee a condizione per forte acclività	ART. 38 (38.1 - specifico)
- Aree non idonee	ART. 38 (38.1 - specifico)
Aree soggette a dissesto idrogeologico	
- Aree di frana	ART. 38 (38.2 - specifico)
- Aree soggette a caduta massi	ART. 38 (38.2 - specifico)
- Aree soggette ad erosione	ART. 38 (38.2 - specifico)
Altre componenti	
- Idrografia - Zone di tutela	ART. 38 (38.3 - specifico)
ZONIZZAZIONE PRINCIPALE	
- Zone Territoriali Omogenee non agricole	- (vedere Tavola T.2 P.I.)
- Perimetro Centro storico	- (vedere Tavola T.2 P.I.)
- Perimetro Centri storici rurali	- (vedere Tavola T.2 P.I.)

15. A fini meramente didascalici si riporta a seguire una Tabella sinottica di coordinamento tra le voci legenda Tavola T.2 a/c "Carta della zonizzazione - Intero territorio comunale" e relativi principali articoli normativi delle presenti NTO e/o altri elaborati di PI/PRG di riferimento:

Voci Tavola T.2 a/c	Art. NTO	Altri elaborati PI o di PRG
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE		
- Zona A.CS Centro Storico	ART. 19 (19.1 specifico) - ART. 40/41 - ART. 43/44	<u>Elaborati attinenti ai Centri Storici del P.R.G.</u> AII. A alle NTO - CAPO "F" (articolo 3 specifico)
- Scheda planimetrica CS	ART. 44	AII. A alle NTO - CAPO "C" e CAPO "F" (articolo 3 specifico)
- Zona B	ART. 20 (20.1 specifico)	AII. A alle NTO - CAPO "F" (articolo 4 specifico)
- Lotto libero	<i>come sopra</i>	
- Zona B speciale 1	ART. 20 (20.2 specifico)	AII. A alle NTO - CAPO "F" (articolo 4 specifico)
- Lotto libero	<i>come sopra</i>	
- Zona B speciale 2	ART. 20 (20.3 specifico)	AII. A alle NTO - CAPO "F" (articolo 4 specifico)
- Lotto libero	<i>come sopra</i>	
- Zona C1	ART. 20 (20.4 specifico)	AII. A alle NTO - CAPO "F" (articolo 4 specifico)
- Lotto libero	<i>come sopra</i>	
- Zona C2 espansione	ART. 20 (20.5 specifico)	AII. A alle NTO - CAPO "F" (articolo 4 specifico)
- Zone C2s speciali di riqualificazione	ART. 20 (20.6 specifico)	AII. A alle NTO - CAPO "F" (articolo 4 specifico)
- Zona D1 industria e artigianato	ART. 21	AII. A alle NTO - CAPO "F" (articolo 4 specifico)
- Zona D2 agroindustriale	ART. 22	AII. A alle NTO - CAPO "F" (articolo 4 specifico)
- Attività produttive fuori zona confermate con scheda PRG	ART. 24	<u>Elaborati di progetto relativi alla variante ai sensi dell'art. 126 L.R. 61/85 del P.R.G.</u>
- Attività produttive fuori zona confermate con scheda PI	ART. 24	AII. A alle NTO - CAPO "A"
- Attività produttive fuori zona da bloccare	ART. 23 (23.2 specifico)	
- Zona E agricola	TITOLO V	AII. A alle NTO - CAPO "F" (articolo 2 specifico)

Voci Tavola T.2 a/c	Art. NTO	Altri elaborati PI o di PRG
- E.CSR Centro Storico Rurale	ART. 19 (19.2 specifico) - ART. 40/41 - ART. 43/44	<u>Elaborati di progetto attinenti agli edifici di cui all'art. 10 L.R. 24/85 del P.R.G.</u> All. A alle NTO - CAPO "F" (articolo 3 specifico)
- Scheda planimetrica CSR	ART. 44	All. A alle NTO - CAPO "C" e CAPO "F" (articolo 3 specifico)
Ambiti agricoli di salvaguardia:	ART. 33	
- ambiti agricoli E.SE di salvaguardia ecologica	(33.2 specifico)	
- ambiti agricoli E.SP di salvaguardia paesaggistica	(33.1 specifico)	
- ambiti agricoli E.SR di salvaguardia rurale	(33.3 specifico)	
- ambiti agricoli E.SUP di salvaguardia urbanistico-produttiva	(33.4 specifico)	
- ambiti agricoli E.SUR di salvaguardia urbanistico-residenziale	(33.5 specifico)	
- ambiti agricoli E.SUD di salvaguardia urbanistico-edificazione diffusa	(33.6 specifico)	
- Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo	ART. 34	All. A alle NTO - CAPO "B"
- Abitazioni non funzionali alla conduzione del fondo agricolo	ART. 35	<u>Schede "A" di "Individuazione delle case sparse soggette a normativa come per la zona B speciale 1", Variante al P.R.G. 1995</u>
- Zona F1 - aree per l'istruzione	ART. 25 (25.1 specifico)	
- Zona F2 - aree per attrezzature di interesse comune	ART. 25 (25.2 specifico)	
- Zona F3 - aree attrezzate a parco, gioco e sport	ART. 25 (25.3 specifico)	
- Zona F4 - aree di parcheggio	ART. 25 (25.4 specifico)	
- Zona FP1/4 - aree servizi per attrezzature private di interesse pubblico	ART. 25 (25.5 specifico)	
- Zona verde privato	ART. 26	
- L.R. 14/2015 art. 7 "Varianti Verdi"	ART. 26	
CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE OMOGENEE		
- Perimetro obbligo Piano Urbanistico Attuativo	ART. 7 specifico - ART. 8 - ART. 13/15	
- Perimetro obbligo Piano di Recupero	ART. 8 - ART. 10 specifico - ART. 13/15	
- Perimetro Piano Urbanistico Attuativo vigente	ART. 16	
- Ambito accordo ai sensi art 6 LR 11/04	ART. 49	A.1/A.20 Fascicolo RA Registro Accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 A.21/A.30 Fascicolo RA.V1 Registro Accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 Var. 1 PI
- Credito edilizio di provenienza - Credito edilizio per rinaturalizzazione di provenienza - Credito di utilizzo	ART. 51 e relativi sottoarticoli	All. B alle NTO - Registro comunale elettronico dei crediti edilizi (RECRED)
VALORI E TUTELE PI		
- Perimetro Centri Storici	ART. 40/41 - ART. 43/44	All. A alle NTO - CAPO "F" (articolo 3 specifico)
- Perimetro Centri Storici Rurali	ART. 40/41 - ART. 43/44	All. A alle NTO - CAPO "F" (articolo 3 specifico)
- Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati	ART. 40 - ART. 42 - ART. 43/44	All. A alle NTO - CAPO "F" (articolo 3 specifico)
- Contesti figurativi dei complessi monumentali	ART. 39 (39.1 specifico)	
- Pertinenze scoperte da tutelare	ART. 39 (39.2 specifico)	

Voci Tavola T.2 a/c	Art. NTO	Altri elaborati PI o di PRG
- Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete	ART. 39 (39.3 specifico)	
- Giardini e parchi storici	ART. 39 (39.4 specifico)	
- Monumento Botanico	ART. 39 (39.4 specifico)	
- ALTRE INDICAZIONI DI PI		
- Elemento di degrado	ART. 45	AII. A alle NTO - CAPO "I"
- Elementi di impatto ambientale	ART. 46	AII. A alle NTO - CAPO "L"
- Viabilità stradale di progetto	ART. 47 (47.1 specifico)	
- Percorsi ciclo-pedonali ed escursionistici	ART. 47 (47.2 specifico)	
- Allevamenti zootecnici intensivi - Fasce di rispetto allevamenti zootecnici intensivi, distanze minime reciproche (DGR 856/2012)	ART. 36 (36.16 - specifico)	
- Compatibilità idraulica	ART. 47 bis – COMPATIBILITÀ IDRAULICA	AII. A alle NTO - CAPO "F" articolo 4.1.1

TITOLO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.I.

1. Il P.I. si attua per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) o di coordinamento e interventi edilizi diretti (I.E.D.), secondo le modalità previste dalle presenti Norme.
2. Gli strumenti di attuazione e gli interventi edilizi diretti (I.E.D.) devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle Tavole e nelle presenti Norme nonché le norme legislative che regolano la loro attuazione.

ART. 5 - IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) si applica obbligatoriamente alle zone del territorio comunale espressamente indicate nelle Tavole e dalle Norme di P.I., a seguito di Accordi Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme tra l'Amministrazione comunale e il privato proponente o Accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004, e richiede una progettazione urbanistica intermedia fra il P.I. e l'intervento edilizio diretto (I.E.D.).
2. Per le modalità di attuazione di tali strumenti si rimanda ai contenuti degli artt. 19 e 20 della L.R. n° 11/2004 e s.m.i. come eventualmente specificati al TITOLO III - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.) E MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO delle presenti Norme.

ART. 6 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)

1. In tutte le zone del territorio comunale in cui non sia prescritto un intervento urbanistico preventivo è ammesso l'intervento edilizio diretto.
2. L'edificazione di nuovi edifici, gli ampliamenti, le modificazioni e demolizioni degli edifici esistenti, e comunque tutte le opere che comportino una modificazione permanente dell'aspetto fisico del territorio, sono soggette a titolo abilitativo, autorizzazione o concessione edilizia, in rapporto alle singole opere da eseguire, secondo le modalità contenute nelle presenti Norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali..

TITOLO III - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.) E MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

ART. 7 - ZONE SOGGETTE A PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)

1. La delimitazione degli ambiti dei singoli Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) è fissata dalle Tavole **T.2** del P.I. in scala 1:5000. In queste zone è obbligatoria la formazione di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata; per ogni zona il P.I. determina i contenuti e le prescrizioni.
2. Ai sensi dell'art. 18 bis della L.R. 11/2004, all'interno delle aree interessate da perimetro di Piano Urbanistico Attuativo, sino alla redazione del piano urbanistico previsto dal P.I., sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con esclusione di cambi di destinazione d'uso e ampliamenti non coerenti con le trasformazioni previste dal P.I. e fatte salve eventuali indicazioni puntuali del P.I. stesso; sono altresì ammessi, solo previo specifico Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme, interventi di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Il P.U.A. (art. 19 L.R. 11/2004 e s.m.i.) è il Piano per l'insediamento, mediante un disegno infrastrutturale razionale, di nuovi complessi residenziali, produttivi e commerciali nelle zone a tale scopo delimitate dal P.I. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale e architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei:
 - a) Piani Particolareggiati (P.P.);
 - b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
 - c) Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
 - d) Piani di Recupero (P.d.R.);
 - e) Piani di Recupero Urbano (P.d.R.U.).
4. Laddove le aree siano già edificate per una significativa estensione, e il P.I. non abbia già individuato un differente strumento di attuazione, lo strumento da adottare sarà il Piano di Recupero, nei limiti indicati all'articolo 61 - Piani di recupero (P.d.R.) e Piani di recupero urbano (P.d.R.U.) delle presenti Norme.
5. Per le modalità di attuazione dei P.U.A. si rimanda ai contenuti degli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004 e s.m.i. come eventualmente specificati a seguire.
6. All'interno di ciascun ambito viene suddivisa la cubatura edificabile in base all'indice di fabbricabilità territoriale; questi indici vanno interpretati come volume teorico massimo edificabile, mentre il volume edificato, ricavato da una corretta disposizione urbanistica e architettonica, potrà essere anche inferiore al teorico fino ad un minimo del 75% di quello previsto dal P.I.
7. La progettazione degli interventi presuppone il reperimento degli standard primari e secondari previsti dalla normativa vigente in base alle destinazioni d'uso dei fabbricati come eventualmente specificati a seguire.
8. Quando il perimetro del P.U.A. comprende aree a standard e/o viabilità di P.I., è da intendersi che queste dovranno essere realizzate e cedute nel contesto del piano attuativo della zona stessa. Il tracciato della viabilità dovrà essere in linea di massima rispettato: sono ammesse moderate variazioni dovute a una migliore realizzazione dei collegamenti viari; si richiamano le previsioni del P.I. relativamente alla viabilità e i contenuti del TITOLO IX - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA E ALTRE INDICAZIONI DI P.I. delle presenti Norme.
9. Gli ambiti d'intervento possono comprendere aree a diversa destinazione di zona: in tal caso i P.U.A. di iniziativa pubblica possono prevedere trasposizioni di zona anche conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche eventualmen-

te previste dal P.I., purché nel rispetto dei parametri insediativi previsti e senza che ciò costituisca variante al P.I. stesso.

10. Nel caso di P.U.A. di iniziativa privata nel cui ambito siano previste infrastrutture ed attrezzature pubbliche, potranno essere apportate lievi modifiche e trasposizioni di zona all'interno del perimetro per motivi di carattere tecnico-esecutivo e di razionale attuazione delle indicazioni di P.I. senza che ciò costituisca variante al P.I. stesso.
11. È ammessa, sulla scorta di un progetto esecutivo generale, la realizzazione del P.U.A. e delle opere di urbanizzazione per stralci significativi e funzionali, nel rispetto delle quote di standards relative a ciascuno stralcio e tutelando la fattibilità degli stralci successivi, se approvati dalla Giunta Comunale.
12. Resta salva la possibilità di apportare varianti a P.U.A. vigenti – anche se sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante – nei limiti delle presenti Norme e purché dette varianti non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione, comportando incrementi degli indici o riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico: è altresì consentita la rinuncia all'attuazione in toto dei piani stessi, per il loro adeguamento a quanto previsto dal P.I.
13. Il P.I. individua alcune aree per standards secondari, adiacenti alle aree abitative, che possono essere incluse in P.U.A. e realizzate a scapito degli oneri di urbanizzazione secondaria: l'ubicazione dei P.U.A. è indifferente rispetto all'area a standards da realizzare.

ART. 8 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER I P.U.A.

1. Alla domanda di presentazione del P.U.A., in funzione degli specifici contenuti del P.U.A. stesso, devono essere allegati gli elaborati di cui all'art. 19 comma 2 della L.R. 11/2004, ovvero ulteriori elaborati integrativi tra quelli qui a seguito indicati, in ragione delle tematiche storico-ambientali e architettonico-ingegneristiche presenti nell'area oggetto di P.U.A.
2. Il progetto del P.U.A. deve contenere tutti gli elementi atti a definire l'assetto urbanistico ed edilizio che verrà ad assumere l'intervento e quelli necessari a chiarire le caratteristiche, e quindi i costi, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutti gli allacciamenti. Tipologie, mitigazioni, dimensioni, materiali, etc. devono essere concordati con l'Amministrazione Comunale e tradotti nella Convenzione Urbanistica di cui all'articolo 66 - Convenzioni urbanistiche delle presenti Norme.
3. Il progetto del P.U.A. dovrà essere eseguito da un tecnico abilitato, o da una équipe multi-professionale, idonei ad affrontare le diverse tematiche storico-ambientali e architettonico-ingegneristiche presenti.
4. Il Responsabile dell'Area Tecnica può dettare particolari prescrizioni mitigative, tipologiche, costruttive ed estetiche, tra quelle a seguito indicate, atte ad assicurare il corretto e razionale inserimento dell'intervento nell'ambiente naturale, nel paesaggio, nel tessuto edilizio esistente e nella rete infrastrutturale.
5. Nel caso di realizzazione del P.U.A. e delle opere di urbanizzazione per stralci significativi e funzionali, tra gli elaborati del piano attuativo è obbligatoriamente richiesta una planimetria in scala adeguata riferita all'intero ambito indicato dal P.I., che dimostri, in particolare per le zone di espansione residenziale o produttiva, la possibilità di urbanizzare/completare funzionalmente anche le aree esterne alla nuova delimitazione, garantendo in ogni caso l'assetto unitario dell'intera area prevista dal P.I. Tale elaborato, che va integrato con una planimetria in scala adeguata riferita all'intero ambito indicato dal P.A.T. nel caso il P.I. non includa tutta l'area posta in trasformazione dallo strumento strutturale, non è comunque vincolante per i successivi piani attuativi, che a loro volta – predisponendo un analogo elaborato – devono garantire una corretta integrazione sia con le aree precedentemente urbanizzate sia con quelle future eventualmente escluse dal loro stralcio, sempre con particolare attenzione alla viabilità ed alle aree destinate a standard.
6. Negli elaborati richiesti dai P.U.A. dovrà obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici,

distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

7. I P.U.A. relativi ad aree previste entro un raggio di 100 m da ambiti oggetto di beni culturali di cui al TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA delle presenti Norme, dovranno essere improntati al rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive di tali Beni, assicurare l'omogeneità della composizione spaziale complessiva curando la continuità delle cortine edificatorie o particolari percezioni visive; in tal senso gli elaborati del P.U.A. dovranno essere corredati da una relazione volta ad illustrare ed evidenziare quali nuovi rapporti il progetto del P.U.A. istituisca con l'ambiente storico circostante.
8. Analoghe attenzioni andranno poste per i P.U.A. contermini, o inclusivi, di elementi individuati quali Invarianti, Fragilità di cui al TITOLO VI - VINCOLI, INVARIANTI E FRAGILITÀ o quali Valori o Tutele di cui al TITOLO VII - VALORI E TUTELE delle presenti Norme; in tal senso gli elaborati del P.U.A. dovranno essere corredati da una relazione che illustri puntualmente il rispetto di tali elementi, prevedendo opportune azioni di mitigazione nel merito di valenze ambientali, evidenziando quali rapporti il progetto del P.U.A. istituisca con tali elementi.
9. In ogni caso il progetto del P.U.A. dovrà specificare la descrizione degli edifici da costruire, il volume e la superficie coperta massimi, le dimensioni ed eventuali attenzioni planivolumetriche concordate con l'Amministrazione.
10. Nella definizione dei percorsi viari e ciclo-pedonali, dovranno essere seguiti i seguenti criteri:
 - a) realizzare o sistemare gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e ai pedoni;
 - b) strutturare la viabilità interna in circuiti, evitando in particolare strade a fondo cieco e prevedendo un'adeguata segnaletica, che permetta un facile orientamento;
 - c) le vie di distribuzione interna dovranno consentire esclusivamente velocità ridotte;
 - d) realizzare parcheggi tali da ridurre al minimo le interferenze con il traffico veicolare e agevolare la circolazione;
 - e) prevedere una rete interna ciclo-pedonale e di marciapiedi che sia continua e sicura, organicamente connessa – dove è possibile – con la rete viaria e ciclo-pedonale esistente.
11. Nella realizzazione dei tracciati viari e dei collegamenti con la viabilità esistente, si dovrà porre attenzione alla realizzazione di incroci e rotonde in modo da non compromettere la funzionalità delle infrastrutture esistenti.
12. In sede di P.U.A. potrà essere imposto il rispetto degli allineamenti con l'edificato esistente (lungo il tratto stradale interessato) nel caso che esso costituisca prevalenza specifica; altresì potranno essere giustificate distanze dell'edificato dalle strade inferiori a quelle poste dalle norme di zona in cui si collocano gli interventi.
13. Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alle presenti Norme, devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo, secondo un progetto da concordare con l'Amministrazione Comunale.
14. In sede di progetto del P.U.A. dovrà essere accuratamente valutato il sistema di illuminazione pubblica adottando misure finalizzate a ridurre la dispersione nella volta celeste, ai sensi della L.R. 22/1997 e s.m.i. e della L.R. 17/2009 e s.m.i., atte a diminuire l'impatto luminoso, anche a favore di un risparmio energetico per ridurre l'attuale consumo comunale: in attesa di eventuale specifico Piano Comunale dell'Illuminazione Pubblica finalizzato al contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL), come previsto dalla L.R.V. n. 17/2009, e visto quanto indicato all'articolo 4.1.3 - Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative", nei P.U.A. sono comunque da rispettare i seguenti criteri minimi:
 - fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;
 - tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro

- di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade a led o al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali;
- per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
15. Altresì, sulla base dell'Allegato A alla Dgr n. 2948 del 06 ottobre 2009 "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici. Modalità operative e indicazioni tecniche" e s.m.i, in sede di progetto del P.U.A. dovrà essere valutato il sistema di smaltimento delle acque bianche meteoriche, dovendosi prevedere idonee misure compensative, valutandone accuratamente l'impatto sui sistemi di smaltimento previsti, interpellando la competente Autorità Idraulica, Consorzio di Bonifica Veronese o Genio Civile, e predisponendo, se necessari, appositi bacini di prima raccolta.
16. In particolare, come da pareri del Genio Civile di Verona (parere prot. n. 207588 del 02.05.2011) e del Consorzio di Bonifica Veronese (prot. n° 6327 del 19.04.2011) rilasciati in sede di approvazione del P.A.T., per tutte le aree soggette a trasformazione, nelle fasi successive al Piano dovranno necessariamente essere rispettate le condizioni e prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.I. e quanto riportato nelle condizioni e prescrizioni contenute all'articolo 4.1.1 - Mitigazione e Tutela idraulica, riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".
17. Infine si danno per riportati ai fini delle attenzioni progettuali da mettere in atto in sede di P.U.A. e, in generale, di tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo, gli ulteriori contenuti del CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative", ed in particolare i seguenti articoli:
- articolo 4.1.2 - Mitigazione ambientale delle strutture;
 - articolo 4.1.3 - Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa;
 - articolo 4.1.5 - Mitigazione per le acque reflue di scarico.
18. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011, ogni eventuale P.U.A. sarà sottoposto a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., salvo che non rientri nelle fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1717 del 03.10.2013 e s.m.i.

ART. 9 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)

1. Il Piano Particolareggiato (lett. a), comma 1, art. 19 L.R. 11/2004 e art. 13 e 28 della L. n. 1150/1942 e s.m.i.) è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee; la sua perimetrazione è prevista dal Piano Regolatore Generale.
2. I Piani Particolareggiati devono essere composti degli elaborati richiesti dall'art. 19 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

ART. 10 - PIANI DI RECUPERO (P.d.R.) E PIANI DI RECUPERO URBANO (P.d.R.U.)

1. I Piani di Recupero (P.d.R.) di cui all'art. 19, primo comma, lettera d) della L.R. 11/2004 sono gli strumenti di intervento finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate ai sensi dell'art. 28 della Legge n° 457/78, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate. Tali piani urbanistici attuativi si applicano alle zone individuate dal P.I. nelle Tavole in scala 1:5000, ovvero ad ulteriori zone di degrado individuate con provvedimento del Consiglio Comunale.

2. I Piani di Recupero di iniziativa privata possono essere presentati ai sensi del comma 6 art. 20 L.R. 11/2004.
3. I Piani di Riqualficazione urbana (P.d.R.U.) derivanti dall'art. 19, primo comma, lettera f) della L.R. 11/2004 e s.m.i., sono riconducibili ai programmi integrati di cui all'art. 16 della L. 179/92 e s.m.i. e sono i piani urbanistici attuativi della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualficazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualficazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale, anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, e anche con il completamento dell'edificato. Si applicano in ambiti comprendenti più tipi di zone territoriali omogenee, comprese zone per servizi ed attrezzature, potendo contenere svariati tipi di interventi programmati quali nuove viabilità di progetto, elementi di degrado, valori e tutele.
4. I P.d.R.U. di iniziativa privata possono essere presentati ai sensi del comma 6 art. 20 L.R. 11/2004 e s.m.i.; per tali piani può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all'art. 7 della L.R. 11/2004.
5. Il Piano di recupero (P.d.R.) e il Piano di Riqualficazione urbana (P.d.R.U.) sono formati dagli elaborati grafici previsti dall'art. 19 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

ART. 11 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

1. Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge n° 167/62 e successive modifiche, è il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa pubblica che ha lo scopo di far acquisire al patrimonio comunale la disponibilità degli immobili da destinare agli interventi di edilizia residenziale pubblica, agevolata e/o convenzionata.
2. Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è costituito dagli elaborati di cui agli artt. 4 e 5 della L. 167/62 e successive modifiche, ed è attuato a norma delle specifiche disposizioni che lo riguardano (L. 167/62, L. 865/71, L. 179/92).

ART. 12 - P.U.A. SOGGETTI A EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)

1. Il P.U.A. soggetto a riserva di quote di superficie o di volume per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) di cui all'art. 39 L.R. 11/2004 e successive modifiche, è il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata o pubblica che ha lo scopo di prevedere quote di superficie o di volume di riserva non inferiori al 40 % dei diritti edificatori complessivamente attribuiti, anche mediante la perequazione di cui all'articolo 55 delle presenti Norme.
2. Il Comune in tali ambiti provvede altresì a eventualmente suddividere le quote di E.R.P. in edilizia convenzionata, sovvenzionata ed agevolata.
3. Il P.U.A. soggetto a Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) è costituito dagli elaborati richiesti dall'art. 19 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
4. Per il rilascio di autorizzazioni in materia di Edilizia Residenziale Pubblica si richiamano inoltre i contenuti della L.R. 2 aprile 1996, n. 10, della L.R. 31/12/2012, n. 55 e del Decreto del Direttore della Sezione Edilizia Abitativa n. 329 del 30 dicembre 2014 e s.m.i.

ART. 13 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

1. Gli strumenti attuativi d'iniziativa pubblica e privata devono contenere la dotazione di aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dall'art. 32 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e dal presente articolo.

2. Tali aree devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con l'atto di convenzione di cui all'articolo 66 - Convenzioni urbanistiche delle presenti Norme, o con atto d'obbligo unilaterale.
3. Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dall'art. 32 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e dal presente articolo, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal P.I., nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal Comune.
4. Anche tali aree devono essere cedute gratuitamente al Comune con lo stesso atto di convenzione di cui all'articolo 66 - Convenzioni urbanistiche delle presenti Norme o con atto d'obbligo unilaterale.
5. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione.
6. 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 nei limiti previsti dalla normativa regionale vigente in materia, secondo quanto previsto dall'art. 32 L.R. 11/2004 e s.m.i.
7. Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc, devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2 dell'art. 32 L.R. 11/2004 e s.m.i.
8. Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la loro mancata realizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 11/2004.
9. 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. 11/2004 e delle presenti Norme.
10. Quando il perimetro del P.U.A. comprende aree a standard e/o viabilità di P.I. è da intendersi che questa dovrà essere realizzata e ceduta nel contesto del piano attuativo della zona stessa.
11. **Nuovi insediamenti relativamente a residenza:** i P.U.A. con destinazione residenziale, relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione pari a 30 mq per abitante teorico, di cui:

Verde primario (mq/ab)	Parcheggio primario (mq/ab)	Parcheggio secondario (mq/ab)	Interesse Comune (mq/ab)	Istruzione (mq/ab)	Verde secondario (mq/ab)
4	6	5	5	5	5

12. Negli strumenti urbanistici attuativi delle zone residenziali di nuova formazione dovranno inoltre essere previsti, in aggiunta alle dotazioni minime di cui al precedente comma, spazi attrezzati per il gioco e il parco nella misura di 3 mq/ab da insediare, da realizzarsi in appezzamenti di misura non inferiore a 1000 mq se destinati al gioco e in viali pedonali alberati se destinati a parco.
13. La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari e tra le diverse categorie di secondari di cui ai seguenti punti, può comunque essere ridefinita dall'Amministrazione Comunale in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca e alle esigenze espresse dalla collettività.
14. **Nuovi insediamenti relativamente a industria e artigianato:**
standard primari
 10% della superficie territoriale, di cui a parcheggio effettivo non meno dell'80%
standard secondari
 10% della superficie territoriale
15. **Nuovi insediamenti relativamente al commercio e direzionale:**
 100 mq di parcheggi ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Per gli insediamenti commerciali e direzionali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso pubblico a parcheggio, entro il limite massimo del 50%.

16. Nuovi insediamenti relativamente al turismo:

15 mq di standard ogni 100 mc, oppure 10 mq ogni 100 mq nel caso di insediamenti all'aperto; almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggio effettivo e almeno il 20% a verde.

17. Traslazione delle aree a standards:

- a) gli eventuali perimetri degli standards individuati nelle Tavole del P.I. all'interno di zone soggette a strumento attuativo possono essere traslati, sempre all'interno dell'area di intervento, per motivate esigenze di una razionale pianificazione urbanistica.
- b) La traslazione può avvenire solo se concordata con l'Amministrazione comunale in sede di approvazione dello strumento attuativo.

18. Collocazione delle aree a standard secondari e monetizzazione:

- a) nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali, le aree richieste per soddisfare gli standard secondari devono essere individuate nell'ambito delle zone indicate dal P.I. con destinazione a servizi da realizzare e conferire al Comune a totali spese dei lottizzanti o, in alternativa, monetizzate.
- b) a tal fine la Giunta Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione, fermo restando che la realizzazione delle opere è soddisfatta dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria da effettuarsi all'atto del rilascio dei titoli abilitativi.
- c) la monetizzazione è riferita al costo complessivo per la loro realizzazione, calcolato come valore delle aree e delle opere che in esse devono essere realizzate. Gli oneri monetizzati saranno impegnati e impiegati per la realizzazione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente o per la realizzazione di opere e/o interventi di pubblico interesse.
- d) E' facoltà dell'Amministrazione consentire, previa specifica Delibera di Giunta comunale, la monetizzazione degli standard urbanistici primari (verde e parcheggi) minimi previsti per legge qualora ricada uno sei seguenti casi:
 - i) sia dimostrata all'interno del Centro storico l'impossibilità di reperimento, anche parziale, degli standard;
 - ii) si accerti, ai sensi dell'Art. 32 della LR 11/2004, che il P.U.A. non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione;
 - iii) la superficie esigua dello standard urbanistico implichi una eccessiva onerosità nella gestione e manutenzione delle aree stesse;
 - iv) sia dimostrata l'impossibilità di reperimento, anche parziale, degli standard previsti all'interno del perimetro del lotto di proprietà, nel caso di cambio di destinazione d'uso con o senza interventi edilizi a ciò preordinati.

19. Le opere di urbanizzazione previste nei P.U.A. devono essere realizzate, debitamente collaudate e quindi cedute al Comune, essendone comunque ammessa la monetizzazione nei limiti sopra espressi.

20. Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del titolo abilitativo è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione debitamente collaudate, oppure alla attestata disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione o monetizzazione.

21. Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 11/2004 il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo.

22. Parcheggi:

- a) I parcheggi, in relazione al loro regime giuridico, sono distinti nelle seguenti categorie:
 - i) parcheggi privati pertinenziali a servizio dei fabbricati o di singole unità immobiliari;
 - ii) parcheggi pubblici di standard nei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).
- b) In ogni caso i parcheggi dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - i) il posto macchina deve essere adeguatamente dimensionato in relazione ai veicoli da parcheggiare con una superficie minima di stazionamento pari a:
 - m. 2,50 x 5,00 per parcheggi posti a pettine o a spina di pesce;
 - m. 2,50 x 5,50 per parcheggi posti in linea;

- ii) il conteggio delle superfici a parcheggio va eseguito computando sia gli stalli che l'area di manovra;
- iii) nelle aree di parcheggio pubbliche o private aperte al pubblico deve essere realizzato un posto auto ogni 20, o frazione di 20 purché superiore a 5, destinato a persone con ridotte o impedite capacità motorie, con le caratteristiche previste dalla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.
- c) I parcheggi privati pertinenziali sono gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti, schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, etc.).
- d) Gli spazi da destinare a parcheggi privati pertinenziali negli interventi a destinazione d'uso residenziale di nuova costruzione dovranno avere superficie non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione e dovranno essere collocati negli edifici o nelle aree di pertinenza degli stessi (art. 9 comma 1 L. n. 122/89 e s.m.i.), salvo eventuali diverse disposizioni specificate dalle presenti Norme per le varie categorie di zone residenziali individuate dal P.I.
- e) Per le destinazioni d'uso differenti dalla residenziale, in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con incremento delle unità immobiliari e cambio d'uso, per ogni unità immobiliare è obbligatorio predisporre parcheggi privati pertinenziali in misura non inferiore:
 - i) per attività produttive e direzionali: 1 posto auto / 100 mq di superficie utile o sua frazione;
 - ii) per attività commerciali: 100 mq di parcheggi / 100 mq di superficie di vendita lorda di pavimento o sua frazione, con un minimo di 1 posto auto per il pubblico e 1 posto auto per il titolare attività;
 - iii) per attività ricettive, sanitarie e simili: 1 posto auto / 1 camera più un 1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile o sua frazione.
- f) Le autorimesse per parcheggi privati pertinenziali possono essere realizzati:
 - i) nel sottosuolo, anche di aree esterne al fabbricato tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante, anche in deroga ai parametri edificatori vigenti salvo le restrizioni in tal senso previste dalle presenti Norme per gli ambiti di cui al TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA, e per gli EDIFICI e le ABITAZIONI non funzionali alla conduzione del fondo agricolo di cui al TITOLO V - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ZONA AGRICOLA (E) delle presenti Norme;
 - ii) al piano terra in aderenza al fabbricato principale o a confine, preferibilmente accorpate ad altre esistenti o previste nelle proprietà limitrofe;
in ogni caso dovranno essere demolite le eventuali superfetazioni e ricoveri auto presenti sul lotto illegittimi e/o costruite con materiali precari.
- g) La realizzazione di parcheggi pertinenziali può avvenire, nei limiti sopra indicati, anche in aree non limitrofe a quelle ove insistono gli immobili, purché questi parcheggi siano individuati nel raggio di 200 m dall'edificio, risultino debitamente segnalati una volta realizzati, e assicurino l'esistenza in concreto di una relazione pertinenziale tra i parcheggi e le singole unità.
- h) E' facoltà dell'Amministrazione consentire la monetizzazione delle aree a parcheggio privato pertinenziali, nei termini e limiti previsti al precedente comma 18 lett. d) per la monetizzazione degli standard urbanistici primari.
- i) La pavimentazione di parcheggi privati scoperti deve essere realizzata utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso e impedendone il ristagno. Nel caso di interventi significativi, ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dalla D.G.R. n. 2948/2009 e s.m.i. e quanto riportato nelle condizioni e prescrizioni contenute all'articolo 4.1.1 - Mitigazione e Tutela idraulica, riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".
- j) Le aree destinate ai parcheggi privati pertinenziali - interne od esterne, coperte o scoperte - devono essere vincolate alle abitazioni cui costituiscono relativa pertinenza, sia con specifico Atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/90 e s.m.i. sulla scorta del modello riportato quale **Allegato 2** alla fine delle presenti Norme.

me, sia con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso ed è fatto divieto di cambio di destinazione d'uso se non previo reperimento di area equivalente.

23. Per le destinazioni d'uso non specificatamente previste o per casi non direttamente riconducibili alla classificazione delle presenti Norme, il Comune procede per analogia funzionale e di carico urbanistico, a determinare il fabbisogno di spazi di sosta al servizio della mobilità veicolare e di aree verdi generata dalle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione ai diversi usi ammessi dalle presenti NTO.
24. Infine, come da contenuti art. 41 Dimensionamento insediativo e dei servizi delle Norme Tecniche del P.A.T., si ricorda che tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nonché ogni cambio di destinazione d'uso, ricadenti nel territorio comunale sono subordinati:
 - a) all'accertamento dell'esistenza effettiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento, mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/90 e s.m.i.;
 - b) all'accertamento dell'esistenza effettiva delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché delle opere necessarie ai collegamenti ai pubblici servizi ed alla viabilità esistente, strettamente connesse al carico urbanistico indotto o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/90 e s.m.i.

In assenza dei presupposti di cui sopra, gli interventi sono subordinati all'approvazione di un PUA di cui al presente TITOLO III.

ART. 14 - CONVENZIONI URBANISTICHE

1. La convenzione urbanistica dei P.U.A. di iniziativa privata deve contenere, compatibilmente con la singola fattispecie:
 - a) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e, in proporzione al volume e alla superficie edificabile, le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti ed espressamente descritte sulla base di progetti di massima e preventivi di spesa;
 - b) la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - c) le sanzioni e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi convenzionati;
 - d) il controllo dell'esecuzione delle opere da parte di un collaudatore nominato dal Comune;
 - e) le modalità e i termini entro i quali dovranno essere realizzate e ultimate le opere previste;
 - f) lo scomputo della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione, in rapporto al valore delle aree e delle opere da realizzare;
 - g) le tipologie costruttive, le mitigazioni, le dimensioni, i materiali, etc., previsti nella realizzazione del P.U.A., che devono essere comunque concordati con l'Amministrazione Comunale.
2. La quota di contributo eventualmente eccedente il valore delle opere da realizzare sarà corrisposta all'atto della sottoscrizione della convenzione.
3. Tutte le spese e le tasse relative all'atto di convenzione da stipularsi con il Comune saranno a esclusivo e totale carico dei soggetti aventi titolo alla realizzazione delle opere previste nell'ambito dello strumento attuativo.

ART. 15 - PROCEDIMENTI PER L'APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Nella procedura di formazione, adozione, approvazione e attuazione degli strumenti urbanistici dovranno essere osservate le norme contenute all'art. 20 della L.R. 11/2004 e s.m.i. alla luce della L. 106/2011 art. 5 comma 13.

ART. 16 - PIANI URBANISTICO ATTUATIVI VIGENTI

1. Nelle zone per le quali è ancora vigente un piano attuativo si intendono confermate tutte le norme edilizio-urbanistiche di cui al relativo P.U.A.; in assenza di talune indicazioni si deve fare riferimento alle Zone Territoriali Omogenee e ai parametri edilizio-urbanistici indicati dalle Tavole **T.2** in scala 1:5000 del P.I.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE OMOGENEE

ART. 17 - ARTICOLAZIONE DEL PIANO SUL TERRITORIO COMUNALE

1. Ai fini della difesa del suolo e dell'ambiente, della corretta localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, turistici, per servizi e per tempo libero, il territorio comunale di Marano di Valpolicella è stato articolato in zone territoriali omogenee (Zto), come risulta dalle Tavole **T.2** in scala 1:5000 del P.I.
2. Le zone territoriali omogenee sono così classificate:
 - a) zone residenziali e miste:
 - zto di tipo A.CS Centri Storici;
 - zto di tipo B;
 - zto di tipo B speciale 1;
 - zto di tipo B speciale 2;
 - zto di tipo C1;
 - zto di tipo C2 residenziale di espansione;
 - zto di tipo C2s speciali di riqualificazione;
 - b) zone per insediamenti produttivi:
 - zto D1 industria e artigianato;
 - zto D2 agroindustriale;
 - c) zone destinate ad attività di interesse comune (F):
 - zto F1 aree per l'istruzione;
 - zto F2 aree per attrezzature di interesse comune;
 - zto F3 aree attrezzate a parco, gioco e sport;
 - zto F4 aree di parcheggio;
 - zto FP1/4 - aree servizi per attrezzature private di interesse pubblico;
 - d) zone verde privato;
 - e) zone agricole E.

ART. 18 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Nei limiti indicati all'articolo 3 - ELABORATI DEL P.I. delle presenti Norme, l'attività edilizia delle zone territoriali omogenee è disciplinata:
 - a) dalle presenti Norme;
 - b) dalle Tavole **T.2** in scala 1: 5000;
 - c) dagli eventuali Accordi Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme;
 - d) dalle eventuali indicazioni planivolumetriche, norme e convenzioni degli strumenti attuativi.
2. Al fine dell'applicazione dei parametri e degli indici di edificabilità previsti per ciascuna zona, il volume degli edifici e le loro caratteristiche geometriche sono da valutare in conformità alla normativa prevista dalle presenti Norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali.
3. Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle ammesse dal P.I. nelle singole zone territoriali omogenee possono essere oggetto di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a) e b) del comma 1, art. 3, DPR 380/2001 e s.m.i., salvo diversa indicazione puntuale stabilita dal P.I.
4. La costruzione di autorimesse secondo i disposti della L. 122/89 e s.m.i. è sempre ammessa, fatto salvo che nei Centri Storici (Z.t.o."A.CS") e Centri Storici Rurali (Z.t.o. agricola "E.CSR") dove ogni intervento è soggetto alle disposizioni del TITOLO VIII - BENI

CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA.

ART. 19 - CARATTERISTICHE GENERALI DEI CENTRI STORICI E DEI CENTRI STORICI RURALI

1. Sulle Tavole **T.2** del P.I. in scala 1:5000 sono individuati con perimetrazione specifica gli ambiti dei Centri Storici (Z.t.o."A.CS") e dei Centri Storici Rurali (Z.t.o. agricola "E.CSR") nonché gli Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati.
2. Si tratta di zone cospicuamente interessate dalla presenza di spazi, manufatti, edifici e attrezzature di origine antica, che possono comprendere anche porzioni di superfici libere o interessate da edifici o manufatti recenti inglobati nel tessuto antico.
3. In tali ambiti i cambi di destinazione d'uso sono ammessi qualora risultino compatibili con la tipologia e i valori storici e architettonici degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi e ai tipi di intervento edilizio previsti per i fabbricati in oggetto e coerenti con i loro caratteri tipologici e distributivi, e purché non ne impediscano la pubblica godibilità.
4. Comunque in presenza di volumi edilizi di particolare valore architettonico (altezza dei vani, successione degli stessi senza disimpegni, presenza di affreschi decorazioni plastiche solai decorati ecc.), essi potranno sempre essere utilizzati per attività non residenziali altrimenti ammesse qualora risultassero congruamente le più appropriate con i criteri del restauro architettonico.
5. In tali ambiti i cambi di destinazioni d'uso in zone servite da standards insufficienti sono ammessi solo a seguito di:
 - a) adeguamento della rete viaria, se in zone non servite da viabilità sufficiente alla nuova destinazione d'uso;
 - b) adeguamento della dotazione di parcheggi, se la nuova destinazione d'uso richiede una dotazione di legge o equiparabile maggiore di quella esistente;
 - c) eventuali ulteriori infrastrutture di servizio, se ritenute necessarie per la nuova destinazione d'uso.
6. In tutti i casi, e a giudizio dell'Amministrazione Comunale, le funzioni previste possono essere ammesse solo a condizione che non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorose o graveolenti; tutte le attività fonte di emissioni sonore, se ammesse, devono adottare e attuare ogni accorgimento e precauzione atta a evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.
- 6bis. Per quanto attiene alle dotazioni di standard, salvo eventuali diverse disposizioni specificate dal P.I., si rimanda ai contenuti dell'Art. 13 - Dotazione di aree per servizi delle presenti Norme, dovendosi in particolare richiamare il rispetto dei parcheggi privati pertinenziali di cui punto 22. Parcheggi medesimo Art. 13.
7. I locali ricavati in tali ambiti secondo le varie destinazioni d'uso per essi ammesse, devono rispettare le caratteristiche dimensionali e igieniche previste dalle presenti Norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali, essendo comunque ammesse le seguenti deroghe:
 - a) I locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono avere altezze inferiori a quelle prescritte dalle norme vigenti in materia, secondo i limiti di cui all'Art. 44.16 Deroghe per i locali abitabili e per i sottotetti delle presenti Norme.
 - b) I locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, l'altezza media dei locali destinati all'attività deve essere non inferiore a 2,50 m.
 - c) I locali destinati a bagni e servizi igienici in restauri e ristrutturazioni che mantengano le strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata.

8. Nelle nuove volumetrie calibrate di cui all'omonimo articolo 3.3 riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative", sono ammessi ampliamenti anche con sviluppo verticale di attività non residenziali già esistenti alla data di adozione del P.I., purché non in contrasto con quanto richiamato al comma precedente e limitatamente ai seguenti casi:
- necessità derivante da adeguamenti obbligatori ai sensi di legge di insediamenti commerciali al piano terra qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;
 - ampliamenti di attività del terziario, studi professionali, attività artigianali qualora ammesse e similari.
9. In tali ambiti sono altresì consentite opere totalmente interrato, fatto salvo che tali interventi:
- rimangono nella sagoma del terreno esistente ante intervento;
 - non compromettano eventuali alberature significative presenti;
 - che eventuali parti necessariamente a vista siano opportunamente inserite e intonate a livello architettonico ed integrate nel contesto storico-paesaggistico;
 - siano comunque pertinenziali ad edifici regolarmente esistenti fuori terra;
 - siano realizzate nei limiti della sagoma edificio esistente, in subordine alla categoria di intervento edilizio assegnato allo stesso, oppure costruite fuori sagoma ma nei seguenti limiti:
 - nelle immediate prossimità (max 50 m) del fabbricato di cui costituisce pertinenza, e all'interno dell'ambito di centro storico di riferimento;
 - superficie massima pari alla superficie edificio esistente fuori terra, con un minimo comunque consentito di 50 mq;eventuali deroghe saranno ammesse solo previo raggiungimento in tal senso di uno specifico Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme;
 - siano realizzate secondo i dettami dei cc. 2 e 3 dell'Art. 44.17 - Arredo urbano e uso del suolo delle presenti Norme.
10. Per tutti i fabbricati è comunque confermata la destinazione d'uso regolarmente autorizzata alla data di adozione del P.I., salvo diverse indicazioni puntuali riportate dalle Tavole di P.I.
11. Si rimanda ai contenuti del TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA, dove è data la disciplina puntuale degli interventi edilizi ed urbanistici ammessi, e a quelli riportati a seguire nel presente articolo 19, dove è data la normativa relativa alle Destinazioni d'uso e alle Modalità di attuazione, fatto salvo che tutti gli interventi ammessi in tali ambiti devono uniformarsi alle disposizioni sui caratteri tipologici e costruttivi contenute nell'articolo 3 - Guida metodologica e normativa per gli interventi di natura storico-monumentale-testimoniale, riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".

19.1 - Destinazioni d'uso nei Centri Storici Z.t.o. A.CS

- Premesso che le funzioni ammesse o confermate vanno relazionate ai singoli edifici e la loro attuazione è subordinata ai modi ed ai tipi di intervento ammessi, la destinazione d'uso residenziale è quella principale.
- Sono inoltre ammesse:
 - funzioni pubbliche quali attività turistico ricettive, alberghi e pensioni, ristoranti e bar, banche, servizi e attività collettive di iniziativa privata, ecc.;
 - attività commerciali, con riferimento a quanto previsto dalla L.R. n. 50 del 28 dicembre 2012 e s.m.i. e fino al limite di superficie corrispondente alle medie strutture di vendita;
 - attività del terziario;
 - uffici pubblici e privati;
 - attività artigianali di servizio alla residenza quali ad esempio parrucchieri, sartorie, calzolari, panifici, attività legate alla riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza.
 - attività legate all'agricoltura esclusi gli allevamenti, nonché usi connessi con la conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli (enologia compre-

- sa), e connesse attività commerciale e direzionali.
3. Considerato che la viabilità compresa nell'ambito del Centro Storico, così come i parcheggi, non risultano sempre adeguati a sopportare un ulteriore aumento del traffico senza arrecare disturbo alla residenza, nelle Z.t.o. A.CS non possono essere ammesse nuove destinazioni d'uso per SERVIZI o ATTIVITÀ COLLETTIVE di iniziativa pubblica o privata. Tali attività se di iniziativa privata dovranno essere insediate in specifiche zone F secondo quanto disposto dal successivo Art. 25.5 - Zone FP1/4 - aree servizi per attrezzature private di interesse pubblico delle presenti Norme.
 4. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:
 - nuove attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali di servizio) e industriali;
 - ospedali;
 - macelli;
 - distributori di carburante;
 - stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
 - nuovi servizi e attività collettive;
 - officine meccaniche, carrozzerie, elettrauto e similari.

19.2 - Destinazioni d'uso nei Centri Storici Rurali E.CSR e negli Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati

1. Trattasi degli edifici con valore storico-ambientale di cui al comma 1, lettera a), Art. 43 "Tutela del territorio agricolo nel Piano Regolatore Comunale" della L.R. 11/2004 e s.m.i., già in parte classificati quali edifici di cui all'Art. 10 della L.R. 24/1985.
2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle definite per la zona agricola E di cui al TITOLO V DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ZONA AGRICOLA (E) delle presenti Norme con l'estensione alle seguenti:
 - residenza non collegata al fondo;
 - uffici pubblici e privati;
 - artigianato artistico e di servizio alla residenza;
 - attività legate all'agricoltura, nonchè usi connessi con la conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli (enologia compresa), e connesse attività commerciale e direzionali.
3. Le destinazioni d'uso altresì ammesse, previa individuazione puntuale a seguito di specifico Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme, sono le seguenti:
 - attività ricettive, alberghi e pensioni;
 - ristoranti e bar;
 - banche;
 - servizi e attività collettive di iniziativa privata;
 - tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio, le attività scientifiche e culturali, le attività didattiche sociali.
4. Per tali ambiti ed elementi le eventuali nuove costruzioni ai sensi del Titolo V – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo della L.R. 11/2004 e s.m.i. di cui al TITOLO V - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ZONA AGRICOLA (E) delle presenti Norme, sono possibili solo previa individuazione di nuove volumetrie calibrate di cui all'omonimo articolo 3.3 riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".
5. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:
 - nuove attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali di servizio) ed industriali;
 - ospedali;
 - distributori di carburante;
 - nuovi allevamenti zootecnici;
 - officine meccaniche, carrozzerie, elettrauto e similari.

19.3 - Modalità di attuazione

1. Nei Centri Storici (Z.t.o."A.CS"), nei Centri Storici Rurali (Z.t.o. agricola "E.CSR") e negli Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati il P.I. si attua mediante:
 - Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.), per gli edifici esistenti e per le nuove edificazioni, secondo le modalità descritte nel TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA delle presenti Norme.
 - Strumento Urbanistico Attuativo (P.U.A.), nei casi in cui nelle Tavole di P.I. sia indicato con apposito perimetro l'obbligo di piano attuativo o di Piano di Recupero (P.d.R.).
2. Nei Centri Storici Rurali E.CSR e per gli Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati, la richiesta di cambi d'uso per gli edifici che non hanno un nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola, è nel caso delle destinazioni d'uso elencate al comma 3 del precedente articolo 19.2 - Destinazioni d'uso nei Centri Storici Rurali E.CSR e negli Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati necessariamente assoggettata alle procedure di cui all'Art. 34 - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo delle presenti Norme; nel caso invece di richiesta di cambi d'uso di edifici che non hanno un nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola per destinazioni d'uso elencate al comma 2 del suddetto articolo 19.2, è possibile procedere senza le procedure di cui al suddetto Art. 34 solo se gli immobili interessati:
 - a) fanno riferimento a fabbricati che dalla data di richiesta risultano da più di dieci anni:
 - i) regolarmente autorizzati e realizzati;
 - ii) in proprietà dell'avente titolo richiedente;
 - b) dispongono di una dichiarazione della non funzionalità alle esigenze del fondo ai sensi della lett. d), c. 2, art. 43 L.R. 11/2004 e s.m.i.: a tale proposito il richiedente, previa sottoscrizione di un atto unilaterale, dovrà dimostrare i sottoelencati requisiti:
 - i) che il richiedente non è soggetto a P. IVA agricola e/o iscrizione alla Camera di Commercio sezione imprenditori agricoli oppure che il richiedente conduce un'eventuale attività agricola non superiore a 0,15 Unità Lavorativa Uomo (U.L.U.), pari a ore 270 annue (calcolo con tabella Regionale o I.N.P.S. o assimilabile);
 - ii) che il richiedente non ha i requisiti necessari per accedere all'edificabilità di cui alla L.R. 11/2004;
 - iii) che per l'edificio non è mai stata richiesta un autorizzazione di edificazione/uso ai fini agricoli oppure che per l'edificio non sia ancora attivo un vincolo di destinazione d'uso ai sensi art. 6 della L.R. n° 24/1985 o un vincolo di non edificazione ai sensi art. 45 della L.R. 11/2004.
3. Per quanto riguarda i parametri urbanistici legati alle distanze degli edifici da confini e da strade e i distacchi tra edifici antistanti in tutto o in parte, richiamato quanto contenuto al TITOLO XI - INDICI URBANISTICI EDILIZI delle presenti Norme e fatto salvo quanto disegnato sulle Tavole di P.I. in scala 1:1000, viene stabilito che:
 - distanza min. da confini: 5 m o minore distanza previo consenso del vicino registrato e trascritto mediante atto notarile, o in alternativa mediante co-intestazione del progetto;
 - distacchi min. tra fabbricati: quanto previsto per le zone A all'art. 9 D.I. 02/04/1968, n° 1444 e s.m.i. o in aderenza;
 - distanza minima dal confine stradale: 5 m o minore, solo se in aderenza a fabbricati esistenti e mantenendo comunque costante la distanza minima esistente tra quest'ultimi e il confine stradale.
4. Indicazioni specifiche sulle modalità e sui criteri di intervento sono contenute nel TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA delle presenti Norme.

ART. 20 - CARATTERISTICHE GENERALI DELLE ZONE RESIDENZIALI (Z.t.o. B e C)

1. La destinazione d'uso principale è quella residenziale.

2. Sono inoltre ammesse qualora compatibili con il carattere della zona:
 - funzioni pubbliche;
 - attività commerciali, con riferimento a quanto previsto dalla L.R. n. 50 del 28 dicembre 2012 e s.m.i. e fino al limite di superficie corrispondente alle medie strutture di vendita;
 - attività del terziario in genere;
 - uffici pubblici e privati;
 - attività artigianali di servizio alla residenza, quali ad esempio parrucchieri, sartorie, calzolai, panifici, elettrauto e similari, attività legate alla riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza;
 - attività legate all'agricoltura esclusi gli allevamenti, nonché usi connessi con la conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli (enologia compresa), e connesse attività commerciale e direzionali.
3. In tutti i casi, e a giudizio dell'Amministrazione Comunale, le funzioni previste possono essere ammesse solo a condizione che non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorose o gradevoli; tutte le attività fonte di emissioni sonore, se ammesse, devono adottare e attuare ogni accorgimento e precauzione atta a evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.
4. Considerato che la viabilità compresa in tali zone, così come i parcheggi, non risultano sempre adeguati a sopportare un ulteriore aumento del traffico senza arrecare disturbo alla residenza, nelle Z.t.o. B e C non possono essere ammesse nuove destinazioni d'uso per SERVIZI o ATTIVITÀ COLLETTIVE di iniziativa pubblica o privata. Tali attività se di iniziativa privata dovranno essere insediate in specifiche zone F secondo quanto disposto dal successivo Art. 25.5 - Zone FP1/4 - aree servizi per attrezzature private di interesse pubblico delle presenti Norme.
5. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:
 - nuove attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali di servizio) e industriali;
 - ospedali;
 - macelli;
 - distributori di carburante;
 - stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
 - nuovi servizi e attività collettive.
6. Per tali zone residenziali il P.I. persegue l'incremento quantitativo e qualitativo dei servizi, in particolare per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza, il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano, il completamento urbanistico mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi.
7. In tali zone i cambi di destinazioni d'uso in zone servite da standards insufficienti sono ammessi solo a seguito di:
 - d) adeguamento della rete viaria, se in zone non servite da viabilità sufficiente alla nuova destinazione d'uso;
 - e) adeguamento della dotazione di parcheggi, se la nuova destinazione d'uso richiede una dotazione di legge o equiparabile maggiore di quella esistente;
 - f) eventuali ulteriori infrastrutture di servizio, se ritenute necessarie per la nuova destinazione d'uso.
8. Per tutti i fabbricati è comunque confermata la destinazione d'uso regolarmente autorizzata alla data di adozione del P.I., salvo diverse indicazioni puntuali riportate dalle Tavole di P.I.
9. In tali zone residenziali il P.I. si attua per intervento edilizio diretto (I.E.D.), salvo diverse indicazioni di obbligo di Piano di Recupero (P.d.R.) o di Piano di Recupero Urbano (P.d.R.U.) se riportati nelle Tavole **T.2** in scala 1:5000.
10. Nelle zone residenziali per le quali è vigente ancora un **Piano Urbanistico Attuativo**, come riportato nelle Tavole **T.2** in scala 1:5000 (Perimetro di zona con P.U.A. vigente), si intendono confermate tutte le norme edilizio-urbanistiche di cui al rispettivo P.U.A.; in assenza di talune indicazioni, ed allo scadere del P.U.A., si deve fare riferimento ai contenuti delle relative norme a seguito riportate.

- i) le superfici esterne siano finite con intonaci civili; le tinteggiature di tutte le superfici esterne siano chiare per armonizzare con i colori circostanti; per l'uso di eventuali altri colori, la campionatura eseguita sull'edificio dovrà essere approvata in sede di progetto;
 - ii) tutti i serramenti esterni siano in legno con ante d'oscuro anche a gelosie, sempre in legno dipinti a tinte non vivaci; gli scuri devono essere a due o quattro ante, aperti verso l'esterno, oppure balconi alla vicentina in legno pieno e tinteggiati;
 - iii) al piano terreno per i vani a destinazione non residenziale è ammesso l'impiego di serramenti di metallo verniciato o di cristalli privi di telaio;
 - iv) i contorni delle finestre siano riquadrati esternamente da cornici per una larghezza di 8-12 cm e con minimo 2 cm di sporgenza, realizzate o a massello di pietra locale, o in cotto a vista, o con fascia di intonaco in rilievo di pari larghezza: sono ammesse altre soluzioni se opportunamente giustificate quale congrua soluzione architettonica;
 - v) le forme ed i tipi di copertura siano il più possibile omogenee con quelle tradizionali: manto in coppi di laterizio con colore naturale, ovvero coperture realizzate in rame, o altro materiale con coloriture similari, o in pietra di Prun ammesso solo nella fascia collinare oltre l'abitato di S. Rocco; sono ammesse pendenze max 35% e min. 30%;
 - vi) tutti i muri di contenimento di controripa o di scarpate o di eventuali altre opere di protezione siano in pietra del luogo e realizzati preferibilmente a secco secondo i magisteri tradizionali, con h max = 2 m; misure superiori saranno eventualmente giustificate, caso per caso, in ragione dell'impossibilità accertata da tecnico competente in materia idro-geologica di procedere con tecniche a più gradoni;
 - d) gli strumenti urbanistici attuativi laddove prescritti possono dettare più precise norme attuative anche in modificazione di quelle di cui al presente comma, dovendosi comunque sempre relazionare la nuova edificazione a quella preesistente ed alle tradizioni costruttive locali;
 - e) per i suddetti vincoli non possono essere a nessun titolo avanzate, nei confronti dell'Amm.ne Com.le, richieste di indennizzo o comunque sollevate eccezioni.
18. Le zone residenziali (Z.t.o. B e C) sono classificate secondo le categorie a seguito specificate.

20.1 - Zone B

1. Sono ammessi tutti gli interventi compresa la nuova edificazione nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.
2. I lotti ancora ineditati sono fabbricabili secondo i parametri di zona a seguito riportati, fatto salvo che, nel caso di frazionamento di lotti già edificati per le parti rimanenti siano rispettati i parametri edilizio-urbanistici di zona, richiamando in tal senso i contenuti dell'Art. 52.1 lett. n) - Utilizzazione degli indici delle presenti Norme.
3. I parametri edilizi da rispettarsi per i suddetti interventi nelle zone **B** sono:
 - a) indice fondiario = if 1,50 mc/mq
 - b) rapporto di copertura = Rc 0,40
 - c) rapporto di permeabilità = Rp 0,50 per tipologie unifamiliare isolate e 0,40 in tutti gli altri casi
 - d) altezza massima = 7,50 m
 - e) standard residenziali = dovranno riservarsi a destinazione pubblica mq 3,50 di parco/gioco e mq 15 di parcheggio per 150 mc di volume edificato.
4. Per quanto non espressamente contenuto nel presente articolo, si rimanda ai contenuti dell'Art. 20 - Caratteristiche generali delle zone residenziali (Z.t.o. B e C) delle presenti Norme.

20.2 - Zone B speciale 1

1. Trattasi di ambiti con edifici di abitazione e/o accessori alla stessa situati in nuclei abitati di recente formazione, aventi le caratteristiche di edifici isolati contornati da verde privato.

2. Le direttive del P.I. tendono al contenimento dell'edificazione presente in tali ambiti prevedendo di sviluppare le sole esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, assoggettando l'eventuale individuazione di nuove costruzioni alla stipula di Accordi Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme.
3. Nelle zone **B speciale 1** sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione di cui alle lett. a), b), c), d) ed f) comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
4. Nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona, gli edifici esistenti possono essere ampliati "una tantum" nella misura massima del 20% del volume attuale con il limite inderogabile di 150 mc oltre il volume esistente, e comunque entro i limiti di 800 mc comprensivi dell'esistente, anche utilizzando un corpo edilizio contiguo o separato purché funzionalmente collegato all'edificio principale, sempre che non abbiano già beneficiato di tale ampliamento ai sensi delle norme del precedente P.R.G.: ulteriori ampliamenti saranno ammessi solo previo Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo Art. 49 delle presenti Norme nei limiti di una densità fondiaria massima di 0,6 mc/mq compreso l'esistente, anche utilizzando un corpo edilizio contiguo o separato purché funzionalmente collegato all'edificio principale.
5. In ogni caso l'ampliamento di cui al comma precedente deve essere in funzione della residenza esistente e non essere utilizzato per creare nuovi alloggi e/o nuove unità produttive.
6. I parametri edilizi da rispettarsi per i suddetti interventi nelle zone **B speciale 1** sono:
 - a) altezza massima ampliamenti = non superiore a quella dell'edificio esistente;
 - b) rapporto di permeabilità = Rp 0,50.
7. Nelle zone **B speciale 1** le nuove costruzioni diverse dagli ampliamenti suddetti, sono possibili solo nei **lotti liberi**, puntualmente individuati con apposita grafia sulle Tavole **T.2** in scala 1:5000, individuabili a seguito di Accordi Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme, edificabili per intervento edilizio diretto (I.E.D.) con i seguenti parametri massimi:
 - a) superficie minima del lotto libero = 600 mq
 - b) volumetria massima nel lotto libero minimo = 600 mc
 - c) l'eventuale parte di lotto libero eccedente ai 600 mq determina una volumetria, da aggiungersi ai suddetti 600 mc comunque previsti, nei limiti di una densità fondiaria massima di 0,6 mc/mq;
 - d) altezza massima nuova edificazione = 7,50 m (fatto salvo altezze maggiori se necessarie per allinearsi in aderenza a costruzioni esistenti).
8. Nel caso di frazionamento di lotti già edificati al momento di adozione del P.I., per le parti rimanenti devono essere rispettati i parametri edilizio-urbanistici di zona sopra indicati, richiamando in tal senso i contenuti dell'art. 52.1 lett. n) - Utilizzazione degli indici delle presenti Norme.
9. Le destinazioni d'uso consentite e gli interventi edilizi previsti per le zone **B speciale 1** potranno essere autorizzati purché non comportino pregiudizio alle attività residenziali, agricole e/o produttive già regolarmente presenti, nonché nel rispetto dei seguenti ulteriori criteri:
 - adeguamento degli standard urbanistici a quanto previsto dalla legislazione vigente;
 - adeguamento della rete viaria nel caso di zone servite da viabilità insufficiente;
 - miglioramento delle condizioni degli accessi carrai con sbocco diretto sulle strade di uso pubblico;
 - accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti al carico urbanistico indotto dall'intervento, ovvero alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero ancora all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante atto unilaterale d'obbligo.
10. Le nuove costruzioni previste nei **lotti liberi** dovranno localizzarsi il più possibile in prossimità dei fabbricati esistenti, contribuendo al loro riequilibrio e riqualificazione ambientale/paesaggistica, ricercando una ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in coerenza con il contesto ambientale: tali interventi dovranno se del caso prevedere opportune mitigazioni delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente (residenziale/produttiva o produttiva agricola/altra attività produt-

tiva), anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce-tampone alberate) atti a mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri.

11. Per quanto non espressamente contenuto nel presente articolo, si rimanda ai contenuti dell'Art. 20 - Caratteristiche generali delle zone residenziali (Z.t.o. B e C) delle presenti Norme.

20.3 - Zone B speciale 2

1. Trattasi di ambiti con edifici di abitazione costruiti in zone carenti di urbanizzazione.
2. Nelle zone **B speciale 2** sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione di cui alle lett. a), b), c), d) ed f) comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
3. Gli edifici compresi in tali zone **B speciale 2** possono essere ampliati "una tantum" nella misura massima del 20% del volume esistente, con un massimo di 150 mc, e comunque entro i limiti di 800 mc comprensivi dell'esistente, sempre che non abbiano già beneficiato di tale ampliamento ai sensi delle norme del precedente PRG: ulteriori ampliamenti saranno ammessi solo previo Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo Art. 49 delle presenti Norme, nei limiti di una densità fondiaria massima di 0,6 mc/mq compreso l'esistente, anche utilizzando un corpo edilizio contiguo o separato purché funzionalmente collegato all'edificio principale, e fatto salvo che, in ogni caso, l'ampliamento deve essere in funzione della residenza esistente e non essere utilizzato per creare nuovi alloggi e/o nuove unità produttive: nella Zona B speciale 2 posta in loc. M. Noroni, data la grave carenza di opere di urbanizzazione, gli ulteriori ampliamenti di cui sopra, sia entro che fuori terra, sono possibili solo a seguito di un progetto esteso a tutta la relativa zona **B speciale 2** per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria relative a tutti gli edifici della zona stessa, nei termini indicati al successivo comma 4.
4. Nelle zone **B speciale 2** le nuove costruzioni diverse dagli ampliamenti suddetti, nonché ogni qualsiasi intervento edilizio che consenta l'insediamento di nuove unità abitative e/o produttive, quale ad es. la suddivisione di unità esistenti, sono possibili solo nei **lotti liberi**, puntualmente individuati secondo i parametri, specifiche e limiti stabiliti al precedente articolo 20.2 - Zone B speciale 1, lotti liberi individuabili solo a seguito di un Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo Art. 49 delle presenti Norme; tali interventi dovranno necessariamente includere la stesura di un progetto esteso a tutta la relativa zona **B speciale 2** per la verifica e l'eventuale conseguente completamento delle opere di urbanizzazione primaria relative a tutti gli edifici della zona stessa; tale progetto dovrà dimostrare la capacità della zona di sopportare l'aumento del carico insediativo dovuto all'inserimento della nuova unità, in relazione alla viabilità (sia interna alla zona che di collegamento alla strada pubblica), agli spazi per la sosta e per il parcheggio degli autoveicoli, ai meccanismi di deflusso e raccolta delle acque bianche e nere (quest'ultime se di gestione collettiva), in particolare analizzando nel dettaglio le condizioni del proprio lotto e di quelli immediatamente adiacenti e prospicienti, ed individuando i necessari ed opportuni interventi compensativi da realizzarsi a carico della nuova unità prima dell'agibilità delle relative opere.
5. Per quanto non espressamente contenuto nel presente articolo, si rimanda ai contenuti sia dell'Art. 20 - Caratteristiche generali delle zone residenziali (Z.t.o. B e C) delle presenti Norme che, in sub-ordine, dell'Art. 20.2 - Zone B speciale 1.

20.4 - Zone C1

1. Si tratta di zone che sono state già oggetto di un **Piano Urbanistico Attuativo**, dove le direttive del P.I. tendono ad agevolare il completamento del tessuto, mantenendo le caratteristiche tipologiche della zona.
2. Per tali zone **C1** si intendono confermate tutte le norme edilizio-urbanistiche di cui al relativo P.U.A. originario, come depositato presso i competenti uffici comunali.
3. In assenza nel P.U.A. originario di talune indicazioni si deve fare riferimento ai parametri edilizi indicati a seguire.

4. I parametri edilizi da rispettarsi per gli interventi nelle zone **C1** sono:
 - a) indice fondiario = pari a quello di P.U.A. originario, o con max 1,5 mc/mq
 - b) rapporto di copertura = pari a quello di P.U.A. originario, ma con max 0,40
 - c) rapporto di permeabilità = Rp 0,50 per tipologie unifamiliare isolate e 0,40 in tutti gli altri casi
 - d) altezza massima = pari a quello di P.U.A. originario, con 7,50 di H max (fatto salvo altezze maggiori se necessarie per allinearsi in aderenza a costruzioni esistenti o se consentite dal PUA originario)
 - e) standard = per eventuali volumetrie aggiuntive rispetto a quelle previste dal P.U.A. originario, e di cui al successivo comma, dovranno riservarsi a destinazione pubblica, mq 3,50 di parco/gioco e mq 15 di parcheggio per 150 mc di volume edificato aggiuntivo.
5. Nel caso che i suddetti parametri edilizi risultino superiori a quelli originali stabiliti con P.U.A., è possibile il loro ottenimento tramite individuazione di opportuno **lotto libero**, da prevedersi nel PI previa stesura di specifico Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme ed elargizione del corrispondente importo perequativo per la parte aggiunta.
6. I **lotti liberi** di cui al comma precedente andranno puntualmente individuati con apposita grafia sulle Tavole **T.2** in scala 1:5000, saranno edificabili per intervento edilizio diretto (I.E.D.), e dovranno rispettare i suddetti parametri massimi possibili per le zone **C1**; nel caso di frazionamento di lotti già previsti dal P.U.A. originario, per le parti rimanenti devono essere rispettati i parametri edilizio-urbanistici di zona previsti dal medesimo P.U.A., richiamando comunque in tal senso i contenuti dell'art. 52.1 lett. n) - Utilizzazione degli indici delle presenti Norme.
7. In relazione all'entità degli interventi previsti, quali in particolare l'eventuale aumento delle unità abitative complessive insediabili o il mutare delle tipologie edilizie insediabili, rimane facoltà dell'Amministrazione di sottoporre tali zone **C1** a eventuale nuovo Piano Urbanistico Attuativo, da prevedersi nel PI previo raggiungimento di specifico Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme ed elargizione del corrispondente importo perequativo per la parte aggiunta, provvedendo in tal modo ad una progettazione urbanistica di dettaglio che valuti gli standard urbanistici aggiuntivi richiesti.
8. Per quanto non espressamente contenuto nel presente articolo, si rimanda ai contenuti dell'Art. 20 - Caratteristiche generali delle zone residenziali (Z.t.o. B e C) delle presenti Norme.

20.5 - Zone C2 residenziali di espansione

1. Si tratta di una normativa di previsione, attualmente non presente nel P.I. comunale, per nuove zone di espansione residenziale in ampliamento dei centri abitati esistenti, da prevedersi nel P.I. in ragione delle previsioni in tal senso contenute nel P.A.T. e della normativa sovracomunale vigente.
2. L'attuazione in tali zone sarà sottoposta a preventivo Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) che, previa stesura di specifico Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme ed elargizione del corrispondente importo perequativo, andrà puntualmente individuato con apposita grafia sulle Tavole **T.2** in scala 1:5000, normato nelle Norme Tecniche Operative del P.I. nei limiti del presente articolo, ed infine attuato come da TITOLO III - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.) E MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO.
3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi: fino all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico attuativo non è ammesso nessun intervento. Successivamente i titoli autorizzativi dovranno riguardare:
 - a) la costruzione delle sedi viarie, delle infrastrutture a rete e la sistemazione delle aree scoperte di uso e di servizio pubblico;
 - b) l'edificazione lotto per lotto e le sistemazioni esterne;
 - c) quant'altro previsto dalla normativa sovracomunale esistente.
4. Nella progettazione urbanistica dovrà essere rispettato un Indice Territoriale I.T. compreso tra a 0,8 mc/mq e 1,2 mc/mq, e un rapporto di copertura non superiore al 40%.

5. Saranno da riservarsi e cedere al patrimonio comunale quanto previsto per i **Nuovi insediamenti relativamente a residenza** all'articolo 13 - Dotazione di aree per servizi delle presenti Norme: fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia, in presenza di ambiti già in parte urbanizzati, tali cessioni potranno essere sostituite dal pagamento del relativo valore fino ad un massimo del 50% delle aree previste restando obbligatorie per la rimanente quota parte.
6. Nella successiva progettazione edilizia non potranno in ogni modo essere superati i seguenti parametri:
 - distanze: si richiamano i contenuti dell'Art. 20 - Caratteristiche generali delle zone residenziali (Z.t.o. B e C), fatto salvo che nel merito delle distanze dalle strade in sede di P.U.A. in tali zone potranno essere ammesse distanze inferiori alle suddette, se opportunamente giustificate, potendo inoltre essere imposto il rispetto degli allineamenti con l'edificato esistente (lungo il tratto stradale interessato) nel caso che esso costituisca prevalenza specifica;
 - altezza massima = 7,50 di H max
 - rapporto di permeabilità = Rp 0,50 per tipologie unifamiliare isolate e 0,40 in tutti gli altri casi
7. Nel caso di **Zone C2** collocate a ridosso di un contesto storico di particolare rilievo, in sede attuativa si dovrà prevedere:
 - a) una dettagliata analisi storico—tipologica sulla modalità e gerarchie insediative del centro cui la zona di espansione si riferisce (densità del tessuto, rapporto tra aree coperte e scoperte, orientamenti degli edifici in relazione alle curve di livello, alla viabilità e agli accessi, rapporto funzionale / gerarchica tra manufatti, ecc.);
 - b) una compiuta disamina del lessico architettonico tradizionale evidenziante i caratteri architettonici tradizionali propri dell'area culturale (dimensioni forature, camini, contorni, scale decorazioni e colori, materiali, tecnologie, ecc.);
 - c) una valutazione di impatto ambientale sia in termini paesaggistici, che in relazione alla consolidata struttura dei centri storici.
 - d) in particolare andranno attentamente valutate le tipologie di insediamento, rifuggendo da edifici unifamiliari isolati o blocchi parimenti isolati, optando possibilmente per interventi compatti congrui all'edificato storico limitrofo: in particolare le nuove costruzioni dovranno relazionarsi ai fabbricati esistenti, comunque contribuendo al loro riequilibrio e riqualificazione ambientale/paesaggistica, ricercando una coerenza con il contesto storico e ambientale: le aree a standard urbanistici, saranno da collocarsi in prossimità dei nuclei storici in modo da poter essere usufruiti anche da questi ambiti in genere sotto-dotati a livello di standard.
8. Il Piano Attuativo dovrà precisare la specifica destinazione d'uso di tutti i volumi, i materiali ammissibili e la progettazione dettagliata degli spazi pubblici a parco, pedonali o carrabili, nonché l'organizzazione di quelli privati.
9. Lo sfruttamento degli indici ammessi non può essere inferiore al 75%.
10. Si ricorda che, sulla scorta delle indicazioni degli elaborati della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in sede di previsione nel P.I. di tali zone di espansione andranno parimenti previste le necessarie opere di compensazione ambientale, come da contenuti dell'articolo 4.2 - Compensazione ambientale di cui al CAPO "F" - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo NTO ALL. A "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".
11. Per quanto non espressamente contenuto nel presente articolo, si rimanda ai contenuti dell'Art. 20 - Caratteristiche generali delle zone residenziali (Z.t.o. B e C) delle presenti Norme.

20.6 - Zone C2s speciali di riqualificazione

1. Trattasi di ambiti urbani degradati dove, data l'insistenza di opere incongrue e/o elementi di degrado che generano un degrado urbanistico, previa stesura di specifico Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo Art. 49 delle presenti Norme ed elargizione del corrispondente importo perequativo, è prevista ai fini prevalentemente residenziali una riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente riconducibile ai dettami dell'art. 6 "Riqua-

- lificazione urbana” della LR 14/2017 che, a fronte della demolizione dei manufatti esistenti, permetta il recupero di tutta, o di una quota, delle volumetrie assentite.
2. L’attuazione in tali zone, disciplinate dalle presenti norme e puntualmente individuate con apposita grafia sulle Tavole **T.2** in scala 1:5000, è sottoposta a preventivo Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa pubblica o privata, di cui all’articolo 10 delle presenti Norme, da attuarsi come da TITOLO III - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.) E MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO ed in particolare dell’Art. 8 - Prescrizioni di carattere generale per i P.U.A. e Art. 10 - Piani di recupero (P.d.R.) e Piani di recupero urbano (P.d.R.U.), nei limiti del presente articolo.
 3. Interventi urbanistici ed edilizi ammessi: i titoli autorizzativi dovranno riguardare:
 - a) la costruzione delle sedi viarie, delle infrastrutture a rete e la sistemazione delle aree scoperte di uso e di servizio pubblico;
 - b) l’edificazione lotto per lotto e le sistemazioni esterne;
 - c) quant’altro previsto dalla normativa sovracomunale esistente.
 4. Nella progettazione urbanistica dovrà essere rispettata una Volumetria di progetto **Vp** pari al volume assentito nell’ambito, fatto salvo che, in relazione all’estensione territoriale della Zona C2s, sia rispettato un Indice Territoriale **I.T.** compreso tra un min di 0,8 mc/mq e un max di 1,2 mc/mq, e un rapporto di copertura non superiore al 40%. Un’eventuale eccedenza di volumetria assentita rispetto al suddetto I.T. max di 1,2 mc/mq andrà considerata quale Credito edilizio ai sensi dell’omonimo Art. 51 delle presenti Norme.
 5. Sulla scorta dei contenuti del c. 3 art. 6 della LR 14/2017, in fase di Accordo Pubblico Privato di cui all’omonimo art. 49 delle presenti Norme oppure in sede di approvazione del previsto P.d.R., la Volumetria di progetto **Vp** di cui al precedente comma potrà essere aumentata ad una Volumetria massima di progetto **Vp.max** previo il riconoscimento di volumi da Crediti edilizi di cui all’omonimo Art. 51 delle presenti Norme, nel limite del rispetto di un I.T. max di 1,2 mc/mq e di un rapporto di copertura non superiore al 40%.
 6. Sono da riservarsi e cedere al patrimonio comunale quanto previsto per i **Nuovi insediamenti relativamente a residenza** all’articolo 13 - Dotazione di aree per servizi delle presenti Norme, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia; in presenza di ambiti già in parte urbanizzati, tali cessioni potranno essere sostituite dal pagamento del relativo valore fino ad un massimo del 50% delle aree previste restando obbligatorie per la rimanente quota parte.
 7. Il Piano Attuativo dovrà precisare la specifica destinazione d’uso di tutti i volumi, i materiali ammissibili e la progettazione dettagliata degli spazi pubblici a parco, pedonali o carrabili, nonché l’organizzazione di quelli privati.
 8. Nella progettazione edilizia non potranno in ogni modo essere superati i seguenti parametri:
 - distanze: si richiamano i contenuti dell’Art. 20 - Caratteristiche generali delle zone residenziali (Z.t.o. B e C), fatto salvo che nel merito delle distanze dalle strade in sede di P.d.R. in tali zone potranno essere ammesse distanze inferiori alle suddette, se opportunamente giustificate, potendo inoltre essere imposto in sede di P.d.R. il rispetto degli allineamenti con l’edificato esistente (lungo il tratto stradale interessato) nel caso che esso costituisca prevalenza specifica;
 - altezza massima = 7,50 di H max
 - rapporto di permeabilità = Rp 0,50 per tipologie unifamiliare isolate e 0,40 in tutti gli altri casi
 9. Lo sfruttamento degli indici ammessi non può essere inferiore al 75%.
 10. Le **zone C2s** individuate dal PI con specifica numerazione nelle Tavole **T.2** in scala 1:5000, sono relative ai seguenti ambiti con relativa disciplina sviluppata ai sensi del c.2 art. 6 “Riqualificazione urbana” della LR 14/2017:
 - **n° 1 “Zona C2s.1 Valgatarà SUD”**: si tratta di una zona in Via del Pontarol a Valgatarà oggetto con la Variante n. 1 al PI comunale dell’Accordo Pubblico Privato individuato con il n. **A.24** nel fascicolo **RA.V1** “Registro Accordi pubblico-privato ai sensi dell’art. 6 L.R. 11/2004 Var. 1 PI”, Accordo che, sulla scorta di quanto indicato dal P.A.T., ha individuato l’ambito come **Zona C2s speciale di riqualificazione** ai fini residenziali, soggetta a Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata. Per l’ambito è prevista una riorga-

nizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente con recupero delle volumetrie assentite nel rispetto della seguente disciplina:

- A) fattori di degrado: presenza di una cantina vinicola già individuata nel Primo PI come "Attività produttiva fuori zona da bloccare" essendo collocata a ridosso del centro abitato di Valgatara;
- B) obiettivi generali e specifici: riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente con recupero ai fini residenziali nei limiti di cui al precedente comma 4 presente articolo. Le volumetrie esistenti assentite stimate in fase di Accordo Pubblico Privato sono **5.162 mc**, per un I.T. esistente di $(5.162 \text{ mc} / 3.809 \text{ mq}) = 1,35 \text{ mc/mq}$, quantificando l'ambito a 3.809 mq come da CTR. In considerazione dei limiti precedente c. 4, riscontrato che I.T. esistente > I.T. max ammesso, la **Vp.max** = volumetria massima di progetto si attesta a $(3.809 \text{ mq} \times 1,2 \text{ mc/mq}) = 4.571 \text{ mc}$. Come stabilito al medesimo precedente c. 4 l'eccedenza di volumetria esistente assentita rispetto al suddetto I.T. max di 1,2 mc/mq, pari in prima battuta a $(5.162 - 4.571) = 591 \text{ mc}$, andrà all'atto dell'intervento riconosciuta e registrata quale Credito edilizio;
- C) limiti di flessibilità rispetto ai parametri urbanistico-edilizi della zona: visto quanto sopra, non sono ammessi ulteriori aumenti volumetrici dovendosi quindi confermare il limite del rispetto di un I.T. max di 1,2 mc/mq e di un rapporto di copertura non superiore al 40%;
- D) destinazioni d'uso incompatibili: si richiama quanto contenuto in tal senso nell'Art. 20 - CARATTERISTICHE GENERALI DELLE ZONE RESIDENZIALI (Z.t.o. B e C) delle presenti Norme;
- E) misure di tutela e compensative: si rimanda agli esiti emersi in sede di Variante 1 al P.I. relativamente;
1. alla Valutazione di Compatibilità Idraulica, dovendosi assumere gli eventuali specifici volumi minimi d'invaso ivi stabiliti, alla luce dei pareri espressi dalle competenti autorità idrauliche;
 2. alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), dovendosi assumere le eventuali misure di mitigazione e o compensazione ivi stabilite, alla luce dei pareri espressi dalle competenti autorità ambientali;
- Si danno inoltre per richiamati i contenuti dell'Art. 4.1.1 - Mitigazione e Tutela idraulica e Art. 4.1.1 - Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa, riportati al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A "Allegato A alle Norme Tecniche Operative"**;
- F) ulteriori specifiche: richiamato quanto concordato in sede di Accordo Pubblico Privato, si ricorda in particolare il rispetto delle seguenti ulteriori specifiche:
1. la Vp stimata al precedente punto b) dovrà essere confermata in sede di P.d.R. previo computo puntuale delle volumetrie assentite, fatto salvo il rispetto dell'I.T. max di cui al c.4 presente articolo;
 2. nel caso di riconoscimento in sede di P.d.R. di volumi da Credi edilizi di cui al precedente punto c), andrà corrisposta al Comune la quota di contributo perequativo aggiuntiva rispetto all'Accordo pubblico-privato sottoscritto, eventualmente rivalutata in base all'adeguamento Istat; nel caso di riconoscimento di Crediti edilizi ritenuti particolarmente meritori per l'interesse pubblico, da individuarsi in funzione del caso specifico e a stretto giudizio della Giunta comunale, dalla stessa Giunta Comunale potrà essere attribuito o l'esonero dalla corresponsione della suddetta quota di contributo perequativo aggiuntiva, oppure una premialità volumetrica pari al volume del Credito edilizio recuperato, pur sempre nel rispetto dei suddetti I.T. max di 1,2 mc/ e rapporto di copertura non superiore al 40%;
 3. in sede di P.d.R. andrà valutata la realizzazione di un passaggio ciclo-pedonale pubblico posto lungo il corso del Progno di Marano valutando anche la possibile rimozione della cabina elettrica (di altra proprietà) ora esistente in prossimità dell'area, anche ai fini di un miglioramento della lettura paesaggistica del ponte sul Progno e del prospiciente abitato storico;
 4. trattandosi di ambito collocato a ridosso di un contesto storico e ambientale di particolare rilievo (vicinanza al C.S. di Valgatara e al Progno di Marano) sia ai fini della progettazione urbanistica del previsto P.d.R., sia per la definizione, in tale strumento, dei contenuti e delle caratteristiche che dovrà avere la successiva progettazione edilizia, sulla scorta dei contenuti del c. 7 e 8 dell'Art. 8 - Prescrizioni di

carattere generale per i P.U.A. in sede di P.d.R. si dovrà prevedere un dettagliato "Prontuario per la mitigazione ambientale" di cui alla lettera l), c. 2, Art. 19 – Piani urbanistici attuativi (PUA) della LR 11/04, che in particolare dovrà contenere;

- a) un'analisi preliminare dei caratteri storico-tipologici (sulle modalità e gerarchie insediative del contesto storico cui la zona si riferisce, densità del tessuto, rapporto tra aree coperte e scoperte, orientamenti degli edifici, ecc.) e delle valenze ambientali (caratteristiche del sito, presenza di elementi individuati quali Invarianti, Fragilità di cui al TITOLO VI - VINCOLI, INVARIANTI E FRAGILITÀ o quali Valori o Tutele di cui al TITOLO VII - VALORI E TUTELE delle presenti Norme, ecc), volta ad illustrare ed evidenziare quali rapporti il progetto del P.d.R. istituisca con l'ambiente storico circostante e con gli elementi ambientali evidenziati, analisi preliminare che dovrà sostenere la progettazione urbanistica;
 - b) una compiuta disamina del lessico architettonico tradizionale evidenziante i caratteri architettonici propri dell'area culturale di riferimento (dimensioni forature, camini, contorni, scale decorazioni e colori, materiali, tecnologie, ecc.) che divenga prontuario di forme per la successiva progettazione edilizia;
 5. i fabbricati produttivi esistenti nell'area sono individuati nella Tav. T2 del PI come "Elementi di degrado" e rimangono assoggettati alla disciplina di cui all'omonimo art. 45 delle NTO, fino all'attuazione del P.d.R. in oggetto.
11. Per quanto non espressamente contenuto nel presente articolo, si rimanda ai contenuti dell'Art. 20 - Caratteristiche generali delle zone residenziali (Z.t.o. B e C) delle presenti Norme.

ART. 21 - ZONE INDUSTRIALI O ARTIGIANALI ("D1")

1. Comprendono le parti del territorio destinate a complessi artigianali e industriali, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.
2. La destinazione d'uso principale è quella per attività industriali ed artigianali, essendo per altro ammessi:
 - a) magazzini anche di vendita dei prodotti;
 - b) abitazioni per il personale di custodia nella misura di 500 mc per ogni lotto;
 - c) uffici, mostre e servizi;
 - d) altre strutture a carattere economico, produttive o commerciali, sia di tipo tradizionale che innovativo, con esclusione delle sole attività turistico-ricettive o similari.
3. Nelle **zone D1** sono possibili destinazioni d'uso a carattere economico, produttivo o commerciale, anche indipendenti da ditte industriali o artigianali insediate, quali: depositi, magazzini, laboratori e botteghe artigiane, con annessi uffici, magazzini e autorimesse; le infrastrutture di servizio; gli impianti tecnologici; le attività di distribuzione delle merci prodotte; costruzioni per depositi con relativi annessi; pubblici esercizi, bar, ristoranti, mense, locali di svago, attività per il tempo libero, palestre, sedi rappresentative; magazzini e attività commerciali all'ingrosso, spacci aziendali e per la vendita di merci collegate o meno alla presenza di produzione; esercizi di vicinato le medie strutture di vendita nei limiti fissati dalla L.R. n. 50 del 28 dicembre 2012 e s.m.i.; attività complementari alla produzione quali servizi bancari, finanziari, assicurativi, laboratori di prova e di certificazione; attività connesse con la conservazione trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli (enologia compresa).
4. In tali zone il P.I. si attua per intervento edilizio diretto (I.E.D.), salvo diverse indicazioni di obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) riportati nelle Tavole **T.2** in scala 1:5000.
5. Sono ammessi tutti gli interventi compresa la nuova edificazione nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.
6. I lotti ancora ineditati sono fabbricabili se superiori al minimo di 1.000 mq secondo i parametri di zona a seguito riportati, fatto salvo che, nel caso di frazionamento di lotti già edificati al momento di adozione del P.I., per le parti rimanenti siano rispettati i parametri edi-

2. Le **zone D2** individuate dal Primo PI sono relative ai seguenti ambiti individuati con specifica numerazione nelle Tavole **T.2** in scala 1:5000:

- **n° 1 “Cantina Vitivinicola MASI”**: si tratta di una zona in località Valgatarà oggetto di procedura S.U.A.P. con valenza di Variante al P.I. [PRG/PI.0] ai sensi dell’art. 48 delle Norme Tecniche del P.A.T. vigente del Comune di Marano di Valpolicella e dell’art. 4, All. A alla DGR 832 del 15.03.2010, relativo all’ampliamento della cantina storica dell’Azienda Agricola Masi.

Per tale zona si conferma quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 2016 ad oggetto “*Approvazione Variante SUAP ai sensi art. 8 del D.P.R. 160 del 7.9.2010 per la realizzazione di “Ampliamento della cantina storica dell’Azienda agricola Masi” – Comune di Marano di Valpolicella – Valgatarà, via Cadiloi - ditta: Masi Agricola S.P.A.*”, fatto salvo che, come previsto alla lett. a), c. 2 art. 17 della L.R. 11/2004, il Primo P.I. comunale al fine di suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee ha rinominato la “Zona D1 industria e artigianato – Cantina vitivinicola” originariamente prevista dal SUAP in **Zona D2/1 Agroindustriale “Cantina Vitivinicola MASI”**, provvedendo inoltre a far decadere totalmente i contenuti della originale scheda n.8 “*Attività produttive fuori zona da confermare*” originariamente prevista dal PRG per tale attività.

Oltre alla sopracitata D.C.C. n. 91 del 2016, nel merito di tale zona si rimanda ai contenuti e alla normativa di dettaglio, direttive e prescrizioni espressi nel verbale della Conferenza dei Servizi Decisoria del 01.12.2015, con il quale è stato approvato l’intervento di realizzazione del progetto in oggetto ai sensi del D.P.R. 160/2010” e L.R. n. 55/2012 e contenente le prescrizioni e condizioni formulate dai vari enti, nonché alla “*Convenzione per interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale (come previsto dall’art. 4 L.R.V. n.55/2012) ampliamento della cantina vitivinicola Masi in località Valgatarà*”, convenzione sviluppata ai sensi dall’art. 5 della L.R.V. n. 55/2012 e sottoscritta tra il Comune di Marano di Valpolicella e l’Azienda Masi Agricola SpA.

Per tale zona sono confermate le destinazioni d’uso, gli indici e i parametri originali previsti dai suddetti Atti, fino al raggiungimento di eventuale ulteriore specifico Accordo Pubblico Privato di cui all’omonimo art. 49 delle presenti Norme che preveda il pieno riconoscimento della **Zona D2 Agroindustriale**, potendosi solo in tal caso applicare le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

- **n° 2 “Cantina Corte Borghetti”**: si tratta di una zona in località Prognol oggetto con il Primo PI comunale dell’Accordo Pubblico Privato individuato con il n. **A.4** nel fascicolo **RA** “Registro Accordi pubblico-privato ai sensi dell’art. 6 L.R. 11/2004 del Primo PI”, Accordo che, sulla scorta di quanto indicato dal P.A.T., ha individuato l’ambito come **Zona D2/2 Agroindustriale “Cantina Corte Borghetti”**, monolotto ad intervento diretto ed utilizzo esclusivo per l’ampliamento della limitrofa cantina vinicola esistente, con inserimento della stessa zto D2/2 nel limitrofo perimetro C. Storico di cui all’Art. 41 – PERIMETRI CENTRO STORICO E CENTRO STORICO RURALE delle presenti Norme. La nuova edificazione ammessa è riportata sulla specifica **Scheda planimetrica CS** riportata al CAPO “**C**” – Schede planimetriche “**CS**” E “**CSR**” Allegato A alle NTO, riportante l’inserimento di una “**Sagoma nuova edificazione**” (con $R_c=20\%$ e $H_{max}=6.50$ m) e il “**Sedime di possibile traslazione nuova edificazione**”, essendo gli interventi comunque soggetti alle disposizioni delle presenti Norme nei limiti contenuti nel suddetto Accordo.

È ammessa la destinazione d’uso presente nella ditta in oggetto di ampliamento, nonché l’apertura di spacci aziendali per la vendita di merci collegate alla produzione dell’azienda, purché non comportino pregiudizio alle attività residenziali, agricole e/o produttive già regolarmente presenti nell’ambito di insediamento, stanti inoltre le seguenti condizioni preclusive:

A) è previsto un rapporto di copertura massimo $rc_{max} = 20\%$ e una altezza massima fuori terra di **6,50** mt sottogronda, essendo possibili delle velette di mascheramento della copertura con altezza massima fuori terra di 7,00 mt; inoltre dovrà essere rispettata una distanza dalla strada provinciale di **10** m, e di **5** m dalle altre strade: non sono ammessi accessi all’Area dalla strada provinciale;

- B) il piano di imposta delle nuove costruzioni dovrà risultare a una quota media di meno 3 m circa rispetto alla quota della strada presente sul margine nord del lotto;
- C) gli interventi dovranno rispettare le disposizioni sui caratteri tipologici e costruttivi contenute nell'articolo 3 - Guida metodologica e normativa per gli interventi di natura storico-monumentale-testimoniale, riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative": le nuove costruzioni dovranno possibilmente localizzarsi in prossimità dei fabbricati esistenti, comunque contribuendo al loro riequilibrio e riqualificazione ambientale e paesaggistica, ricercando una coerenza con il contesto storico e ambientale ed al territorio agricolo;
- D) che si produca un miglioramento delle condizioni degli accessi carrai con sbocco diretto sulle strade di uso pubblico: l'accesso carraio a nord avrà obbligo di svolta a sinistra in uscita, in modo tale da non accedere alla strada provinciale 34;
- E) che nel caso in cui la nuova edificazione preveda lavorazioni e/o attività soggette ad emissioni rumorose, la Ditta in sede di rilascio del Titolo abilitativo dovrà far redigere uno specifico Studio di Impatto Acustico da tecnico abilitato esteso anche alle parti esistenti esterne all'Area, che valuti nei limiti normativi vigenti l'esigenza di installare eventuali barriere acustiche in relazione alle limitrofe residenze o ad altre possibili situazioni di incompatibilità: in tal caso gli interventi di abbattimento sonoro saranno a carico della Ditta e da certificarsi in sede di emissione dell'agibilità degli immobili.

Per tale zona sono confermate le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri originali previsti dal suddetto Accordo, fino al raggiungimento di eventuale ulteriore specifico Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme che preveda il pieno riconoscimento della **Zona D2 Agroindustriale**, potendosi solo in tal caso applicare le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

In ogni caso, come da Parere motivato VAS n. 41 del 10 marzo 2014 relativo al P.A.T. e da contenuti Art. 34 "Aree di urbanizzazione consolidata residenziali e industriali-artigianali. Aree idonee per interventi di trasformazione urbanistica, finalizzati al miglioramento della qualità urbana e territoriale. Elementi di degrado" delle Norme del P.A.T. l'attuazione di ogni previsione per tale ambito ricadente nell'Ato 5g del P.A.T. dovrà risultare compatibile con le residenze e salvaguardando la componente storica e paesaggistica e sociale.

- n° 3 "**Ditta Ortofrutta Fasoli**": si tratta di una zona posta in località Pezza interessata dalla presenza di una attività ortofrutticola il cui ambito, sulla scorta di quanto indicato dal P.A.T. vigente, è stato individuato in sede di Primo P.I. comunale come **Zona D2/3 Agroindustriale "Ditta Ortofrutta Fasoli"** ad utilizzo esclusivo di tale attività.

Per tale zona sono confermate le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri originali regolarmente autorizzati al momento di adozione del P.I., fino al raggiungimento di uno specifico Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme che preveda il pieno riconoscimento della **Zona D2 Agroindustriale** a fronte di un impegno a carico della ditta alla cessione dell'area per la realizzazione delle ZONE F PER SERVIZI ED ATTREZZATURE previste dal Primo P.I. a sud della zona D2 stessa come racchiuse tra Via Pezza e Via per Santa Maria Valverde con compensazione dell'importo perequativo suddetto Accordo, potendosi solo in tal caso applicare le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

In ogni caso, come da Parere motivato VAS n. 41 del 10 marzo 2014 relativo al P.A.T. e da contenuti Art. 34 "Aree di urbanizzazione consolidata residenziali e industriali-artigianali. Aree idonee per interventi di trasformazione urbanistica, finalizzati al miglioramento della qualità urbana e territoriale. Elementi di degrado" delle Norme del P.A.T. l'attuazione di ogni previsione per tale ambito ricadente nell'Ato 4c del P.A.T. dovrà risultare compatibile con le residenze e salvaguardando la componente storica e paesaggistica e sociale.

- 3. In tali zone è ammesso l'ampliamento delle strutture esistenti di cui al precedente comma, non essendo previsto l'insediamento di altre attività, anche agroindustriali, diverse da quelle riconosciute dal P.I. nelle presenti Norme.

4. Nelle nuove edificazioni e nelle riedificazioni nelle **zone D2**, richiamato quanto contenuto al TITOLO XI - INDICI URBANISTICI EDILIZI delle presenti Norme, e fatto salvo quanto previsto al comma 2 del presente articolo per gli specifici ambiti individuati dal Primo P.I., sono da rispettarsi i seguenti indici e parametri:
 - rapporto massimo di copertura = esistente o 50% massimo
 - rapporto di permeabilità = esistente, o $R_p = 0,20$ per nuovi insediamenti
 - numero massimo di piani fuori terra = esistente, o 2 massimo
 - altezza massima dei fabbricati = esistente, o 8.50 m massimo (esclusi i volumi e gli impianti tecnici quali cisterne/silos, torri, camini la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica);
5. Per quanto non espressamente contenuto nel presente articolo, e fatto salvo quanto regolarmente autorizzato alla data di adozione del P.I. se non in contrasto con i contenuti del presente articolo, si rimanda ai contenuti dell'Art. 21 - Zone industriali o artigianali delle presenti Norme.

ART. 23 - ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA DA ELIMINARE/TRASFERIRE, BLOCCARE O DA CONFERMARE

1. Nel P.I. sono individuate le attività produttive "fuori zona" a destinazione artigianale, commerciale o turistico alberghiere non ammesse per la zona in cui ricade l'attività stessa. Per tali attività il P.I. prevede o la dismissione o la conferma delle attività in essere con eventuali interventi contenuti.
2. Tale classificazione, sviluppata ai sensi dell'Art. 45 "Interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria" e dell'Art. 50 "Tutela ed edificabilità del territorio agricolo" comma 50.11 lett. a) delle Norme del P.A.T. sulla base dei rilievi già pronunciati nel P.R.G. precedente, è stata formulata con l'obiettivo di riqualificare i centri abitati e le zone agricole, verificando la compatibilità delle attività produttive esistenti con l'intorno urbano.
3. Gli eventuali interventi previsti per tali attività potranno essere autorizzati purché in sede di rilascio del titolo abilitativo, per queste attività si accerti da parte del richiedente:
 - a) che avvengano nel rispetto dei VINCOLI, INVARIANTI E FRAGILITÀ di cui al TITOLO VI delle presenti Norme;
 - b) che non si tratti di attività moleste o nocive e non comportino pregiudizio alle attività residenziali, agricole e/o produttive già regolarmente presenti o, più in generale, per le caratteristiche della zona in cui ricade l'attività;
 - c) che si consegua il parere favorevole della competente Ulss e/o degli organi competenti.
4. Gli stessi interventi sono comunque subordinati, previo specifico accertamento da effettuarsi da parte del richiedente in sede di rilascio del titolo abilitativo, alla realizzazione di una serie di opere di riequilibrio urbanistico-ambientale, quali:
 - a) adeguamento degli standard urbanistici a quanto previsto dalla legislazione vigente;
 - b) adeguamento della rete viaria nel caso di zone servite da viabilità insufficiente;
 - c) miglioramento delle condizioni degli accessi carrai con sbocco diretto sulle strade di uso pubblico;
 - d) rispetto delle disposizioni sui **criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici o dei loro ampliamenti** in relazione alla zona in cui ricade l'intervento;
 - e) accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti al carico urbanistico indotto dall'intervento, ovvero alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero ancora all'impegno mediante atto unilaterale d'obbligo degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento;
 - f) prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura adottando, laddove si renda necessario anche per le parti già esistenti, misure di mitigazione ambientale di cui all'articolo 4 - Azioni di Mitigazione e Compensazione del sistema insediativo, riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

del fascicolo **NTO ALL A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".

5. Nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività produttiva "fuori zona" esistente è sempre consentita la trasformazione dell'area sulla base dei parametri urbanistici e della normativa di zona, salvo diverse specifiche contenute nelle presenti Norme. Il P.I. prevede inoltre la possibile dismissione dell'attività previo il riconoscimento di crediti edilizi attraverso il raggiungimento di uno specifico Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme.

23.1 - Attività produttive fuori zona da eliminare/trasferire

1. Per gli edifici individuati nelle Tavole del P.I. come Attività produttive fuori zona da eliminare/trasferire sono ammessi solo gli interventi di cui alla lett. a) comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, igiene del lavoro, igiene pubblica e prevenzione incendi, senza aumento di volume o della superficie coperta.
2. Per le attività di cui al presente articolo NON SONO AMMESSI ampliamenti concessi tramite procedure di Sportello Unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 160/2010 e s.m.i.

23.2 - Attività produttive fuori zona da bloccare

1. Per gli edifici individuati nelle Tavole del P.I. come Attività produttive fuori zona da bloccare il P.I. riscontra che l'attività in atto non è compatibile con il contesto ambientale, ma che non sussistendo motivi urgenti di nocività e molestia, tale attività può mantenere la propria collocazione ma senza possibilità di ampliamenti significativi.
2. Per tali tipi di attività è consentita la permanenza in loco nel rispetto rigoroso delle prescrizioni previste dalla normativa statale, regionale e comunale vigente.
3. Fatte salve eventuali specifiche previste dalle presenti Norme per le singole zone di P.I., per tali tipi di Attività produttive fuori zona da bloccare sono sempre ammessi:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui alle lett. a), b), c), d) comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
 - b) l'esecuzione di strutture di servizio e/o impianti tecnologici e/o opere non quantificabili in termini di volume e superficie;
 - c) gli interventi interni alla superficie coperta attività esistente regolarmente autorizzata che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, o di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, igiene del lavoro, igiene pubblica e prevenzione incendi, senza aumento di volume o della superficie coperta.
4. Previa loro motivata riclassificazione, che ne valuti l'attività in atto con il contesto ambientale, le attività produttive di cui al presente articolo potranno in sede di eventuale Variante al P.I. assurgere ad essere classificate quali Attività produttive fuori zona confermate con scheda di cui all'omonimo articolo 24 delle presenti Norme, sulla base dei criteri ivi indicati.

23.3 - Attività produttive fuori zona da confermare

1. Sono da considerarsi Attività produttive fuori zona da confermare tutte le attività produttive, commerciali e turistico alberghiere regolarmente autorizzate ed esistenti alla data di adozione del Primo P.I. che, pur risultando collocate fuori da specifiche zone produttive, commerciali e turistico alberghiere del P.I. non risultano classificate ai sensi dei punti precedenti quali attività produttive fuori zona da eliminare/trasferire o da bloccare, fino ad eventuale specifica Variante di P.I. che, sulla base di un aggiornamento della schedatura delle attività produttive in zona impropria attive presenti nel territorio comunale, non preveda motivatamente a classificare ai sensi dei presenti articoli le medesime attività.
2. Per tali tipi di attività è consentita la permanenza in loco nel rispetto rigoroso delle prescri-

- zioni previste dalla normativa statale, regionale e comunale vigente.
3. Fatte salve eventuali specifiche previste dalle presenti Norme per le singole zone di P.I., per tali tipi di Attività produttive fuori zona da confermare sono ammessi:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui alle lett. a), b), c), d) comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
 - b) l'esecuzione di strutture di servizi e/o impianti tecnologici e/o opere non quantificabili in termini di volume e superficie;
 - c) gli interventi interni alla superficie coperta attività esistente regolarmente autorizzata che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, o di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, igiene del lavoro, igiene pubblica e prevenzione incendi, senza aumento di volume o della superficie coperta.
 4. Per le Attività produttive fuori zona da confermare di cui al presente articolo sono comunque ammessi gli eventuali ampliamenti concessi tramite le procedure di cui al successivo Art. 24 - Attività produttive Fuori Zona confermate con scheda, ovvero tramite procedure di Sportello Unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 160/2010 e s.m.i. nei limiti previsti dall' Art. 48 "Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive" delle Norme del P.A.T.

ART. 24 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA CONFERMATE CON SCHEDA

1. Trattasi di attività produttive, commerciali e turistico alberghiere regolarmente autorizzate esistenti alla data di adozione del P.I. per le quali, dato il loro consolidato inserimento nel contesto ambientale ed economico, si ammette che l'attività in atto possa mantenere la sua collocazione e che possano essere consentite tutte le opere e gli interventi previsti per le Attività produttive fuori zona da confermare stabiliti al precedente Art. 23.3 delle presenti Norme, essendo possibile inoltre un ampliamento secondo le specifiche norme di attuazione e le indicazioni per ogni insediamento come risulta dalla relativa scheda che disciplina ogni intervento di ampliamento prevedendone i vari parametri urbanistici massimi nonché le aree a verde e parcheggio.
2. Ogni Attività produttiva fuori zona confermata con scheda è contrassegnata nelle Tavole **T.2** del P.I. in scala 1:5000 con un'apposita grafia e relativa numerazione, cui fa seguito una specifica schedatura di progetto, con la quale risulta definita la relativa disciplina, riconducibili a:
 - a) **Schede attività produttive fuori zona da confermare**, già sviluppate dal P.R.G. di cui il Primo P.I. ha mantenuto l'efficacia per le parti compatibili con il P.R.C.;
 - b) **Nuove Schede attività produttive fuori zona confermate con scheda FZ** inserite a partire dal Primo P.I., comprendenti anche la rischedatura di alcune schede già sviluppate dal P.R.G.;
3. Per le **Schede attività produttive fuori zona da confermare** già sviluppate dal P.R.G., si rimanda alle previsioni puntuali contenute negli Elaborati di progetto relativi alla variante ai sensi dell'art. 126 L.R. 61/85 del P.R.G. di cui al c. 3, Art. 3 - Elaborati del P.I. delle presenti Norme, di cui il Primo P.I. ha mantenuto l'efficacia per le parti compatibili con il P.R.C., fino a successiva rielaborazione della disciplina specifica.
4. Per tali schede di P.R.G., per le indicazioni relative alle superfici scoperte a verde a colture e giardini e a parcheggio contenute nella "Planimetria" della scheda, è sempre ammessa la loro trasposizione nell'ambito dell'area di pertinenza ove si dimostri una migliore soluzione tecnica e funzionale, e vengano mantenute le quantità minime previste dalla scheda e dalla legislazione vigente: per le sole aree a verde, in caso di dimostrata indisponibilità al loro reperimento nel lotto o loro riconosciuta inadeguatezza, sarà possibile la loro monetizzazione, nei termini indicati all'Art. 13, punto 18. Collocazione delle aree a standard secondari e monetizzazione delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I.
5. Inoltre, per quanto non specificato nella relativa disciplina specifica di P.R.G., si potrà fare riferimento ai contenuti della disciplina sviluppata nella Parte II[^], CAPO "A" del fascicolo

NTO ALL. A “Allegato A alle Norme Tecniche Operative” relativa alle Nuove Schede attività produttive fuori zona confermate con scheda FZ inserite a partire dal Primo P.I., se compatibile.

6. Quali **Nuove Schede attività produttive fuori zona confermate con scheda FZ** il Primo P.I. ha provveduto ad individuare le schede raccolte nella Parte I[^], CAPO “A” - “Nuove schede attività produttive confermate con scheda FZ, loro disciplina e criteri di individuazione di nuove schede” del fascicolo **NTO ALL A** “Allegato A alle Norme Tecniche Operative” per le quali è stato raggiunto in tal senso un Accordo Pubblico Privato di cui all’omonimo Art. 49 delle presenti Norme.
7. Per le Nuove Schede attività produttive fuori zona confermate con scheda FZ si rimanda alla Disciplina sviluppata nella Parte II[^], suddetto CAPO “A” del fascicolo **NTO ALL.A**, dove sono riportate tutte le norme che disciplinano gli interventi edilizi e urbanistici all’interno dei lotti di pertinenza degli insediamenti produttivi, commerciali e turistico alberghieri riconosciuti dal P.I.
8. Tutti gli interventi previsti per le Attività produttive fuori zona confermate con scheda FZ sono comunque subordinati alla stipula di una convenzione con il Comune che garantisca il risultato di riorganizzazione sia produttiva che urbanistico – ambientale, o – concorde l’Amministrazione comunale – alla debita registrazione del relativo Accordo Pubblico Privato: in particolare i beneficiari degli interventi relativi alle Nuove Schede attività produttive confermate con scheda FZ si dovranno impegnare a mantenere la destinazione d’uso dell’attività prevista nella stessa scheda per un arco temporale non inferiore a 20 anni dal rilascio del titolo abilitativo, potendo decadere tale impegno solo al sopravvenire di norme urbanistiche di livello statale, regionale o comunale che consentano utilizzazioni diverse.
9. Previa approvazione di una variante di P.I. sarà possibile l’individuazione di ulteriori Nuove Schede attività produttive fuori zona confermate con scheda FZ da sviluppare a seguito di Accordo Pubblico Privato sulla base dei criteri riportati nella Parte III[^] suddetto CAPO “A” del fascicolo **NTO ALL A** alla quale si rimanda.

ART. 25 - NORME COMUNI ALLE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

1. Le zone per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi per opere pubbliche, o private di interesse pubblico, esistenti o di progetto, in quest’ultimo caso soggette a quanto previsto nell’art. 34 – Vincoli urbanistici preordinati all’esproprio della L.R. 11/2004.
2. La simbologia contenuta nelle Tavole di P.I. ha carattere indicativo e la concreta destinazione dell’area, nell’ambito dell’interesse pubblico, può essere ridefinita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti d’intervento con deliberazione del Consiglio Comunale, assunta nei modi di legge, senza che ciò costituisca variante al P.I. stesso.
3. Si tratta di aree destinate all’assolvimento degli standards di attrezzature e servizi pubblici di cui al D.M. 1444/68 e s.m.i., dell’Art. 31 della L.R. 11/2004 e dell’art. 41 “Dimensionamento insediativo e dei servizi” delle Norme del P.A.T. definite dal P.I. per ogni destinazione: istruzione, interesse comune, parco-gioco-sport, parcheggio; nel loro complesso esse costituiscono la zona F al cui interno le suddette destinazioni sono intercambiabili a parità di superfici globali assegnate dal P.I.
4. Gli Enti Pubblici e i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi per l’attuazione di opere e servizi, in area di proprietà o in diritto di superficie a condizione che l’intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e i programmi comunali.
5. Nell’ambito dei piani urbanistici attuativi di cui al TITOLO III - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.) E MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO delle presenti Norme e, in genere, nelle altre casistiche previste dal P.I., le modalità della realizzazione, dell’uso e dell’eventuale successivo trasferimento di aree ed opere al Comune sono determinate con Convenzione da approvare da parte del Consiglio Comunale.
6. Le zone per servizi e attrezzature destinate ai servizi propriamente detti e allo svago, allo sport, alla ricreazione possono essere realizzate:

- a) come impianto di uso pubblico (quando viene stipulata una convenzione con il Comune che stabilirà le modalità di fruizione);
 - b) come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.
7. In tali aree il P.I. si attua generalmente a mezzo d'intervento edilizio diretto (I.E.D.) e il titolo abilitativo è rilasciato dal responsabile del procedimento.
 8. Eventuali interventi edilizi previsti in zone per servizi e attrezzature poste in diretta relazione con ambiti agricoli devono uniformarsi al rispetto delle disposizioni vincolanti sui caratteri tipologici degli edifici per il territorio agricolo di cui all'articolo 2 -Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".
 9. Analogamente, eventuali interventi edilizi previsti in zone per servizi e attrezzature poste in diretta relazione con ambiti di cui al TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA delle presenti Norme agricoli devono in ogni caso uniformarsi al rispetto delle disposizioni vincolanti sui caratteri tipologici e costruttivi contenute nell'articolo 3 - Guida metodologica e normativa per gli interventi di natura storico-monumentale-testimoniale, riportato al suddetto CAPO "F" del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".
 10. Nelle zone per servizi ed attrezzature in generale, e in particolare nelle zone **F4** "Aree di parcheggio", dovranno essere prese opportune misure relative al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo provvedendo dove possibile a far sì che le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.), favorendone il deflusso e impedendone il ristagno: nel caso di interventi significativi, ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.I. e quanto riportato nelle condizioni e prescrizioni contenute all'articolo 4.1.1 - Mitigazione e Tutela idraulica, riportato al suddetto CAPO "F" del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".
 11. In considerazione che il territorio comunale ricade in ambiti di cui all'Art. 49 "Area nucleo, isola ad elevata naturalità e corridoio ecologico" o Art. 50 "Area di connessione naturalistica" delle Norme Tecniche del P.T.C.P. vigente, tutti i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale come previste all'articolo 4.2 - Compensazione ambientale di cui al CAPO "F" - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo NTO ALL. A "Allegato A alle Norme Tecniche Operative", comunque idonee a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici, fatto comunque salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e s.m.i ove prescritta.
 12. Si specifica altresì che, in considerazione dei contenuti di cui all'Art. 49 "Area nucleo, isola ad elevata naturalità e corridoio ecologico" delle Norme Tecniche del P.T.C.P. vigente, la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc.) all'interno delle aree nucleo e corridoi ecologici di cui all'articolo 33.2 - Ambito agricolo **E.SE** di salvaguardia ecologica delle presenti Norme è comunque ammessa adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale, fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e s.m.i

25.1 - Zone F1 - aree per l'istruzione

1. Sono aree destinate all'istruzione nei diversi gradi (scuole materne, elementari e medie, palestre, abitazioni per il personale di custodia) in cui possono essere realizzate anche attrezzature di supporto sportive, ricreative e simili.
2. Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, richiamato quanto contenuto al TITOLO XI INDICI URBANISTICI EDILIZI delle presenti Norme, devono essere rispettate le disposizioni di legge in materia e i seguenti parametri:
 - indice fondiario $I_f = 3 \text{ mc/mq}$
 - rapporto di copertura $\max =$ non superiore al 40 % dell'area lotto;

sportiva e i relativi servizi (aree verdi attrezzate, campi sportivi, piscine all'aperto o coperte, edifici e costruzioni per lo sport, maneggio cavalli, aree addestramento animali, spogliatoi, docce, depositi attrezzi, etc. ed eventuali abitazioni per il personale di custodia), vi si possono inoltre realizzare aree attrezzate a verde pubblico secondo le indicazioni poste a seguire.

2. A servizio delle attrezzature previste è consentita vi è consentita anche la realizzazione di una abitazione per il custode (nei limiti di 500 mc) e la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti (chioschi, bar, sala riunioni e simili) e attività della ristorazione.
3. Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, richiamato quanto contenuto al TITOLO XI INDICI URBANISTICI EDILIZI delle presenti Norme, devono essere rispettate le disposizioni di legge in materia e i seguenti parametri:
 - indice fondiario $I_f = 0,1$ mc/mq
 - rapporto di copertura max = non superiore al 25 % dell'area lotto;
 - distanza degli edifici dalle strade, dai confini e tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a 10,00 m;
 - altezza non superiore a 10,00 m, salvo esigenze particolari (palestre, trampolini, gradinate, etc.);
 - la superficie a parcheggio non deve essere inferiore al 10% della superficie di zona interessata dall'intervento, fatte salve eventuali aree di parcheggio limitrofe esistenti individuate o meno come specifica zone **F4** "Aree di parcheggio": per le attrezzature private di interesse pubblico rimane facoltà dell'Amministrazione aumentare tale superficie in relazione alle attrezzature effettivamente previste, da definirsi puntualmente in sede di stesura del suddetto specifico Accordo Pubblico Privato;
 - la rimanente superficie scoperta deve essere sistemata a parco, a giardino e/o a attrezzature ricreative: è ammessa la realizzazione di chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, locali per deposito degli attrezzi, attrezzature per il gioco dei bambini.
4. Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati se collocate in Zone FP1/4 - aree servizi per attrezzature private di interesse pubblico di cui a precedente Art. 25 - NORME COMUNI ALLE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE.

25.4 - Zone F4 – aree di parcheggio

1. Nelle Tavole di P.I. sono delimitate le aree da destinare a parcheggio, con eventuali attrezzature di supporto.
2. La sistemazione di tali aree deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile l'alterazione dei luoghi; quando è possibile vanno piantumati.
3. Le modalità di utilizzo dei parcheggi pubblici e ad uso pubblico possono essere disciplinate con apposito provvedimento del Consiglio Comunale.

25.5 - Zone FP1/4 - aree servizi per attrezzature private di interesse pubblico

1. In sede di varianti al P.I. Comunale, l'Amministrazione comunale potrà individuare eventuali Zone FP1/4 aree servizi per attrezzature private di interesse pubblico, a condizione che l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute adeguate dal Comune in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici (verde, campi da gioco, etc.).
2. Tali zone saranno da assoggettare ad uno specifico Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme, Accordo che potrà se del caso sostituire/integrare la prevista Convenzione, fatto salvo che con l'Accordo venga indicato il beneficio pubblico e le modalità di fruizione previste nei limiti riportati nei commi a seguire. In alternativa all'intervento edilizio diretto (I.E.D.), e in relazione all'entità degli interventi previsti, è facoltà dell'Amministrazione sottoporre l'edificazione in tali zone a eventuale Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).
3. In tali zone è ammessa l'ubicazione di ATTIVITÀ COLLETTIVE d'iniziativa pubblica, ovvero di iniziativa privata, se le stesse sono collocate all'esterno di Centri Abitati; tali aree dovranno essere dotate di opportuna rete viabilistica di accesso, eventualmente adeguando

la rete viaria esistente se collocate in zone non servite da viabilità sufficiente, nonché di idonea dotazione di parcheggi o di eventuali ulteriori infrastrutture di servizio in relazione alle stesse attività previste.

4. La Convenzione di cui ai commi precedenti tra il Comune e i privati dovrà definire il beneficio pubblico e le modalità di fruizione previste; la convenzione sarà estesa alla definizione di eventuali licenze concesse che dovranno essere obbligatoriamente date come non trasferibili all'esterno del Comune stesso, svincolate da eventuali possibili future richieste di indennizzo e di restituzione; inoltre la convenzione dovrà richiamare gli impegni dei privati in ordine alla gestione ed alle condizioni d'uso dei complessi nelle varie articolazioni funzionali previste, oltre alle modalità e ai tempi di attuazione: in ogni caso l'intervento dovrà essere unitario e dovrà garantire il reperimento degli standard primari e secondari in base alle destinazioni d'uso dei fabbricati.
5. L'attività edilizia nelle suddette Zone FP1/4 aree servizi per attrezzature private di interesse pubblico dovrà rispettare i parametri edilizi indicati dalle presenti Norme per le diverse tipologie di **zona F**: rimane facoltà dell'Amministrazione definire parametri differenti in relazione alle attrezzature effettivamente previste, da definirsi puntualmente in sede di stesura dell'Accordo Pubblico Privato; le aree incluse in tali zone non sono comunque soggette ad esproprio.
6. Le **zone FP1/4 - aree servizi per attrezzature private di interesse pubblico** individuate dal PI sono relative ai seguenti ambiti individuati con specifica numerazione nelle Tavole **T.2** in scala 1:5000:

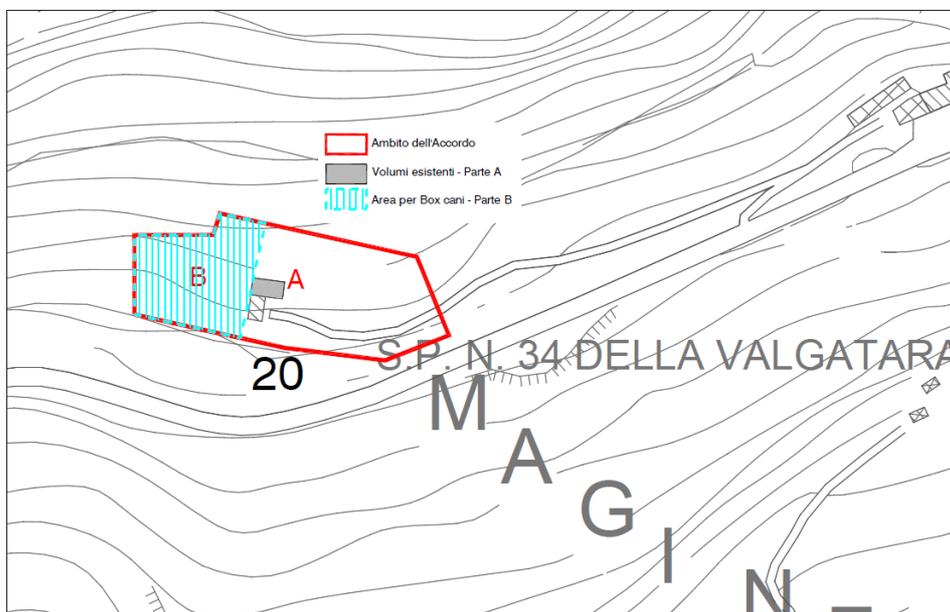
- **FP2 n° 1 "Asilo e pensione per cani"**: si tratta di una zona in località Noroni oggetto con la Prima Variante al PI comunale dell'Accordo Pubblico Privato individuato con il n. **A.28** nel fascicolo **RA.V1** "Registro Accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 Var. 1 PI", che ha individuato l'ambito come **Zona FP2 - area servizi per attrezzature private di interesse pubblico** con specifica di **Asilo e pensione per cani**, quale attrezzatura privata di interesse pubblico ad intervento diretto.

È ammessa esclusivamente la destinazione d'uso di **Asilo e pensione per cani**, e relativa abitazione per il custode, non essendo previsto l'insediamento di ulteriori attività commerciali o di ristorazione/bar, stanti le seguenti condizioni preclusive:

- A) i box di stazionamento sono previsti per un n° massimo di **30 cani** in pensione, per una sup. coperta max di 200 mq compresi eventuali spazi a servizio dell'attività stessa; i box saranno da realizzarsi esclusivamente nella porzione ovest dell'area, individuata come Parte B nella Scheda planimetrica allegata a seguire ed ammontante a 1.500 mq; i box dovranno essere realizzati in legno e acciaio, con eventuali strutture murarie nel solo caso di coperture con manto erboso, comunque preferibili ad altre soluzioni, possibilmente ricavate in incasso, anche parziale, nel dislivello naturale della collina; l'altezza massima dei box dovrà essere di 2.50 m utili interni;
- B) l'abitazione per il custode è ammessa nei limiti del volume regolarmente autorizzato dell'annesso rustico esistente nell'area (circa 208 mc per 70 mq di sup. coperta, individuato come Parte A nella scheda planimetrica allegata) che potrà essere riconvertito a una destinazione residenziale; è comunque ammesso l'ampliamento della medesima abitazione per il custode fino ai limiti di cui all'art. 25.2 - Zone F2 - aree per attrezzature di interesse comune delle presenti Norme (500 mc) previa corresponsione della corrispondente quota di contributo perequativo per la parte aggiuntiva senza stesura di ulteriore Accordo Pubblico Privato;
- C) la superficie da destinarsi a parcheggio di pertinenza all'attività da prevedersi all'interno della zona stessa, sarà di 150 mq pari al 10% della suddetta porzione ovest effettivamente interessata dall'intervento: non è prevista la cessione di tali aree, essendo sufficiente il vincolo di destinazione d'uso pubblico a parcheggio;
- D) dato il contesto prettamente agricolo con significative valenze paesaggistiche, l'intervento dovrà configurarsi a basso impatto ambientale ed essere progettato:
 - secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percet-

tivo, essendo che eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati e/o mitigati;

- con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino un'alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni;



Scheda planimetrica zona FP2 n° 1 "Asilo e pensione per cani"

- E) gli interventi inoltre dovranno rispettare le disposizioni sui caratteri tipologici e costruttivi contenute nell'articolo 2 - Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo dell'All. A, riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative";
- F) l'attività esercitata non dovrà comportare pregiudizio alle attività residenziali, agricole e/o produttive già regolarmente presenti nell'ambito di insediamento; in particolare si dovrà prestare particolare attenzione alla prevenzione degli inquinamenti di varia natura, adeguando l'attività a quanto previsto dalla normativa vigente in materia, dovendo in particolare in sede di rilascio del Titolo abilitativo la Ditta:
- far redigere da tecnico abilitato uno specifico Studio di Impatto Acustico esteso alle abitazioni più vicine all'Area, che valuti nei limiti normativi vigenti l'esigenza di installare eventuali barriere acustiche e/o altri dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce-tampone alberate) atte a mitigare gli impatti: eventuali interventi saranno a carico della Ditta e da certificarsi in sede di emissione dell'agibilità degli immobili;
 - far redigere le verifiche di carattere geologico di cui ai commi 5 e 6 dell'Art. 36.15 - Risorse idropotabile/Fasce di rispetto delle presenti Norme, in considerazione che l'area è interessata da una fascia di rispetto relativa a "risorse idropotabili" relative alla possibile presenza a valle dell'area di una sorgente.
- G) la recinzione della zona FP2 n° 1 "Asilo e pensione per cani" dovrà avere le seguenti caratteristiche:
1. sono ammesse recinzioni fino ad una altezza massima di 180 cm, potendo essere in materiali naturali o in rete metallica plastificata preferibilmente accompagnata da siepe verde;
 2. saranno ammesse altezze maggiori se subordinate alle richieste specifiche di enti preposti al rilascio dell'autorizzazione dell'attività, fatto salvo in tal caso l'obbligatorietà di accompagnare la recinzione con una siepe verde, sia che la recinzione sia realizzata in materiali naturali che in rete metallica plastificata;

3. negli ambiti utilizzati esclusivamente ai fini delle coltivazioni agricole produttive è vietato interrompere eventuali sentieri o percorsi comunque riconosciuti, dovendosi mantenere idonei varchi atti al transito umano;

L'istituzione della zona a servizi per attrezzature private di interesse pubblico in questione andrà legata alla stipulazione in sede di I.E.D. di una specifica convenzione tra i gestori privati e l'Amministrazione comunale in cui sarà indicato il beneficio pubblico e le eventuali modalità di fruizione previste: in tal senso, richiamati i contenuti della LR 28 dicembre 1993, n. 60 Art. 10 e 11, sarà da valutare l'inserimento di opportune soluzioni al problema del rifugio per animali randagi, che già investe le competenze comunali.

Le suddette destinazioni d'uso, indici e parametri sono confermati fino al raggiungimento di eventuale ulteriore specifico Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme che preveda l'eventuale raggiungimento dei parametri massimi previsti per le **Zona F2 - area per attrezzature di interesse comune** di cui all'omonimo art. 25.2 delle presenti Norme, comunque di riferimento per l'area in oggetto.

ART. 26 ZONE VERDE PRIVATO

1. Trattasi di aree sistemate a giardini privati o a orti adiacenti a fabbricati di particolare pregio ambientale o interne agli isolati, per le quali, pur rimanendo di proprietà privata, è fatto divieto assoluto di qualsiasi tipo di edificazione, tranne gli interventi a seguito descritti e il restauro conservativo di murature originarie in sasso locale esistenti; non è ammessa la pavimentazione dell'area, se non per limitati percorsi pedonali, né l'utilizzo dell'area stessa a fini di attività produttive o di servizio diverse da quelle per colture agricole.
2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, comprese anche eventuali zone E limitrofe o meno: tali superfici non possono generare Credito Edilizio di cui all'omonimo Art. 51 delle presenti Norme, né concorrere al trasferimento di volumetria, né al mantenimento di potenzialità edificatorie indirette né, infine, partecipare ad operazioni di trasformazione urbanistica, né direttamente, né indirettamente.
3. Sugli edifici esistenti insistenti su tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria: per gli ambiti non interessati dalle individuazioni di **L.R. 14/2015 art. 7 "Varianti Verdi"** di cui al successivo comma, è altresì consentita la realizzazione di nuove opere totalmente interrato, fatto salvo in questo caso che tali interventi:
 - a) abbiano manto erboso con uno strato vegetale di almeno 40 cm, rimanendo comunque nella sagoma del terreno esistente ante intervento e mantenendo un **Rapporto di permeabilità** massimo = Rp 0,50;
 - b) non compromettano eventuali alberature significative presenti;
 - c) che eventuali parti necessariamente a vista siano opportunamente inserite e intonate a livello architettonico ed integrate nel contesto storico-paesaggistico;
 - d) gli eventuali scivoli di accesso, o i pozzi di luce e di aerazione, devono essere collocati in spazi non particolarmente in evidenza;
 - e) siano comunque pertinenziali ad edifici residenziali esistenti fuori terra.
4. Nelle zone di cui al presente articolo il suolo deve rimanere permeabile e sono consentite solo opere di manutenzione e di potenziamento del verde e delle alberature esistenti, essendo vietati gli abbattimenti degli alberi di essenza pregiata; possono essere invece abbattuti gli alberi da frutto in genere e gli alberi a legno dolce, del tipo ceduo, o con ciclo vegetativo breve, dovendo comunque prevedersi una nuova piantumazione per le zone rimaste libere dall'abbattimento degli alberi.
5. Le zone individuate puntualmente nella Tavole **T.2** del P.I. in scala 1:5000 quali ambiti **Verde privato** interessati da **L.R. 14/2015 art. 7 "Varianti Verdi"** derivano dalle richieste di stralcio di potenzialità edificatorie riconosciute dalla dotazione urbanistica vigente presentate a vario titolo dai seguenti proprietari in sede di Primo PI:
 - prot. n. 7266/2015 – Sig. A.G., per area a Rugolin Viale dell'Industria;

- prot n. 10134/2017 - Sig.ri V.A., B.O e B.E, per area a San Rocco Via Monti Lessini.
6. Il Comune può riconsiderare le proprie scelte urbanistiche solo attraverso una successiva variante al P.I., puntualmente motivata sotto il profilo urbanistico e riferibile a mutate situazioni dello stato di fatto che giustifichino l'eventuale riclassificazione, e nel rispetto di quanto previsto all'art. 48 - Criteri del P.I. sulla perequazione e sugli accordi di pianificazione pubblico privato di cui alle presenti Norme.

TITOLO V - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ZONA AGRICOLA (E)

ART. 27 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO E DEFINIZIONI

1. Ai fini della difesa del suolo e dell'ambiente, e della salvaguardia delle zone destinate all'attività agricola, sulla base delle disposizioni delle Norme del P.A.T. e del Titolo V – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo della L.R. 11/2004 e s.m.i. e relativi Atti di indirizzo, Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e s.m.i., il territorio agricolo di Marano di Valpolicella è classificato come zona territoriale omogenea di tipo E (Zona agricola E), caratterizzato in alcune porzioni dalla presenza dei seguenti specifici ambiti agricoli di salvaguardia, tra di loro sovrapponibili:
 - ambiti agricoli **E.SP** di salvaguardia paesaggistica;
 - ambiti agricoli **E.SE** di salvaguardia ecologica;
 - ambiti agricoli **E.SR** di salvaguardia rurale;
 - ambiti agricoli **E.SUP** di salvaguardia urbanistico-produttiva;
 - ambiti agricoli **E.SUR** di salvaguardia urbanistico-residenziale.
 - ambiti agricoli **E.SUD** di salvaguardia urbanistica-edificazione diffusa.
2. Si danno le seguenti definizioni valide per il territorio agricolo:
 - a) **Fondo rustico**: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda.
 - b) **Casa di abitazione**: in relazione alla nozione di abitazione principale, la stessa va intesa come il complesso di strutture edilizie entro o fuori terra organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale e degli addetti dell'azienda agricola, dove vivono l'imprenditore e la sua famiglia in funzione dell'attività agricola; conseguentemente, il concetto di abitazione principale non è dato dalla nozione di residenza anagrafica, bensì dall'utilizzo dell'abitazione come dimora principale e dall'intenzione del soggetto a rimanere stabilmente nel luogo prescelto. Il riferimento all'abitazione principale va inteso, anche in lettura combinata con l'articolo 44, comma 4, lett. b) della L.R. n° 11/2004 e s.m.i., come possibilità di realizzare un'unica abitazione sul fondo costituenti una stessa azienda agricola.
 - c) **Struttura agricolo-produttiva**: tutti i manufatti entro o fuori terra necessari per lo svolgimento delle attività agricole, o di loro specifiche fasi quali la diversificazione delle attività dell'azienda, come descritti al Punto 3: Definizione di strutture agricolo-produttive degli Atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della L.R. 11/2004, approvati con D.G.R.V. n° 3178 del 08/10/2004 e s.m.i.
 - d) **Centro aziendale**: il complesso dei principali edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e strutture agricolo-produttive in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di 100 m.
 - e) **Aggregato rurale**: si intende il complesso di edifici adibiti a casa di abitazione e le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola.
 - f) **Serre**: la realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44 comma 6 della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, dalla D.G.R. 3 febbraio 2010, n. 172 e s.m.i. relativa specificatamente alle "Serre", e dalla D.G.R. 11 marzo 2014 n. 315 e s.m.i. relativa a "Serre mobili a tunnel". Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio del permesso di costruire.
 - g) **Modesti manufatti removibili**: si rimanda ai contenuti di cui all'omonimo Art. 31 delle presenti Norme.
3. Le direttive, prescrizioni e vincoli sono riportati nei successivi articoli.

ART. 28 - MODALITA' DI INTERVENTO

1. Nella **zona agricola E**, fermo restando il rispetto di quanto previsto per gli ambiti agricoli di salvaguardia di cui ai seguenti articoli, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi connessi all'attività agricola, secondo quanto previsto dal Titolo V artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i., dagli Atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con D.G.R.V. n° 3178 del 08/10/2004 e s.m.i., nonché da quanto stabilito nelle presenti Norme.
2. In tale zona il P.I. si attua per intervento edilizio diretto (I.E.D.) se non altrimenti puntualmente stabilito dal P.I. stesso nelle Tavole **T.2** in scala 1:5000.
3. Per le aziende agricole, ai fini del raggiungimento delle superfici richieste per l'applicazione del Titolo V art. 43 L.R. 11/2004 e s.m.i., potranno essere conteggiate anche le aree che il P.I. classifica di rispetto dei corsi d'acqua, stradale e cimiteriale, etc, se non altrimenti specificato nelle presenti Norme: tali aree concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, ma rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, qualora prevista.
4. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole, fatto salvo quanto stabilito per gli interventi nei Centri Storici Rurali E.CSR e nei Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati al TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA delle presenti Norme, o se non altrimenti puntualmente stabilito dal P.I., sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia e destinazione d'uso originaria, nonché la demolizione e la ricostruzione in loco secondo quanto previsto dal comma 4 ter dell'art. 41 della LR 11/2004 e s.m.i., se per fabbricati posti in fasce di rispetto da strade riconosciute dal Nuovo Codice della Strada.
5. Fatto salvo quanto specificato al comma precedente, come da Art. 39.11 delle Norme del P.A.T. per le costruzioni esistenti nelle zone agricole è consentita la possibilità di traslazione di sedime al fine del miglioramento paesaggistico-ambientale e di integrità del territorio agricolo, con nuovo sedime da individuare con una specifica variante al P.I. previo raggiungimento di un Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme, prevedendo un accurato inserimento della nuova costruzione nel contesto paesaggistico.
6. Sono consentiti, salvo differenti indicazioni contenute nelle presenti Norme, gli ampliamenti concessi dal comma 5 art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i., o l'ampliamento delle abitazioni esistenti, connesse e non connesse all'attività agricola, fino ad un massimo di 800 mc, se esistenti alla data di adozione del Primo P.I.
7. È consentita, salvo differenti indicazioni contenute nelle presenti Norme, la suddivisione degli edifici residenziali in max due unità abitative e conseguente ampliamento ammesso come al comma precedente, ma solo per le abitazioni esistenti alla data di adozione del Primo P.I. che non abbiano già realizzato o comunque usufruito di tale possibilità, e solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso edificio e il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità: non sono consentiti ulteriori suddivisioni di ciascuna frazione: la suddivisione delle unità residenziali va riferita all'immobile/edificio considerato nella sua totalità.

ART. 29 - DESTINAZIONI AMMESSE NELLA ZONA AGRICOLA "E"

1. In generale, fermo restando il rispetto di quanto previsto per gli **ambiti agricoli di salvaguardia** di cui ai seguenti articoli e quanto indicato all'articolo 19.2 delle presenti Norme per quanto attiene alle destinazioni d'uso nei **Centri Storici Rurali E.CSR** e per gli **Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati**, nella **zona agricola E** si possono insediare esclusivamente i seguenti edifici e attività:
 - edifici in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture

- agricolo-produttive, come stabiliti dall'art. 44 L.R. 11/2004 e s.m.i.;
 - strutture, locali ed attrezzature adibiti all'esercizio di attività agrituristiche o simili attività turistico-ricettive, comunque connesse all'attività agricola condotta e se previste dalla normativa sovracomunale vigente;
 - infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
 - impianti tecnici quali ad esempio cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.
2. Nella **zona agricola E** la destinazione d'uso di **edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo** e le relative specifiche modalità di intervento, compreso eventuale ampliamento ai sensi del comma 5 art. 44 L.R. 11/2004, sono disciplinate dall'omonimo Art. 34 delle presenti Norme.
 3. Nella **zona agricola E** la destinazione d'uso di edifici esistenti relativi a **attività produttive fuori zona** e relative specifiche modalità di intervento, sono disciplinate dagli Art. 23 e 24 delle presenti Norme.
 4. Nella **zona agricola E** sono altresì consentite attività sportive o assimilabili, quali campi da tennis, da bocce, piscine, etc., se poste nel raggio di 200 m dalla abitazione di riferimento, prive di autonome strutture pertinenziali e senza vani tecnici o altra volumetria aggiuntiva entro o fuori terra, laddove trattasi di attività ad uso privato non inquadrabili quali attività dell'imprenditore agricolo, fatto salvo quanto previsto dal comma 5 bis art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i. relativamente alla realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche.
 5. Per le attività sportive o assimilabili sviluppate invece ai fini commerciali, quali maneggio cavalli, aree addestramento animali, ricovero di animali domestici, ecc., e non inquadrabili quali pure attività di imprenditore agricolo, è ammessa la possibilità di collocare impianti maggiori, anche dotati di eventuali opportuni edifici pertinenziali, solo se posti in specifiche Zone FP1/4 aree servizi per attrezzature private di interesse pubblico ai sensi dell'Art. 25.5 delle presenti Norme, da individuare con una specifica variante al P.I. previo Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo Art. 49 delle presenti Norme, prevedendo un accurato inserimento dell'impianto nel contesto agricolo.
 6. Le attività sportive o assimilabili di cui ai commi precedenti non dovranno comunque recare disturbo alle abitazioni e/o alle attività esistenti, fatte salve inoltre le varie norme igienico sanitarie vigenti in materia.

ART. 30 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA ZONA AGRICOLA "E"

1. La capacità edificatoria del fondo rustico è determinata sulla base del provvedimento di cui all'art. 50 comma 1, lettera d) della L.R. 11/2004.
2. Per tutti i fabbricati è comunque confermata la destinazione d'uso regolarmente autorizzata alla data di adozione del P.I., purché le stalle ed i depositi di materiali soggetti a fermentazione non siano sotto o soprastanti a locali destinati ad uso residenziale e fatto salvo diverse indicazioni puntuali riportate dalle Tavole di P.I.
3. Come da indicazioni degli Art.li 39.11 e 50.04 delle Norme del P.A.T. e fatto salvo che non vi ostino motivazioni di interesse pubblico e/o normative di grado superiore a quello di conservazione dell'integrità del territorio agricolo (quale quella relativa agli allevamenti intensivi), la costruzione di nuove **case di abitazione** e di nuove **strutture agricolo-produttive**, quando consentita dalle presenti Norme, è ammessa in conformità con il seguente ordine preferenziale:
 - i) ristrutturazione di edifici esistenti e/o recupero di Edifici esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, come disciplinati dall'Art. 34 delle presenti Norme ed appartenenti alla stessa ditta del richiedente, siano essi edifici residenziali o annessi rustici;
 - ii) ampliamento utilizzando preferibilmente l'eventuale parte rustica esistente e contigua o tramite interventi di ristrutturazione urbanistica estesi agli eventuali elementi secondari (tettoie, superfetazioni, etc.) che preveda l'eventuale riorganizzazione e riordino

- e recupero delle preesistenze;
- iii) abbattimento e ricostruzione in loco;
 - iv) nuova costruzione in “aderenza”;
 - v) nuova costruzione “isolata” all’interno dell’Aggregato rurale esistente sul fondo;
 - vi) nuova costruzione “isolata” all’interno dell’eventuale ambito agricolo **E.SUD** di salvaguardia urbanistica-edificazione diffusa di cui al seguente Art. 33.6, ove presente;
 - vii) nuova costruzione “isolata” localizzata entro 100 m dall’edificio considerato centro aziendale; qualora il fondo rustico sia formato da più corpi fondiari, l’edificazione potrà essere localizzata in altri fondi diversi dal centro aziendale purché in aderenza a fabbricati esistenti;
 - viii) nuova costruzione “isolata”, costituente un unico aggregato abitativo.
4. Ove l’azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un Aggregato rurale abitativo, le nuove edificazioni devono essere ubicate nei punti più vicini ai nuclei o centri rurali e comunque nelle vicinanze della casa di abitazione eventualmente preesistente.
5. Considerato l’interesse pubblico del riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di titolo abilitativo con nuova costruzione in “aderenza” o “isolata” dovrà essere corredata da una relazione tecnica che consenta di verificare, oltre al nesso funzionale con la conduzione del fondo previsto dalla normativa regionale vigente, se le esigenze edificatorie non possano essere soddisfatte secondo le priorità indicate ai commi precedenti.
6. In caso di dimostrata impossibilità di rispettare il limite che precede, o nel caso di aziende nelle quali non esistano Aggregati rurali, la localizzazione del nuovo aggregato rurale o l’ampliamento del perimetro dell’esistente dovrà rispettare il criterio di massima tutela paesaggistico-ambientale e di integrità del territorio agricolo.
7. Inoltre, richiamati i vari dettati delle presenti Norme e in particolare quanto contenuto al TITOLO VI - VINCOLI, INVARIANTI E FRAGILITÀ e al TITOLO XI - INDICI URBANISTICI EDILIZI, nella **zona agricola E** l’edificazione è ammessa in conformità dei seguenti limiti:
- a) per le **nuove case di abitazione**:
 - altezza massima 7,50 m. Nel caso di aderenza a edificio preesistente di altezza maggiore la nuova costruzione può raggiungere l’altezza dell’edificio preveniente;
 - numero di piani: 2 oltre lo scantinato
 - distanza: dai confini di proprietà 5 m, aderenza o minore distanza, previo consenso del vicino registrato e trascritto mediante atto notarile, o in alternativa mediante contestazione del progetto;
 - distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile anche con strada o spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore a 10 m.
 - b) per le **nuove strutture agricolo-produttive**:
 - le altezze massime non possono superare i 7.50 m compresi i volumi tecnici nei limiti indicati all’omonimo punto X° Art. 52.2 - Caratteristiche edilizie e criteri di valutazione delle presenti Norme, non altrimenti realizzabili;
 - distanza: dai confini di proprietà 5 m, aderenza o minore distanza, previo consenso del vicino registrato e trascritto mediante atto notarile, o in alternativa mediante contestazione del progetto;
 - per le stalle non ricadenti nel novero delle strutture di cui al seguente Art. 36.16 - Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto, distanza dalle abitazioni 30 m ridotti a 10 per quella del proprietario o del custode;
 - c) distanze dalle **strade**, secondo le fasce di rispetto riportate nelle Tavole di progetto del P.I. **T.1** in scala 1:5.000 e di cui all’Art. 36.12 - Viabilità/Fasce di rispetto delle presenti Norme, ovvero secondo la seguenti regole sempre applicabili anche in mancanza della suddetta individuazione:
 - fuori da centri abitati:
 - 30 m per la provinciale SP34 della Valgatara e 20 m per le provinciali SP34 della Masua e 33B;
 - 20 per le strade Comunali;
 - 10 per le strade vicinali e interpoderali;
 - all’interno dei centri abitati:

- sezione stradale fino a 7 m distanza = 5 m
- sezione stradale tra 7 e 15 m distanza = 7,5 m
- sezione stradale maggiore di 15 m distanza = 10 m.

salvo parere differente della Provincia nel caso di strade di sua competenza.

8. L'autorizzazione all'edificazione di nuove **strutture agricolo-produttive** sarà legata all'obbligo di contestuale demolizione per i fabbricati rurali, eventualmente presenti nel medesimo ambito di proprietà, che non siano regolarmente autorizzati, costruiti in muratura e/o abbiano carattere di precarietà e che comunque non costituiscano elementi ambientali di pregio.
- 8bis. Visto il comma 4 dell'art. 45 – Vincoli della LR 11/2004, si precisa che gli edifici destinati a nuove **strutture agricolo-produttive** determinano un vincolo di destinazione d'uso fino all'eventuale variazione a zona diversa dalla **zona agricola E** dell'area in cui ricade l'edificio stesso, vincolo di destinazione d'uso da trascrivere a cura dei proprietari presso la conservatoria dei registri immobiliari prima dell'agibilità delle relative opere.
9. Per quanto riguarda le disposizioni sui caratteri tipologici e costruttivi degli edifici per il territorio agricolo, si danno per richiamate le disposizioni dell'articolo 2 - Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo, riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".
10. Per i nuovi interventi edilizi o le nuove strutture e infrastrutture che hanno prevedibili effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura) rispetto al contesto ambientale e paesaggistico, o in generale rispetto ad insediamenti contigui, vanno individuate opportune azioni di mitigazione: si danno per riportati, ai fini di eventuali attenzioni e soluzioni progettuali da mettere in atto, i contenuti dell'articolo 4.1.2 - Mitigazione ambientale delle strutture riportate al suddetto CAPO "F" del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative" a cui si rimanda.
11. Per quanto riguarda gli interventi di miglioramento fondiario, non costituiscono opere di miglioramento fondiario, anche in riferimento all'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del DM 380/2001 e s.m.i., le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e delle pratiche agro-silvopastorali se non superiori a 50 cm di movimento terra, comprendenti le opere di sistemazione del terreno collinare per mezzo di movimento di terre con opere di sbancamento e di riporto, purché non snaturino le conformazioni orografiche attuali, ovvero non alterino gli equilibri idraulici del suolo o incidano negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi, dati dalle Invarianti e dalle Fragilità individuate nelle Tavole di progetto del P.I. **T.1** in scala 1:5000; nei limiti suddetti non sono quindi soggetti a rilascio di particolari autorizzazione i seguenti interventi:
- le operazioni di aratura e di dissodatura del suolo strettamente necessarie all'attività agricola, che non comportano lo spostamento di terreno da un sito all'altro, e che non comportano l'utilizzo di terreno a scopo industriale ed edilizio o per opere stradali o idrauliche ai sensi della LRV 44/82 e s.m.i.;
 - la posa a dimora a sostituzione/turnazione di piante da coltivazione, fatto salvo che l'intervento non costituisca – in ambito collinare – modifica radicale della direzione di sviluppo di un vigneto già in atto con nuova sistemazione del terreno a "rittochino";
 - non comprendano modificazioni o eliminazioni di opere di contenimento naturali o artificiali (balze naturali con i propri profili, muretti, pavimentazioni di strade).
12. Qualora i miglioramenti fondiari richiedano modifiche all'attuale configurazione del suolo superiori ai limiti di cui al comma precedente, è necessario attenersi alle disposizioni di cui all'Art. 38.4 - Movimenti di terra delle presenti Norme, e in particolare ottenere, previo eventuale parere delle autorità competenti, specifica autorizzazione dal Comune sulla base di un progetto comprendente:
- relazione geologica/idraulica, redatta da tecnici abilitati e rispondente agli eventuali requisiti di approfondimenti tecnici richiesti all'articolo 44 – FRAGILITÀ e relativi sottoarticoli delle presenti Norme, dovendo in particolare essere rispettose di quanto previsto dal D.M.LL.PP. 11.03.1988 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni

- per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione") G. U. n. 127 del 1.06.1988 , e delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 17.01.2018 e s.m.i.; la relazione in particolare dovrà contenere anche le motivazioni del miglioramento fondiario proposto, la indicazione delle caratteristiche geo-morfologiche del terreno, le modalità di intervento per risolvere eventuali problemi di dilavamento delle scarpate e deflusso delle acque, ecc.;
- planimetria e particolari costruttivi delle eventuali opere di consolidamento e dei terrazzamenti;
 - indicazione dei movimenti di terra necessari specificando la quantità e il tipo di materiale da apportare, e/o da asportare indicandone l'utilizzazione.
13. E' altresì vietato manomettere oltre 50 cm, anche per finalità colturali, la quota dei suoli e l'andatura delle opere di irreggimentazione delle acque piovane, corrispondenti alle forme storiche di sistemazione a terrazzo, realizzate attraverso muri di sostegno, ciglioni/scarpate inerbite dei terreni scoscesi, per l'adattamento del terreno alle pratiche di coltivazione agricole. Negli stessi ambiti la sistemazione del versante collinare può avvenire riproponendo le forme delle sistemazioni tradizionali attraverso la realizzazione di:
- muri di sostegno rivestiti in pietra o sasso, con spiccatto non superiore a 2,0 m, comunque coerenti con il contesto ambientale e con la tradizione storica locale; eventuali misure superiori saranno eventualmente giustificate, caso per caso, in ragione della necessità di ricostruzione di preesistenze, o dell'impossibilità accertata da tecnico competente in materia idro-geologica di procedere con tecniche a più gradoni o a ciglioni inerbiti;
 - ciglioni inerbiti con spiccatto non superiore a 3,0 m, con pendenza massima 35%.
14. Il Comune può imporre la deroga alle misure indicate al precedente comma in corrispondenza di spazi pubblici o se imposte da ragioni di sicurezza geologica od idraulica.
15. Inoltre, sulla base di quanto indicato agli Articoli 50.12, 22.09, 23.07, 24.07 e 25.16 delle Norme del P.A.T., non sono comunque ammesse nuove sistemazioni dei vigneti a "rittochino", da ritenersi eventualmente ammissibili nelle pendenze fino al 20% solo se non costituiscono modifica radicale della direzione di sviluppo di un vigneto già in atto.
16. Infine, come da Art. 50.13 del P.A.T., in zona agricola, al fine di ridurre il rischio di percolazione dell'Azoto, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Programma d'Azione per zone vulnerabili ai nitrati, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1150 del 26 luglio 2011, risultando il territorio comunale tra i "Comuni della Lessinia e dei rilievi in desta Adige" di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 2267 del 24 luglio 2007, in seguito integrata dalla DGR n. 2684 dell'11 settembre 2007.

ART. 31 - MODESTI MANUFATTI REMOVIBILI

1. Nella zona agricola **E** non compresa in ambiti di Centri Storici Rurali **E.CSR**, e fermo restando il rispetto di quanto previsto per gli ambiti agricoli di salvaguardia di cui ai seguenti articoli, è ammessa, in deroga a quanto stabilito ai commi 2 e 3 dell'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e salvo diritti di terzi, la realizzazione di un modesto manufatto removibile per ogni fondo agricolo di superficie minima pari a 3.000 mq contigui appartenenti alla stessa proprietà, in conformità con quanto disciplinato dall'art. 44 comma 5 ter della stessa L.R. 11/2004.
2. Trattasi di strutture che non devono rientrare nel novero delle strutture agricolo-produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole, principalmente necessarie per il ricovero degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, ma che possono vedere anche altri usi quali ricovero attrezzi di giardinaggio, e che devono essere realizzate, fatto salvo quanto altro eventualmente specificato nelle presenti Norme, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, di forma rettangolare, copertura inclinata a doppia falda con pendenza max 30/35 %, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale;
 - materiali: privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, realiz-

zati in legno, utilizzato sia a livello strutturale che per il tamponamento esterno; è obbligatorio il rivestimento di copertura in materiali tradizionali qualora fosse necessario armonizzarlo con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale; l'interno non può essere dotato di alcun tipo di impianto idrico, elettrico o di altra natura;

- dimensioni: superficie coperta massima 16 mq; altezza media interna max 2.50 m;
 - localizzazione: è da preferire la realizzazione in aderenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non ne derivi un impatto negativo per gli edifici stessi; il distacco da fabbricati di altra proprietà deve essere 10 m o in aderenza; il distacco dai confini non deve essere minore di 5,0 m o minore distanza previo consenso del vicino registrato e trascritto mediante atto notarile, o in alternativa mediante co-intestazione del progetto.
3. Tali manufatti sono soggetti a rilascio di Titolo abilitativo e autorizzazione paesaggistica di cui al D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. se trattasi di area sottoposta a vincolo.

ART. 32 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

1. Gli edifici adibiti ad allevamenti zootecnici intensivi o a strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento sono regolamentati ai sensi della L.R. 11/2004, dalle disposizioni applicative previste dalla lett. d, art. 50 – LR 11/2004, e dalle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto quali nello specifico le disposizioni di cui alla DGRV n. 856 del 15 maggio 2012 e s.m.i.
 2. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico intensivi e agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico autorizzato, vanno rispettate le classi di distanze minime reciproche individuate dalla normativa vigente a cui si rimanda.
 3. Nelle Tavole di progetto del P.I. T.1 in scala 1:5000 si è provveduto a riportare i risultati dell'“Indagine conoscitiva per la classificazione degli allevamenti zootecnici” redatta dallo Studio Green Forest con schede allevamenti anno 2019, contenenti la localizzazione degli allevamenti intensivi come normati dall'Art. 36.16 - Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto delle presenti Norme a cui si rimanda
 4. Per la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi, o nel caso di ampliamenti di allevamenti zootecnici intensivi esistenti che comportano un aumento di classe dimensionale o di punteggio ai sensi della suddetta normativa regionale, devono essere obbligatoriamente previste le seguenti opere di mitigazione e compensazione da realizzarsi con l'impiego di specie autoctone e da conservare fino al mantenimento della struttura produttiva:
 - a) ai fini della mitigazione delle strutture andrà prevista, se non già esistente, la piantumazione lungo il perimetro delle aree di pertinenza di una doppia fila di alberi di alto/medio fusto sempreverdi, atti a ridurre l'impatto ambientale;
 - b) ai fini della mitigazione della CO2 dispersa nell'aria da parte dei capi in allevamento, andrà prevista una dotazione minima di alberature, da computarsi assieme alle piantumazioni di cui al punto precedente: tale area verde alberata dovrà avere dimensioni secondo la seguente metodologia semplificata, dove per “fascia di rispetto” s'intende la distanza minima dell'allevamento dai limiti della zona agricola ai sensi della D.G.R. 329/2010 e s.m.i. attribuita al nuovo allevamento o, se ricadente nella fattispecie sopra indicata, all'allevamento esistente una volta ampliato:
 - fascia di rispetto 0-100 m: nessuna ulteriore misura di mitigazione ambientale;
 - fascia di rispetto 100-300 m: 0.5 ha di area verde alberata;
 - fascia di rispetto 300-500 m: 0.8 ha di area verde alberata;
 - fascia di rispetto 500-700 m: 1.0 ha di area verde alberata;
 - c) inoltre, per le aree circostanti la struttura soggette a maggiore esposizione al rumore andranno previste, se necessario, ulteriori misure di attenuazione dell'inquinamento acustico.
- 4bis. La realizzazione di nuove strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, o gli ampliamenti di strutture esistenti devono essere attuate nel rispetto delle norme di caratte-

- re generale contenute nel presente TITOLO V - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ZONA AGRICOLA (E): l'accertamento della condizione di non intensività di una struttura agricola-produttiva destinata ad allevamento deve essere attestata da una relazione tecnico-agronomica a firma di un agronomo, nel rispetto della L.R. 11/2004 e della D.G.R. n. 856/2012 e s.m.e.i.
5. Per la attivazione o l'ampliamento degli allevamenti zootecnico intensivi e agricola-produttivi che superano il carico zootecnico autorizzato, a corredo dei progetti edilizi deve essere allegata, oltre a quanto richiesto dalla L.R. 11/2004 e relativi atti di indirizzo, una relazione tecnico-agronomica stesa da tecnico abilitato (agronomo, dottore forestale, ecc.) che evidenzi:
 - la classificazione dell'allevamento e il rispetto delle conseguenti distanze minime reciproche previste ai sensi della normativa vigente, anche alla luce di quanto indicato dall'Art. 36.16 - Allevamenti zootecnici - distanze da residenze civili sparse delle presenti Norme;
 - il rispetto del rapporto di copertura con l'area di pertinenza, o dichiarazione di non obbligo in merito a tale parametro;
 - un elaborato agronomico-urbanistico 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 m (quali fiumi, fossi, sorgenti, pozzi d'acqua da falde sotterranee, etc.), la presenza di eventuali ulteriori fragilità/invarianti individuate dal P.I., e la direzione dei venti dominanti;
 - nel caso di allevamenti zootecnici intensivi, come da comma precedente: la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea, prevista a mitigazione dell'allevamento, e delle alberature, previste ai fini della compensazione della CO2 dispersa nell'aria;
 - la sistemazione, dal punto di vista ambientale, dell'area di pertinenza con progetto esecutivo allegato alla pratica edilizia;
 - una completa documentazione fotografica del sito, con fotoinserimento anche delle misure di mitigazione ambientale.
 6. Con l'agibilità delle strutture deve essere prodotta documentazione fotografica delle piantumazioni effettuate come da progetto, essendo comunque previsto un sopralluogo da parte del Responsabile U.T.
 7. Per quanto riguarda la gestione dei reflui prodotti dagli allevamenti zootecnici valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.i. e il rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in relazione all'inserimento del Comune di Marano di Valpolicella tra i Comuni compresi nelle zone vulnerabili da nitrati di origine agricola, rimandando a quanto in precedenza riportato dalle presenti Norme all'Art. 30 - Disposizioni generali per la zona agricola "E".
- 7bis. E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici nel rispetto delle indicazioni contenute nel Titolo IV della DGR 1835/2016 e della DGR 856/2012. Le strutture devono essere realizzate in conformità alle norme igienico-sanitarie in materia e devono tenere conto di quanto previsto dal Piano Regionale di Tutela delle Acque e sue eventuali modifiche e integrazioni. Fatte salve le preesistenze legittime, tali strutture possono essere costruite in aderenza agli stessi allevamenti, fatto salvo che devono essere situate comunque a distanza minima di ml. 30 dalle abitazioni (compresa quella aziendale per l'allevamento), fatte salve distanze maggiori imposte dalle competenti autorità sanitarie.
8. È fatto salvo quanto altrimenti previsto dal presente TITOLO V - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ZONA AGRICOLA (E),

ART. 33 - AMBITI AGRICOLI DI SALVAGUARDIA

1. Nelle Tavole **T.2** in scala 1:5000 del P.I. sono indicati con apposita grafia gli ambiti agricoli di salvaguardia individuati per la Zona agricola E del territorio di Marano di Valpolicella.
2. In tali ambiti le possibilità di intervento risultano diversificate in ragione della presenza nel

P.A.T. o di INVARIANTI, quali quelle di natura ambientale e paesaggistica o di natura agricolo-produttiva, o di specifiche AZIONI STRATEGICHE, inerenti "Linee preferenziali di sviluppo insediativo" residenziali o produttive o "Zone di riqualificazione dell'ambito agricolo (avente caratteristiche di edificazione diffusa)", o infine di VALORI E TUTELE quali la rete ecologica e/o gli ambiti di tutela.

3. Gli Ambiti agricoli di salvaguardia possono essere tra loro sovrapposti, e risultano disciplinati come a seguire specificato; per quanto non altrimenti specificato, si richiama quanto previsto dal presente TITOLO V - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ZONA AGRICOLA (E).

33.1 - Ambito agricolo E.SP di salvaguardia paesaggistica

1. Nella Tavole del P.I. sono individuate con specifica campitura le parti di Zona agricola **E** interessate dalla presenza di un importante sistema paesaggistico, caratterizzato da elementi agricoli tradizionali, alta integrità paesaggistica, continuità spaziale, che necessitano della massima salvaguardia .
2. Negli Ambiti agricoli **E.SP** di salvaguardia paesaggistica:
 - a) sono garantiti gli interventi previsti per la Zona agricola **E** fatto salvo che non è ammessa la realizzazione di nuove case di abitazione connesse o meno alla attività agricola; sono altresì ammessi interventi di realizzazione di nuovi edifici per attività compatibili legate al turismo rurale e alla valorizzazione ambientale dell'intera zona, da individuarsi secondo le procedure di cui al successivo comma 5;
 - b) per gli edifici esistenti non più connessi con l'agricoltura o per quelli non connessi a destinazioni d'uso ammesse sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza alcun ampliamento, eccetto che per le previsioni di P.R.G. fatte salve dal Primo P.I. e di cui all'Art. 35 - Abitazioni non funzionali alla conduzione del fondo agricolo e all'Art. 24 - Attività produttive fuori zona confermate con scheda delle presenti Norme;
 - c) in ogni caso l'intervento di nuova edificazione o di ampliamento ammesso dovrà preferibilmente collocarsi in aderenza o adiacenza a fabbricati esistenti, dovendo in ogni modo non emergere mai rispetto all'edificato esistente e/o al crinale della collina su cui insiste;
 - d) per gli edifici di cui all'Art. 34 – Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo e dell'Art. 35 - Abitazioni non funzionali alla conduzione del fondo agricolo ricadenti all'interno degli Ambiti agricoli E.SP è ammessa la suddivisione in massimo due unità abitative complessive non cumulabili;
 - e) è ammessa la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico collegate a finalità collettive di fruizione del territorio circostante: l'apertura di nuove strade, o strade agro-silvo-pastorali o percorsi pedonali e ciclabili, è ammessa previa verifica della valutazione dell'incidenza che possono avere con i luoghi: sono altresì consentiti la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati; è promosso il recupero e riqualificazione dei sentieri incentivando la costruzione di percorsi pedonali/ciclopeditoni, ed in tale caso i percorsi devono essere sistemati ove tecnicamente possibile con fondo stradale naturale;
 - f) vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati e acciottolati nelle sistemazioni esterne;
 - g) e' vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, che non rientrano in una specifica pianificazione tesa alla valorizzazione dell'ambito/siti;
 - h) vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati e acciottolati nelle sistemazioni esterne.
3. Negli Ambiti agricoli **E.SP** ricadenti all'interno dell'ambito riconosciuto del Parco Naturale Regionale della Lessinia, visti i contenuti dell'Art. 22 "Invarianti di natura ambientale e paesaggistica, aree a bassa trasformabilità. SIC IT 3210001- Monti Lessini: Cascade di Molina e Parco Naturale Regionale della Lessinia" delle Norme del P.A.T., è altresì stabilito:
 - a) che gli interventi ammessi per lo sviluppo di attività compatibili legate al turismo rurale sono da limitarsi a solo quelle realmente connesse all'attività del Parco, da individuarsi secondo le procedure di cui al successivo comma 5;
 - b) che gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento ammessi dovranno esclusi-

- vamente collocarsi in aderenza a fabbricati esistenti, o nelle loro immediate adiacenze potendo mantenere da essi un distacco massimo di 10 m, non dovendo comunque essere emergenti rispetto all'edificio esistente e/o al crinale della collina su cui insistono.
4. Ad ogni modo, negli Ambiti agricoli **E.SP** eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente, o in generale interventi di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:
 - a) in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi;
 - b) secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo, essendo che eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati e/o mitigati;
 - c) con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modificano il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino un'alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni, essendo comunque sempre ammessi gli interventi che non costituiscono opere di miglioramento fondiario nel limite di quanto previsto al comma 11 Art. 30 - Disposizioni generali per la zona agricola "E" delle presenti Norme;
 5. Negli Ambiti agricoli **E.SP** sarà possibile la costruzione ex novo di limitate nuove strutture per attività compatibili legate al turismo rurale e alla valorizzazione ambientale dell'intera zona, se realizzate secondo i dettami della Land Architettura e previa individuazione puntuale nel P.I. a seguito di specifico Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo Art. 49 delle presenti Norme.
 6. Infine, gli Ambiti agricoli **E.SP** di salvaguardia paesaggistica sono da considerarsi quali zone di particolare interesse paesaggistico ai sensi della D.G.R. n° 119/CR del 23/09/2012 e s.m.i., nel merito degli impianti fotovoltaici, e della D.G.R. n° 38 del 2/05/2013 e s.m.i., nel merito degli impianti a biomasse, e sono pertanto individuati dal P.I. come aree "non idonee" ai sensi delle sopracitate D.G.R. alla costruzione e esercizio di impianti per la produzione di energie alternative, quali ad esempio impianti fotovoltaici a terra o centrali a biomasse e/o biogas.

33.2 - Ambito agricolo E.SE di salvaguardia ecologica

1. Nella Tavole del P.I. con specifica campitura sono individuate le parti di Zona agricola E interessate dalla presenza di componenti strutturanti la Rete ecologica locale, quali l'"Area Nucleo" e il "Corridoio principale" individuate dal P.A.T., per altro coincidente con analoghi elementi della rete ecologica territoriale del P.T.C.P. vigente, e per le quali deve essere salvaguardata la funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione e salvaguardando la continuità eco sistemica, nel rispetto in particolare di quanto previsto dalla procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 s.m.i. ove prevista, dell'Art. 48 "Attuazione della rete ecologica" e Art. 49 "Area nucleo, isola ad elevata naturalità e corridoio ecologico" delle Norme Tecniche del P.T.C.P. vigente, nonché, infine, di quanto disposto dalle norme generali del Parco Naturale della Lessinia.
2. Negli Ambiti agricoli **E.SE** di salvaguardia ecologica:
 - a) sono garantiti gli interventi previsti per la Zona agricola **E** fatto salvo che non è ammessa la realizzazione di nuove case di abitazione connesse o meno alla attività agricola; sono altresì ammessi interventi di realizzazione di nuovi edifici per attività legate al turismo e alla valorizzazione ambientale dell'intera zona, da individuarsi secondo le procedure di cui al comma 5 precedente Articolo 33.1 - Ambito agricolo E.SP di salvaguardia paesaggistica;
 - b) qualora si ravvisasse la comprovata necessità di realizzare ulteriori strutture rispetto alle esistenti, queste dovranno prevedere la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indicare i necessari interventi a tutela del sistema della rete ecologica, dovendo comunque essere preferibilmente localizzate nelle aree marginali della rete stessa;
 - c) i soggetti attuatori degli interventi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare 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, assicurando per qualsiasi intervento di nuova

- edificazione o infrastrutturazione il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento;
- d) non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica;
 - e) gli interventi di ampliamento delle strutture e infrastrutture esistenti e gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche;
 - f) vanno conservate, in quanto assumono particolare rilievo quali elementi funzionali alla coerenza della rete ecologica da salvaguardare, le aree con notevole differenziazione degli habitat, i corsi d'acqua naturali e artificiali e la rispettiva vegetazione ripariale, gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua o a delimitazione delle coltivazioni;
 - g) va evitata l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
 - h) le eventuali recinzioni, saranno da svilupparsi secondo i dettami di cui all'Art. 52.2 punto XI° - Recinzioni delle presenti Norme, fatto salvo che dovranno comunque essere realizzate lasciando uno spazio di almeno 10 cm tra suolo e recinzione allo scopo di non impedire la circolazione di micro mammiferi, o prevedere idonee attenzioni atte alla stessa.
3. Inoltre, come da sopra richiamate Norme Tecniche del P.T.C.P. vigente, in tali ambiti **E.SE**:
- a) 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 e sulla base di quanto previsto all'articolo 4.2 - Compensazione ambientale di cui al CAPO "F" - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo NTO ALL. A "Allegato A alle Norme Tecniche Operative";
 - b) sono incentivate e tutelate le strutture connesse al mantenimento delle attività agrosilvo-pastorali orientate alla coltura biologica;
 - c) la riqualificazione delle cave dismesse dovrà essere attuata ricorrendo alla creazione di biotopi artificiali 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.
4. Sulla scorta di quanto indicato dall'Art. 11 "Integrità e qualità ecologica dei sistemi pratici" del P.T.R.C. variante 2013, in tali ambiti **E.SE** è da salvaguardare l'integrità e la qualità ecologica dei sistemi pratici, in quanto elementi funzionali al mantenimento della biodiversità e caratteristici dell'identità dei luoghi, incentivando le attività agricole di sfalcio contro il degrado del prato e del pascolo e l'avanzamento spontaneo del bosco.
5. Infine, gli Ambiti agricoli **E.SE** di salvaguardia ecologica sono da considerarsi quali zone di particolare interesse paesaggistico ai sensi della D.G.R. n° 119/CR del 23/09/2012 e s.m.i., nel merito degli impianti fotovoltaici, e della D.G.R. n° 38 del 2/05/2013 e s.m.i., nel merito degli impianti a biomasse, e sono pertanto individuati dal P.I. come aree "non idonee" ai sensi delle sopracitate D.G.R. alla costruzione e esercizio di impianti per la produzione di energie alternative, quali ad esempio impianti fotovoltaici a terra o centrali a biomasse e/o biogas.

33.3 - Ambito agricolo E.SR di salvaguardia rurale

1. Nella Tavole del P.I. con specifica campitura sono individuate le parti di Zona agricola E interessate dalla presenza di ambiti di tutela agricola per i quali deve essere salvaguardata l'elevata utilizzazione agricola in presenza di agricoltura consolidata data in particolare da vigneti di pregio e frutteto, che caratterizzano il territorio del comune di Marano di Valpolicella, precisando che gli ambiti individuati corrispondono alle aree destinate alla produzione agroalimentari di qualità, quindi ambiti del territorio comunale nei quali le qualità e le

potenzialità agricolo-produttive sono massime: tali ambiti nascono dalla voce "Aree agricole pregiate", Invarianti di natura agricolo-produttiva, Tav. 2 Carta delle invarianti del P.A.T. e normati dall'Art. 25 "Invarianti di natura agricolo – produttiva" delle Norme del P.A.T.

2. Negli Ambiti agricoli **E.SR** di salvaguardia rurale:
 - a) sia attuata la salvaguardia della vegetazione non produttiva (filari, siepi, alberature autotone, ecc. ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua o a delimitazione delle coltivazioni) in quanto elemento caratterizzante il paesaggio, nonché il potenziamento ed il rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e di riqualificazione, delle specie arboree ed arbustive presenti, con l'impiego di specie tipiche del territorio comunale;
 - b) il divieto dell'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
 - c) è vietato l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature;
 - d) relativamente agli ambiti interessati dalla presenza di vigneti di pregio, sono inoltre previste le seguenti:
 - la salvaguardia dell'assetto agrario, con particolare riferimento ai modi tradizionali dell'impianto del vigneto, incentivando la disposizione a terrazzamenti con muri a secco, in quanto risulta caratteristica dalla tradizione locale;
 - la salvaguardia delle sistemazioni funzionali alla produzione agricola, con particolare riferimento a quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali (vigneto- frutteto);
 - l'individuazione, fra i materiali da impiegare per il sostegno dei filari dei vigneti, quelli più consoni al messaggio materico-cromatico dell'intorno.
3. Negli Ambiti agricoli **E.SR** sono garantiti gli interventi previsti per la Zona agricola **E** fatto salvo che non è ammessa la realizzazione di nuove case di abitazione connesse o meno alla attività agricola se non nei limiti di cui al seguente comma: gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento sono ammessi solo se connessi all'attività agricola in essi insistenti/esistenti e quelle ad essa connesse, quali le attività connesse alla manutenzione del territorio e alla conservazione del paesaggio
4. L'intervento di nuova edificazione o di ampliamento ammesso dovrà collocarsi o all'interno di un ambito agricolo **E.SUD** di salvaguardia urbanistica-edificazione diffusa di cui al suddetto articolo 33.6, ove presente, oppure:
 - a) se attinente a strutture agricolo-produttive preferibilmente nelle immediate prossimità (max 50 m) di fabbricati esistenti;
 - b) se attinente a nuove case di abitazione obbligatoriamente nelle immediate prossimità (max 50 m), di fabbricati esistenti ma all'interno dell'Ambito agricolo E.SR di riferimento.
5. Inoltre, per gli edifici ricadenti all'interno degli Ambiti agricoli **E.SR** e di cui all'Art. 34 – Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo e dell'Art. 35 - Abitazioni non funzionali alla conduzione del fondo agricolo, è ammessa la suddivisione in massimo due unità abitative complessive non cumulabili.
6. Infine, gli Ambiti agricoli **E.SR** di salvaguardia rurale sono da considerarsi quali zone interessate da produzioni agroalimentari di qualità o ad elevata utilizzazione agricola ai sensi della D.G.R. n° 119/CR del 23/09/2012 e s.m.i., nel merito degli impianti fotovoltaici, e della D.G.R. n° 38 del 2/05/2013 e s.m.i., nel merito degli impianti a biomasse, e sono pertanto individuati dal P.I. come aree "non idonee" ai sensi delle sopracitate D.G.R. alla costruzione e esercizio di impianti per la produzione di energie alternative, quali ad esempio impianti fotovoltaici a terra o centrali a biomasse e/o biogas.

33.4 - Ambito agricolo E.SUP di salvaguardia urbanistico-produttiva

1. Nella Tavole del P.I. con specifica perimetrazione sono individuate le parti di Zona agricola E interessate dalla presenza nel P.A.T. di "Linee preferenziali di sviluppo produttivo" di cui all'Art. 42 "Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile" e Art. 43

- “Limiti fisici alla nuova edificazione” delle Norme del P.A.T., relative ad ambiti non ancora posti in attuazione nel P.I. e per le quali deve essere salvaguardata la possibilità di interventi organici di trasformazione futura dell'area.
2. Previa stesura di una specifica variante al P.I., soggetta ad Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme, in tali ambiti sarà possibile localizzare alcune delle potenzialità edificatorie di carattere produttivo previste dal P.A.T., nonché i relativi servizi, nel rispetto delle norme e del dimensionamento del P.A.T. e delle disposizioni degli strumenti sovraordinati.
 3. Negli Ambiti agricoli **E.SUP** di salvaguardia urbanistico-produttiva sono comunque garantiti:
 - a) gli interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. d), comma 1, art. 3, del DPR 380/2001 e s.m.i., se non altrimenti puntualmente stabilito dal P.I.;
 - b) gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente all'ampliamento di case di abitazione esistenti e/o strutture agricolo-produttive esistenti, nei limiti di quanto previsto per la Zona agricola **E** dalle presenti Norme e purché non costituiscano impedimento alla futura trasformazione dell'area;
 - c) le opere di adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie.
 4. In tali ambiti sono altresì consentiti gli interventi ammessi per la Zona agricola **E** salvo che gli stessi non prevedano opere o funzioni d'uso in contrasto diretto o indiretto alla futura trasformazione dell'area, essendo da salvaguardare la possibilità di futuri interventi edificatori organici di carattere produttivo.

33.5 - Ambito agricolo **E.SUR** di salvaguardia urbanistico-residenziale

1. Nella Tavole del P.I. con specifica perimetrazione sono individuate le parti di Zona agricola **E** interessate dalla presenza di “Linee preferenziali di sviluppo residenziale” di cui all'Art. 42 “Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile” e Art. 43 “Limiti fisici alla nuova edificazione” delle Norme del P.A.T., relative ad ambiti non ancora posti in attuazione nel P.I. e per le quali deve essere salvaguardata la possibilità di organici interventi di trasformazione futura dell'area.
2. Previa stesura di una specifica variante al P.I., soggetta ad Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme, in tali ambiti sarà possibile localizzare alcune delle potenzialità edificatorie di carattere residenziale previste dal P.A.T., nonché i relativi servizi, nel rispetto delle norme e del dimensionamento del P.A.T. e delle disposizioni degli strumenti sovraordinati.
3. Negli Ambiti agricoli **E.SUR** di salvaguardia urbanistico-residenziale sono comunque garantiti:
 - a) gli interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. d), comma 1, art. 3, del DPR 380/2001 e s.m.i., se non altrimenti puntualmente stabilito dal P.I.;
 - b) gli interventi a destinazione residenziale previsti per la zona agricola **E** dalle presenti Norme, purché non costituiscano impedimento alla futura trasformazione dell'area;
 - c) le opere di adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie.
4. In tali ambiti sono altresì consentiti gli interventi altrimenti ammessi per la Zona agricola **E** salvo che gli stessi non prevedano opere o funzioni d'uso specifiche in contrasto diretto o indiretto alla futura trasformazione dell'area, essendo da salvaguardarsi la possibilità di organici interventi edificatori di carattere prettamente residenziale futuri.
5. Negli Ambiti agricoli **E.SUR** di salvaguardia urbanistico-residenziale, date le previsioni di futuri interventi edificatori organici di carattere prettamente residenziale, non è ammessa la costruzione di allevamenti zootecnici intensivi o di allevamenti agricolo-produttivi.
6. Analogamente, limitatamente ai casi di attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico intensivi e agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico autorizzato di cui all'Art. 32 - Allevamenti zootecnici delle presenti Norme, gli stessi Ambiti agricoli **E.SUR** sono assimilabili al caso A - distanze da zone non agricole delle classi di distanze minime

reciproche previste dalla normativa vigente.

33.6 - Ambito agricolo E.SUD di salvaguardia urbanistica-edificazione diffusa

1. Nella Tavole del P.I. con specifica perimetrazione sono individuate le parti di Zona agricola E interessate dalla presenza di "Zona di riqualificazione dell'ambito agricolo (avente caratteristiche di edificazione diffusa)" di cui all'Art. 44 "Edificazione diffusa - Limiti fisici della nuova edificazione nelle zone preferenziali di riqualificazione nell'ambito agricolo" delle Norme del P.A.T., relative ad ambiti non ancora posti in attuazione nel P.I. e per le quali deve essere salvaguardata la possibilità di organici interventi di trasformazione futura dell'area.
2. Previa stesura di una specifica variante al P.I., soggetta ad Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme, in tali ambiti sarà possibile localizzare alcune delle potenzialità edificatorie di carattere residenziale previste dal P.A.T. tramite l'inserimento di specifiche zone **B speciale 1** e relativi lotti liberi di cui all'articolo 20.2 - Zone B speciale 1 delle presenti Norme, nonché i relativi servizi, nel rispetto delle norme e del dimensionamento del P.A.T. e delle disposizioni degli strumenti sovraordinati.
3. Negli Ambiti agricoli **E.SUD** di salvaguardia urbanistica-edificazione diffusa sono comunque garantiti:
 - a) gli interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. d), comma 1, art. 3, del DPR 380/2001 e s.m.i., se non altrimenti puntualmente stabilito dal P.I.;
 - b) gli interventi a destinazione residenziale previsti per la zona agricola E dalle presenti Norme, purché non costituiscano impedimento alla futura trasformazione dell'area;
 - c) le opere di adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie.
4. In tali ambiti sono altresì consentiti gli interventi altrimenti ammessi per la Zona agricola **E** salvo che gli stessi non prevedano opere o funzioni d'uso specifiche in contrasto diretto o indiretto alla futura trasformazione dell'area, essendo da salvaguardarsi la possibilità di organici interventi edificatori di carattere prettamente residenziale futuri.
5. Negli Ambiti agricoli **E.SUD** di salvaguardia urbanistica-edificazione diffusa, date le previsioni di futuri interventi edificatori organici di carattere prettamente residenziale, non è ammessa la costruzione di allevamenti zootecnici intensivi.
6. Analogamente, limitatamente ai casi di attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnici intensivi e agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico autorizzato di cui all'Art. 32 - Allevamenti zootecnici delle presenti Norme, gli stessi Ambiti agricoli **E.SUD** sono assimilabili al caso A - distanze da zone non agricole delle classi di distanze minime reciproche previste dalla normativa vigente.

ART. 34 - EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO

1. Sono definiti **Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo** collocati in **zona agricola E** i fabbricati o loro porzioni classificati dal P.I. per i quali è consentito con intervento edilizio il cambio di destinazione d'uso avendo dimostrato che non hanno un nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.
2. Tali edifici o loro porzioni sono puntualmente individuati nelle Tavole **T.2** in scala 1:5000 del P.I. a seguito di Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme, e le relative **Schede NF** sono raccolte alla Parte I^A, CAPO "**B**" - SCHEDE EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO E CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DI NUOVI EDIFICI del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".
3. Per tali **Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo**, fatto salvo quanto eventualmente puntualmente riportato nella specifiche **Schede NF** e nel relativo suddetto Accordo Pubblico Privato, sono valide le indicazioni contenute nel presente articolo.
4. Destinazioni d'uso: su tali edifici, a seconda della specifica riportata nella relativa **Scheda**

NF, sono ammesse le seguenti destinazione d'uso:

- A** - residenza (da destinarsi a nuove case di abitazione);
- B** - accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio);
- C** - piccole lavorazioni artigianali non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, con un volume massimo di 1000 mc, una superficie utile di calpestio di 250 mq, un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;
- D** - attività turistico-ricettive e della ristorazione nonché tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio;
- E** - attività commerciali nei limiti di piccoli esercizio di vicinato, compatibili con l'uso agricolo e residenziale e con caratteristiche dimensionali di cui al punto C precedente, limitatamente ai piani terra dei fabbricati;
- F** - servizi privati di interesse pubblico, attività scientifiche e culturali, attività didattiche sociali, con caratteristiche dimensionali di cui al punto C precedente.

5. Modalità di intervento:

- a) su tali edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione di cui alle lett. a), b), c) e d) comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., salvo eventuali limiti di intervento assegnati dal P.I. per fabbricati ricadenti nei Centri Storici Rurali o in alcuni ambiti di cui all'Art. 33 - Ambiti agricoli di salvaguardia e relativi sotto articoli delle presenti norme.
- b) è possibile l'intervento edilizio diretto (I.E.D.) per interventi che prevedono il recupero di volumi fino a 1.200 mc di volumetria complessiva finale (intendendosi il volume esistente più il volume di ampliamento eventualmente ammesso dalla normativa comunale e sovracomunale vigente), o di richiesta di cambi d'uso per l'ottenimento di massimo due unità immobiliari a recupero dell'intera volumetria edificio esistente, fermo restando il rispetto dei limiti previsti in tal senso per alcuni degli ambiti agricoli di salvaguardia di cui ai precedenti articoli; per i volumi e numero unità immobiliari eccedenti ai suddetti limiti, l'intervento è assoggettato a piano urbanistico attuativo al fine di valutare i carichi urbanistici sulle opere di urbanizzazione esistenti, fatte salve diverse valutazioni stabilite in sede in sede di Accordo Pubblico Privato.
- c) ai sensi degli Art.li 22, 23 e 24 delle Norme del P.A.T., non sono consentiti gli ampliamenti concessi dal comma 5 art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i. per gli **Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo** ricadenti negli ambiti di cui all'Art. 33.1 - Ambito agricolo **E.SP** di salvaguardia paesaggistica delle presenti Norme.
- d) Per gli altri edifici individuati ai sensi del presente articolo e da destinarsi a nuove case di abitazione ("residenza"), sono consentiti gli ampliamenti concessi dal comma 5 art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i solo se:
 - l'edificio non è frutto di suddivisioni di edifici maggiori, con riferimento al suo assetto originario;
 - l'ampliamento dell'edificio non contrasta con la struttura tipologica originaria dello stesso;
 - il lotto su cui insiste l'edificio permette un'organizzazione adeguata delle accessibilità e la nuova volumetria sulle aree libere non determina una densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq.
- d)bis limitatamente agli edifici il cui impianto è riconducibile ad una data anteriore al 1957, per promuovere la razionalizzazione dei volumi, perseguendo in tal modo l'obiettivo di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili, delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, e fatti salvi gli adeguamenti alle norme comunali e sovra comunali sul risparmio energetico, ai fini dell'utilizzo abitativo dei locali e sottotetti esistenti negli edifici individuati ai sensi del presente articolo sono altresì ammessi:
 - gli interventi edilizi di cui all'Art. 44.16 - Dergoghe per i locali abitabili e per i sottotetti, a fini abitativi delle presenti NTO;
 - previo puntuale indicazione nella specifica **Scheda NF** e nel relativo Accordo Pubblico Privato, specifici interventi edilizi di ristrutturazione edilizia con elevazione,

esclusivamente per quegli edifici che, per comprovate necessità di adeguamento del fabbricato esistente alle caratteristiche dimensionali e igieniche minime previste dal suddetto Art 44.16 - Deroghe per i locali abitabili e per i sottotetti delle presenti Norme, necessitano di una sopraelevazione – ovvero di un abbassamento della quota di calpestio del piano terra – al fine di poter aumentare le altezze interne e complessive esistenti: tale intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne, compatibilmente con la conservazione della veste esterna dell'edificio, e consente l'elevazione dell'edificio fino al raggiungimento di un'altezza minima per piano idonea a quella prevista dal citato Art. 44.16, pur nel rispetto di un intervento di ristrutturazione edilizia che non pregiudichi i caratteri architettonici dell'edificio o ambientali del contesto.

- e) Si specifica che in tutti i casi di ampliamento di edifici individuati ai sensi del presente articolo, il privato dovrà corrispondere la quota di contributo perequativo per la parte aggiuntiva eccedente a quanto già previsto nell'Accordo Pubblico Privato di individuazione dell'Edificio non più funzionale stesso, quota integrativa calcolata sulla base degli importi calcolati nell'Accordo rivalutati in base all'adeguamento Istat, da corrispondere al Comune al momento del rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento stesso.
- f) Fatto salvo quanto altrimenti previsto per gli ambiti di cui all'Art. 33.1 - Ambito agricolo **E.SP** di salvaguardia paesaggistica e all'Art. 33.3 - Ambito agricolo **E.SR** di salvaguardia rurale delle presenti Norme per quanto attiene ai criteri per la suddivisione in unità abitative dell'edificio individuato ai sensi del presente articolo, compresi suoi eventuali ampliamenti ammessi dalla normativa comunale e sovracomunale vigente, è fissato un volume minimo di **600 mc** delle unità abitative suddivise, fatta salva la possibilità di individuare una sola unità abitativa "mini" con volume \geq a 300 mc, secondo quindi i seguenti miti dimensionali:
- volume complessivo finale $<$ **900 mc** \rightarrow max **una** unità abitativa
 - volume complessivo finale \geq **900 mc** \rightarrow max **una** unità abitativa + **una** unità abitativa mini
 - volume complessivo finale \geq **1.500 mc** \rightarrow max **due** unità abitative + **una** unità abitativa mini
 - ... ecc.
- A tal riguardo in sede di Accordo Pubblico Privato, e previo sottoscrizione di specifico impegno sottoscritto dal proponente, potrà essere stabilito il n° massimo di unità abitative in cui eventualmente essere suddiviso il volume dell'edificio, compresi suoi eventuali ampliamenti; in tal caso il progetto edilizio potrà eventualmente discordarsi solo nella distribuzione delle volumetrie tra le diverse unità abitative consentite fatto salvo il rispetto per le unità abitative non "mini" di un volume \geq di 600 mc.
- g) Eventuali opere interrato sono ammesse solo nei limiti previsti per la disciplina degli ambiti di natura storico-monumentale e architettonica di cui al c. 9 Art. 19 - Caratteristiche generali dei centri storici e dei centri storici rurali delle presenti Norme.
6. Sulla scorta dei contenuti dell'Art. 50.09 lett. b) delle Norme del P.A.T., per le aree di pertinenza utilizzate originariamente per la costruzione del fabbricato riconosciuto come Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo, è preclusa la possibilità di essere in ogni modo utilizzate per la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura ai sensi della L.R. n° 11/2004, se non dopo che siano trascorsi dieci anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato.
7. Il cambio d'uso dell'edificio non più funzionale comporta la contestuale demolizione delle superfetazioni presenti; i volumi in demolizione potranno essere recuperati solo se espressamente indicati e computati nella relativa **Scheda NF**.
8. Previa approvazione di una variante di P.I. sarà possibile l'individuazione di nuovi **Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo** da sviluppare a seguito di Accordi Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme e secondo i criteri riportati alla Parte I^a, CAPO "B" - Schede Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo e criteri di individuazione di nuovi Edifici del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative" a cui si rimanda.

ART. 35 - ABITAZIONI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO

1. Sono definiti **Abitazioni non funzionali alla conduzione del fondo agricolo** i fabbricati già identificati dal P.R.G. quali "*Individuazione delle case sparse soggette a normativa come per la zona B speciale 1*" e fatte proprie dal P.I.
2. Tali edifici sono puntualmente individuati nelle Tavole **T.2** in scala 1:5000 del P.I. con specifica numerazione che rimanda alle relative originali schede di rilevazione del tipo "A" "*Individuazione delle case sparse soggette a normativa come per la zona B speciale 1*" già sviluppate dal P.R.G. e di cui il Primo P.I. ha mantenuto l'efficacia.
3. Trattasi di edifici di abitazione singoli e/o accessori collocati in **zona agricola E**, esterni sia ai centri che ai nuclei abitati, aventi le caratteristiche di edifici residenziali isolati.
4. Il P.I. stabilisce che gli edifici esistenti di cui al presente articolo possono essere ampliati "una tantum" nella misura massima del 20% del volume attuale con il limite inderogabile di 150 mc oltre il volume esistente, e comunque entro i limiti di 800 mc comprensivi dell'esistente, sempre che non abbiano già beneficiato di tale ampliamento ai sensi delle norme del precedente P.R.G.: è altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenziale per i volumi esistenti regolarmente autorizzati e che hanno caratteristiche tali da consentire l'agibilità igienico – sanitaria, anche superando il suddetto limite degli 800 mc, dovendo ad ogni modo essere garantito sia quanto altrimenti previsto per la suddivisione in unità abitative per gli ambiti di cui all'Art. 33.1 - Ambito agricolo **E.SP** di salvaguardia paesaggistica e all'Art. 33.3 - Ambito agricolo **E.SR** di salvaguardia rurale delle presenti Norme, sia gli standard a parcheggio pertinenziale da attuarsi nei limiti di cui al c. 22 Art. 13 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI delle presenti Norme.
5. Sono da rispettare:
 - H. max 7,50 m: nel caso di aderenza a edificio preesistente di altezza maggiore la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente;
 - distanze tra edifici m. 10.00;
 - distanze dai confini m. 5.00, aderenza o minore distanza, previo consenso del vicino registrato e trascritto mediante atto notarile, o in alternativa mediante co-intestazione del progetto;
 - eventuali opere interrato sono ammesse extra limiti commi precedenti solo nei limiti previsti per la disciplina degli ambiti di natura storico-monumentale e architettonica di cui al c. 9 Art. 19 - Caratteristiche generali dei centri storici e dei centri storici rurali delle presenti Norme.
6. Il limiti dell'ampliamento "una tantum" e della misura del 20% del volume attuale esistente potranno essere superati previa stesura di una specifica variante al P.I., soggetta ad Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme, fatto comunque salvo il rispetto del limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente.
7. Per quanto qui non specificato è fatto salvo quanto altrimenti previsto dal presente TITOLO V - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ZONA AGRICOLA (E).

TITOLO VI - VINCOLI, INVARIANTI E FRAGILITÀ

ART. 36 – VINCOLI

1. I **Vincoli**, gli **Elementi della pianificazione territoriale superiore** e le **Fasce di rispetto** riportate nelle Tavole del P.I. sono elementi il cui contenuto ed efficacia sono definiti dalle leggi e/o dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e ai strumenti sovraordinati prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.A.T., e vanno recepiti nel P.I..
2. La mancata indicazione nel P.I. di ambiti o immobili che siano vincolati a norma di legge non esime la rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli.
3. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nel P.I. che non siano vincolati a norma di legge non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli.
4. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o relative disposizioni di legge, a seguito della modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela. Eventuali modifiche agli elementi vincolati, sulla base della conclusione di procedure riconosciute ai sensi della normativa vigente, si intendono recepite dal P.I. senza che ciò necessiti di una variante allo stesso.
5. Il P.I. riporta le seguenti **Aree di vincolo**, come individuate nelle Tavole di progetto del P.I. **T.1** in scala 1:5000 con specifica perimetrazione:
 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico (intero territorio comunale);
 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - corsi d'acqua;
 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - zone boscate;
 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - interesse archeologico
 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - aree e edifici;
 - Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 3276/1923;
 - Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 e 3519/2006 (intero territorio comunale);
 - Vincolo minerario.
6. Il P.I. riporta inoltre le seguenti **Pianificazione di livello superiore**, come individuate nelle Tavole di progetto del P.I. **T.1** in scala 1:5000 con specifica perimetrazione:
 - Parchi e riserve naturali regionali: Parco della Lessinia;
 - Comunità Montana della Lessinia;
 - Rete Natura 2000 - SIC IT3210002 "Monti Lessini: Cascate di Molina".
7. Il P.I. riporta infine le seguenti **Fasce di rispetto**, come individuate nelle Tavole di progetto del P.I. **T.1** in scala 1:5000 con specifica perimetrazione, campitura e numerazione:
 - stradale;
 - cimiteriale;
 - idraulica;
 - risorse idropotabile;
 - allevamenti zootecnici intensivi distanze minime reciproche (DGR 856/2012);
 - impianti di comunicazione elettronica e radiotelevisiva;
 - aree pericolosità idraulica (PAI);
 - cava attiva.
8. Le Fasce di rispetto hanno in generale lo scopo di proteggere le infrastrutture esistenti o previste dal P.I.; vi è consentita solo la realizzazione di opere a servizio all'infrastruttura stessa sia interrate che fuori terra e non sono consentite nuove edificazioni se non nei limiti specificati della relativa normativa vigente; se non altrimenti specificato, per tali aree è consentito l'uso agricolo e la realizzazione di parcheggi, strade di accesso, parchi a verde naturale o attrezzato.
9. Le fasce di rispetto concorrono alla formazione del lotto minimo ed hanno la stessa capacità edificatoria delle zone omogenee con cui confinano. Tale capacità può essere utilizzata

con l'edificazione nelle zone omogenee confinanti, nel rispetto della presente normativa.

10. Fatto salvo quanto previsto dalle norme di dettaglio relative alle diverse Fasce di rispetto, eventuali interventi ammessi di ampliamento dell'edificato esistente sono subordinati alla preliminare stipula di un atto registrato e trascritto con il quale il proprietario si impegna per se e per futuri aventi causa a non richiedere alcun indennizzo, in caso di acquisizione ad esproprio per l'ammodernamento o la modifica della struttura che determina quella fascia, in relazione all'incremento di valore derivante alla proprietà dalle opere in oggetto. L'impegno resterà valido fino a che lo strumento urbanistico manterrà la previsione della fascia di rispetto.
11. Fatto salvo quanto previsto dalle norme di dettaglio relative alle diverse Fasce di rispetto, nelle zone agricole interessate dalle Fasce di rispetto sono consentiti, eventuali interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione dell'edificio in area agricola adiacente, solo se la ricostruzione avviene al di fuori delle Fasce di rispetto e sia raggiunto previo Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo Art. 49 delle presenti Norme.
12. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/2004, la demolizione degli elementi di degrado e delle opere incongrue all'interno delle Fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.
13. Ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/2004, all'interno delle Fasce di rispetto sono consentite le compensazioni che permettono, ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

36.1 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico

1. Tutto il territorio di Marano è individuato nel P.I. come ambito di particolare interesse paesaggistico-ambientale sottoposto a tutela ai sensi del Titolo III° D.Lgs. 42/04 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui vanno rispettate le prescrizioni.
2. Sono individuate le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della DGR 4644/1998 e vincolate per legge ai sensi dell'art. 136, D.Lgs. 42/04.
3. Gli interventi ammessi in aree di tutela dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T., dalle previsioni degli atti di pianificazione paesaggistica di cui al D.Lgs n° 42/04 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della DGRV n° 986 del 14/03/1996 – Atto di Indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega delle funzioni concernenti la materia dei Beni Ambientali (BURV n° 75 del 20/08/1996) e s.m.i.
4. All'interno degli ambiti di particolare interesse paesaggistico-ambientale sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/04, gli interventi di trasformazione edilizia, comprese le nuove costruzioni, sono subordinati al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica da acquisire preventivamente alla richiesta di permesso di costruire.
5. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di P.U.A., di rilascio dei titoli abilitativi e della Denuncia di Inizio Attività.

36.2 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua

1. Il P.I. riporta in forma ricognitiva i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c), e il corrispondente elenco degli idronomi in base alle disposizioni della DCR n. 23 del 27/06/01 e ricadenti all'interno del territorio comunale.
2. Quali prescrizioni oltre alle disposizioni specifiche riportate a seguire, si richiamano data la coincidenza delle localizzazioni le disposizioni di cui all'Art. 36.14 - Idraulica/Fasce di ri-

spetto ed all'Art. 38.3 – Idrografia - Zone di tutela delle presenti Norme, e quali invariantsi quelle all'articolo 20 "Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica, aree a bassa trasformabilità. Corsi d'acqua pubblici, risorgive, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale" delle Norme del P.A.T.

3. Sono sottoposti alle disposizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 i corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, come individuata in forma ricognitiva nel P.I., misurati dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale.
4. Nelle fasce di rispetto a vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua sono ammessi gli interventi altrimenti previsti dalle rispettive norme di zona: qualsiasi attività di trasformazione urbanistica è comunque soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D.Lgs. 42/2004, subordinata quindi al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica da acquisire preventivamente alla richiesta del titolo abilitativo.
5. Particolare cura va osservata negli interventi sui manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sulle macchie boscate e sulla vegetazione caratteristica.
6. Le disposizioni di cui ai punti precedenti non si applicano alle aree in tal senso da escludersi ai sensi dello stesso art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. seppur incluse nella suddetta fascia di 150 metri: si rimanda comunque a quanto indicato all' art. 45 decies della L.R. 11/04.
7. Eventuali modifiche agli elementi degli idronimi vincolati, sulla base della conclusione di procedure di svincolo ai sensi del PCR 5 dicembre 1985, n. 51 e s.m.i., saranno recepite dal P.I. senza che ciò determini variante al P.A.T.
8. Si specifica che per quanto attiene al vincolo in oggetto, si sono inserite le aree riportate dalla Tav. 1 del P.A.T. voce "Corsi d'acqua ex R.D. 1775/1933 Art. 4", coincidenti con quelle riportate dall'analoga banca dati regionale e provinciale, sebbene per il corso d'acqua "Vaio di Valgatara", posto ad est dell'abitato omonimo in corrispondenza di Via Gnighera e Via Agnella, si segnala che il PRG lo individuava più a sud, subito sotto all'area cimiteriale; in ogni caso in presenza di discordanze si demanda l'accertamento definitivo ad un rilievo stato di fatto, sentite le competenti autorità ambientali e idrauliche.
9. Il Primo P.I. non ha provveduto a definire le aree in cui il vincolo va a norma di legge escluso, in considerazione che l'intero territorio comunale è comunque interamente soggetto a "Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico": il Comune, in sede di P.I. o di altri propri atti amministrativi, può comunque procedere a individuare la parte del proprio territorio che, ai sensi della normativa statale e regionale vigente in materia (vedere art. 45 decies della L.R. 11/04), risulti esclusa dalle fasce di rispetto, senza che ciò determini variante al P.I. stesso.

36.3 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Zone boscate

1. Il P.I., sulla base di quanto riportato nella Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del P.A.T. voce "Vincolo di destinazione forestale Art. 9", individua ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D.Lgs. 42/2004, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della LRV 13 settembre 1978, n. 52, "Legge Forestale Regionale", dalla LRV 05/2005 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, che risultano soggetti a vincolo paesaggistico e su cui è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative, sempreché autorizzate preventivamente secondo i disposti della sopraccitata Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e s.m.i. e delle presenti Norme.
2. Come da Art. 30.03 delle Norme del P.A.T., nelle zona boscate, nelle aree di sedime degli alberi monumentali, nonché in quelle destinate al rimboschimento ed alla ricostituzione del patrimonio vegetale comunale, non sono consentiti interventi di nuova costruzione; data la coincidenza delle tematiche si richiamano anche i contenuti di cui all'Art. 30 "Aree boscate o destinate al rimboschimento. Aree a bassa trasformabilità di natura ambientale" delle Norme del P.A.T.
3. Si richiamano tutte le Prescrizioni di Massima nel merito della Polizia Forestale, ribadendo in particolare che le aree boscate in cui le piante siano state sradicate senza le previste autorizzazioni non potranno avere destinazione diversa da quella forestale, vale a dire non

potranno essere utilizzate per scopi urbanistici, edilizi e culturali.

4. Alle aree boscate interessate da incendi riconosciute dai specifici provvedimenti amministrativi, seppur non riportate nelle tavole di PI, si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353 e s.m.i, unitamente alle disposizioni regionali in materia.
5. E' fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona e non compatibili con l'ecosistema.
6. In tali aree non è ammessa l'apertura di nuove strade, che non siano strade agro-silvo-pastorali: sono altresì consentiti la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati: il progetto dovrà prevedere in ogni caso idonee misure d'inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi e movimenti di terra rilevanti, richiamando in tal senso i contenuti dell'articolo 38.4 - Movimenti di terra delle presenti Norme.
7. Considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate, la rappresentazione delle stesse nelle Tavole del P.I., ai fini del Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e del vincolo di destinazione forestale di cui all'art. 15 della LRV n. 15/1978, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.
8. In sede di P.I. potranno essere aggiornate le perimetrazioni delle aree boscate, senza che ciò costituisca variante al P.A.T., attraverso il confronto e supporto dell'Autorità competente in materia forestale sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio, come dato dall'aggiornamento a cura della Regione Veneto della Carta Forestale.

36.4 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - interesse archeologico

1. Come da Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del P.A.T. voce “Zone di interesse archeologico Art. 5”, il P.I. riporta l'area sottoposta a Vincolo Archeologico, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., presente sul Monte Castellon a sud-ovest dell'abitato di San Rocco e corrispondete al sito denominato “TEMPIO DELLA DEA MINERVA”.
2. Nelle aree vincolate in oggetto tutti gli interventi che prevedono l'esecuzione di opere che prevedano ogni minimo movimento di terra, compresi gli interventi di piantumazione, devono essere obbligatoriamente comunicate al Comune e sono comunque condizionati al rilascio del nulla osta preventivo da parte della competente Soprintendenza ai Beni Archeologici.
3. È fatto salvo comunque quanto previsto all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTRC 1992 approvato con DCR n. 250 in data 13/12/1991, in attesa dell'approvazione definitiva del PTRC 2009 adottato con DGRV n. 372 del 17 febbraio 2009 e delle sue successive varianti.

36.5 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - aree e edifici

1. Si tratta dei manufatti, degli ambiti e degli immobili di interesse storico e monumentale vincolati e sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi della ex Legge 1089/39 e s.m.i. come sostituita dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
2. Negli immobili, ed eventuali pertinenze, soggetti a vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004, qualsiasi attività è soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D.Lgs. 42/2004, subordinata quindi al rilascio del parere favorevole della Soprintendenza di competenza.
3. Il P.I. integra e aggiorna il censimento degli edifici sottoposti a vincolo monumentale e individua cartograficamente nel dettaglio i manufatti inseriti con l'approvazione del P.A.T., senza che ciò determini variante al P.A.T. stesso.
4. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e successive modificazioni, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. E' obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e sussiste il divieto di

nuove aperture, salvo diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell'Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio e con la fruibilità degli spazi.

5. Gli interventi di recupero e di riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storica - documentale caratterizzanti il sito.
6. Si specifica che per quanto attiene al vincolo in oggetto, si sono inserite le 9 aree decretate e relativi fabbricati che risultano soggette al vincolo (ex 1089/39) come riscontrate dal sito SBAP-VR, sito della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Verona, Rovigo e Vicenza: tali localizzazioni sono significativamente differenti rispetto ai singoli elementi riportati nella Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del P.A.T. alla voce "Vincolo monumentale Art. 6", che riporta gli elementi della voce "Vincolo monumentale (o assimilabile)" di PRG, in cui erano presenti anche elementi "assimilabili" ma non assoggettati a tale tipo di vincolo.

36.6 - Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 3276/1923

1. Come disposto dall'art. 1 del R.D.L. 30/12/1923, n° 3267 e s.m.i., a tutela del pubblico interesse, sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni individuati di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto della loro utilizzazione, possono subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque. I riferimenti legislativi sono il R.D. 3267/1923 e s.m.i. e il D.P.C.M. n° 3274/2003.
2. Nel P.I. si sono inserite le aree riportate dalla Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del P.A.T., pur riscontrando che, data la natura eminentemente catastale dell'individuazione del vincolo, le delimitazioni riportate nel P.I. necessitano in prossimità dei loro limiti di una conferma con la documentazione allegata agli atti amministrativi di imposizione del vincolo, emanati nel corso del tempo ai sensi del RD n. 3267/1927 e della LR n. 52/78, conservati presso i competenti uffici comunali comunque preminente, e/o ad eventuali aggiornamenti e modifiche imposti dalle Autorità competenti in materia.
3. Nei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico-forestale:
 - a) la trasformazione di boschi in altra qualità di coltura è vietata, salvo preventiva autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione regionale;
 - b) la trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione è vietata, salvo preventiva autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione regionale;
 - c) l'esercizio del pascolo è soggetto a restrizioni;
 - d) l'esecuzione di movimenti terra deve essere preventivamente dichiarata all'Autorità competente, la quale potrà impartire le necessarie prescrizioni esecutive o vietarne la realizzazione;
 - e) tutti gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni di legge.

36.7 - Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e 3519/2006

1. L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 (O.P.C.M. 3274/2003) cui corrisponde un valore di accelerazione orizzontale massima su suolo, espresso come frazione dell'accelerazione di gravità g, pari a 0,15 g, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003 n.67.
2. L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, sono disciplinate dai provvedimenti statali e regionali in materia, (O.P.C.M. 3274/2003, D.C.R. 67/2003, O.P.C.M. 3519/2006, O.P.C.M. 3519/2006, DGR 71/2008, D.G.R.V. 1572/2013) e s.m.i.

36.8 - Vincolo minerario

1. Il P.I., come da area di Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del P.A.T. voce "Vincolo minerario Art. 10", uguale a area di Tavola 3 P.A.T. voce "Area Mineraria Art. 10", riporta le aree attualmente oggetto di concessione mineraria, come disciplinata dal R.D. 29/07/1927, n. 1443 e dalla L.R. 25/02/2005, n. 7." Trattasi di una zona

- ove è in atto la concessione mineraria "Monte Noroni".
2. Lo sfruttamento della miniera deve essere mirato alla ricerca di una idonea mitigazione ambientale, per garantire che l'attività estrattiva deturpi il meno possibile un sito di grande pregio naturalistico. L'attività mineraria dovrà perciò porsi i seguenti obiettivi:
 - la salvaguardia delle sorgenti;
 - un attento monitoraggio delle acque dei progni;
 - una sorveglianza continua della stretta gola del rio Baiaghe, affinché il suo corso ed il suo ecosistema non vengano in nessun modo alterati.
 3. La cura della flora e della fauna richiedono, inoltre, che l'inquinamento acustico e da polveri siano costantemente monitorati e contenuti entro i parametri di legge.
 4. Eventuali necessari interventi edilizi, ancorché temporanei, dovranno essere oggetto di preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale e devono ricercare tutte le mitigazioni possibili per garantire la salvaguardia della visione ambientale dai principali punti panoramici.
 5. Una volta dismessa l'attività di estrazione, è fatto d'obbligo, al fine di contribuire all'accrescimento paesaggistico dell'intero territorio, che il concessionario ricorra a tutti gli accorgimenti e tecniche esecutive necessarie alla ricomposizione ambientale del paesaggio, impiegando le tecniche esecutive che sono proprie della tradizione locale, necessariamente filtrate attraverso le attuali conoscenze di ingegneria ambientale, in grado non solo di garantire la stabilità del terreno sia dal punto di vista geologico che idrografico, ma anche di offrire quei riferimenti certi cui attingere per la conservazione e la valorizzazione di questo caratteristico territorio.

36.9 - Parchi e riserve naturali regionali: Parco della Lessinia

1. Il P.I. individua l'area a Parchi e riserve naturali regionali soggetto ai sensi della L.R. n. 40 del 16.08.1984 alle specifiche "Norme di Attuazione del Piano Ambientale" del Parco Naturale Regionale della Lessinia, approvate con D.C.R.V. 42/97 e s.m.i., e in particolare agli artt. dal 3 al 37 e 61, comuni a tutte le zone del Parco, nonché agli artt. dal 47 al 54 specifici per la "zona agro-silvo-pastorale" e dal 38 al 46 specifici per la "zona di riserva naturale orientata" coincidente con l'area SIC "Rete Natura 2000 - SIC IT3210002 Monti Lessini: Cascate di Molina".
2. Si richiamano inoltre i contenuti dell'Art. 22 "Invarianti di natura ambientale e paesaggistica, aree a bassa trasformabilità SIC IT 3210001- Monti Lessini: Cascate di Molina e Parco Naturale Regionale della Lessinia" delle Norme del P.A.T., nonché a quanto detto nel seguente Art. 36.11 - Rete Natura 2000 - SIC IT3210002 "Monti Lessini: Cascate di Molina".

36.10 - Comunità Montana della Lessinia

1. Le Tavole del P.I., in considerazione della valenza urbanistica riconosciuta ad oggi per tale demarcazione, riportano come tratta dal PRG vigente l'individuazione della "Comunità montana della Lessinia" costituita per la valorizzazione delle zone montane per l'esercizio di funzioni proprie, di funzioni conferite e per l'esercizio associato delle funzioni comunali ai sensi dell'art. 27 c. 1 del D.Lgs. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e dalla L.R. 19/92 "Norme sull'istituzione e il funzionamento delle Comunità montane".
2. Si danno per richiamate le normative vigenti in materia, come dovute dalla applicazione delle seguenti norme e s.m.i.:
 - a) D.M. Sanità, 5 luglio 1975, Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 art. 1, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione;
 - b) L.R. 11/2004 art. 44 Edificabilità, c. 2 lettera b), relativamente ai requisiti richiesti per le aziende agricole ubicate nelle zone montane di cui alla L.R. 39/1999 "Modifica della legge regionale 3 luglio 1992, n. 19 "Norme sull'istituzione e il funzionamento delle comunità montane"";
 - c) L.R. 2/1994 "Provvedimenti per il consolidamento e lo sviluppo dell'agricoltura di montagna e per la tutela e la valorizzazione dei territori montani", art. 1.

36.11 - Rete Natura 2000 - SIC IT3210002 "Monti Lessini: Cascate di Molina"

1. Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 settembre 1997, al D.P.R. 12 marzo 2003, n. 357, al D.M. 3 aprile 2000, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004.
2. Nel caso specifico del Comune, la Rete ecologica europea Natura 2000, individua all'interno del territorio comunale un Sito di Importanza Comunitaria in ottemperanza degli obblighi derivanti dall'applicazione delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE, come riportata nel P.I. dalla Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del P.A.T. voce "IT3210002 Monti Lessini: Cascate di Molina Art. 11", coincidente con la voce "SIC IT3210002 - Monti Lessini: Cascate di Molina Art. 22" di Tavola 2 – Carta delle Invarianti del P.A.T. Tale area, censita dalla Regione del Veneto, Direzione Pianificazione territoriale e Parchi, Servizi Reti Ecologiche e Biodiversità si posiziona lungo la Val Sorda incisa dal rio Mondrago che delinea il confine comunale settentrionale, ed è identificata come sito di interesse comunitario (S.I.C.) numero IT3210002.
3. Le direttive, prescrizioni e vincoli dei siti di Interesse Comunitario sono espressi nella DGR n. 2371 del 27.07.2006 e s.m.i.
4. Ai fini della salvaguardia e della conservazione degli habitat e delle specie di interesse comunitario presenti, il sito SIC IT3210002 "Monti Lessini: Cascate di Molina" è soggetto alla direttiva europea Habitat 92/43/CEE, recepita con D.P.R. 357/1997 e successive s.m.i. e alle disposizioni regionali in materia.
5. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla verifica della procedura per la valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/Cee, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche e delle disposizioni regionali.
6. Nell'attuazione di qualsiasi piano, progetto, intervento, non dovranno essere coinvolti habitat o specie di interesse comunitario di cui alle direttive 92/43/Cee e s.m.i. e 2009/147/Ce e s.m.i., in assenza di motivi imperativi di rilevante interesse pubblico.
7. L'approvazione da parte delle Autorità competenti di eventuali aggiornamenti della perimetrazione degli ambiti del SIC, comporta l'automatico recepimento delle stesse nel P.I., senza che ciò debba necessariamente costituire variante allo stesso.

36.12 - Viabilità/Fasce di rispetto

1. Si tratta di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di protezione e rispetto. Le fasce di rispetto stradali sono individuate ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e s.m.i. e D.P.R. 495/1992 e s.m.i., previa verifica della tipologia di strada e in considerazione della presenza dei limiti dei centri abitati.
2. All'interno delle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove edificazioni entro o fuori terra.
3. Fatte salve le disposizioni per gli ambiti e gli edifici di cui al TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA delle presenti Norme per i quali si rimanda alla relativa disciplina, all'interno di tali fasce sono altresì consentiti:
 - a) all'interno delle zone diverse dalla Zona Agricola E, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco, nonché gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione dei fabbricati esistenti se non altrimenti previsto dalle rispettive norme di zona, purché da realizzarsi in aderenza e non sopravanzando verso la strada stessa;
 - b) all'interno della Zona Agricola E, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco, nonché gli interventi di demolizione con ricostruzione e di ampliamento previsti dall'art. 41, comma 4.ter della L.R. n° 11/2004.
4. Per le strade classificabili in base al Codice della Strada devono essere rispettati gli arre-

tramenti definiti dalle rispettive fasce di rispetto, anche nell'eventuale assenza della rappresentazione grafica delle stesse. Nelle diverse zone omogenee le fasce di rispetto di cui al presente articolo coincidono con le distanze da osservare per l'edificazione dalle strade.

5. Nelle strade provinciali sono ammessi nuovi innesti previo parere favorevole della Provincia.
6. Il Comune favorisce la ristrutturazione degli accessi esistenti con il fine di ridurre il numero e di meglio attrezzare quelli confermati, ai fini della sicurezza della circolazione, potendo disporre specifici piani e programmazioni a tale scopo.
7. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili, purché non in contrasto con le disposizioni relative alle articolazioni del territorio da esse interessate, le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
 - a) strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia;
 - b) percorsi pedonali e ciclabili;
 - c) piantumazioni e sistemazioni a verde;
 - d) reti idriche;
 - e) reti fognarie;
 - f) canalizzazioni irrigue;
 - g) metanodotti, gasdotti, e simili;
 - h) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
 - i) cabine di distribuzione elettrica;
 - j) recinzioni e siepi, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dettate dai precedenti comuni;
 - k) manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti con i relativi accessori;
 - l) pozzi;
 - m) parcheggi scoperti (sempreché non comportino la costruzione di edifici), nonché parcheggi coperti interrati.
8. Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità sono comunque ammesse esclusivamente le opere che risultano compatibili con le norme specifiche relative alle materie di sicurezza e tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico.
9. Per le strade presenti nel territorio e classificate in base al Codice della Strada devono essere rispettati gli arretramenti definiti dalle rispettive fasce di rispetto anche in assenza della rappresentazione grafica delle stesse.
10. Ai sensi dell'art. 1 del DM 1404/68 e s.m.i., i limiti imposti dalle fasce di rispetto stradale perdono efficacia qualora sull'area interessata venga estesa l'individuazione di centri abitati o se il P.I. individuerà nuovi insediamenti; in tal caso la distanza minima a protezione del nastro stradale sarà quella imposta dalla normativa della nuova zona di appartenenza come data dal P.I..

36.13 - Cimiteri/Fasce di rispetto

1. Si tratta di aree cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto, individuate al fine di garantire condizioni d'igiene intorno al cimitero stesso e di assicurare tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura.
2. Ai sensi della L. 27.07.1934 n°1265 Testo unico delle Leggi Sanitarie, modificato con L. 17.10.1957 n° 983 e s.m.i., la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in 200 m, fatte salve minori distanze stabilite con appositi decreti dell'autorità competente, come riportate nelle Tavole del P.I..
3. Le distanze suddette possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità ed ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.
4. Nelle fasce di rispetto cimiteriali sono vietate le nuove costruzioni, salvo le opere infrastrutturali relative ai cimiteri; come consentito dalla L. 166/2002 e s.m.i., e se altrimenti previsto dalle rispettive norme di zona, all'interno della fascia di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero nei limiti della lett. d) di cui al comma 1, art. 3 del D.P.R.

380/2001 e s.m.i., ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso consentiti ai sensi dell'art. 338 del T.U. leggi sanitarie – R.D. 1265/1034.

5. Inoltre, all'interno della zona di rispetto di cui al presente articolo, è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria quali parcheggi, impianti sportivi all'aperto con piccole strutture di servizio e di parchi pubblici, secondo le previsioni di P.I.; eventuali attività sportive o assimilabili, o altre attività che possono arrecare disturbo ai luoghi di sepoltura, devono comunque mantenere una distanza di rispetto minima di 100 m dalle aree cimiteriali stesse.
6. Per l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e s.m.i., si richiamano i contenuti dell'art. 41, comma 4.bis della L.R. n° 11/2004.

36.14 - Idraulica/Fasce di rispetto

1. Il P.I. individua le fasce di rispetto idraulico sulla base dei RD n. 368 e 523 del 1904 e s.m.i. al fine del rispetto delle venti norme di polizia idraulica.
2. *stralciato.*
3. Quali prescrizioni oltre alle disposizioni specifiche riportate a seguire, si richiamano le disposizioni di cui all'Art. 36.2 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua ed all'Art. 38.3 – Idrografia - Zone di tutela delle presenti Norme.
4. In conformità alla normativa vigente vanno osservate le seguenti fasce di rispetto idraulico a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, salvo distanze minori se autorizzate dalla competente Autorità Idraulica, Consorzio di Bonifica Veronese o Genio Civile:
 - a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di almeno m 4,00 stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera;
 - b) va mantenuta inedificabile una fascia di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua; nella stessa fascia non potranno essere eseguiti lavori, o collocate essenze arbustive.
5. Fatto salvo il parere della competente Autorità Idraulica di cui al successivo comma 7, all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:
 - a) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; gli interventi ammessi comprendono la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
 - b) ogni ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme;
 - c) interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. relativamente ad opere pubbliche, o conseguenti a Accordi Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme, o previsioni di cui TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA delle presenti Norme, in ogni caso se compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
 - d) l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che siano poste in essere azioni di Mitigazione degli impatti dovuti alla previsione di nuove infrastrutture viarie come da articolo 4.1.2 - Mitigazione ambientale delle strutture riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".
6. Gli interventi di ampliamento di cui al punto precedente potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso la fonte della fascia di rispetto.
7. Eventuali interventi entro la fascia di rispetto idraulica devono essere sottoposti al parere della competente Autorità Idraulica; è vietata qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti.

36.15 - Risorse idropotabile/Fasce di rispetto

1. Si tratta di pozzi freatici acquedottistici o di sorgenti per il prelievo idropotabile, e relative fasce di rispetto, anche non rientranti specificamente nella disciplina e tutela delle risorse idropotabili, ma che costituiscono elementi puntuali significativi della storia e dell'ambientazione naturalistica della risorsa idrica individuate al fine di provvedere alla salvaguardia dell'assetto idrogeologico e delle risorse idropotabili, e per evitare il manifestarsi di condizioni che possano potenzialmente porsi quali fattori di inquinamento della falda sotterranea.
2. Come da P.A.T., nel P.I. sono state riportate 11 localizzazioni di Risorse idropotabile, come individuate dalla Carta Idrogeologica prodotta in sede di studi di corredo del P.A.T., per altro non del tutto coincidenti con quanto riportato, in forma non del tutto congrua, nella Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del P.A.T. alle voci "Aree di captazione acque per uso idropotabile Art. 15" e "Risorse idropotabili Art. 16"; per ognuna si riporta il punto di captazione e la fascia di rispetto preventiva di 200 m.
3. Nelle fasce di rispetto in oggetto, salva diversa determinazione regionale su proposta del Gestore dell'opera di presa a servizio di pubblico acquedotto, si applicano le norme previste all'art. 94 del D. Lgs n.152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale" e s.m.i. e all'art. 16 del PTA: sono comunque consentite le attività funzionali alla gestione e manutenzione degli stessi impianti, ed ammessi i conseguenti interventi edilizi.
4. Il P.I. al fine della tutela dal rischio dell'inquinamento delle acque sotterranee, recepisce e aggiorna l'individuazione delle risorse idropotabile, verificando la persistenza di quelli riportati o la presenza di nuovi pozzi ad uso idropotabile pubblici o privati, senza che questo comporti necessariamente variante al P.A.T.
5. In tal senso il P.I., previa redazione opportuni studi geologici e in relazione al puntuale posizionamento geografico ed all'effettiva o meno captazione delle acque altrimenti debitamente certificate, potrà procedere alla verifica puntuale di tale tema provvedendo a stabilire quali tra le localizzazioni in oggetto siano da individuare come "Risorse idropotabili", cioè soggette al D.L. 152/99 di cui all'Art. 16 delle Norme del P.A.T. (relative quindi a opere di captazione per uso acquedottistico pubblico, quale il caso del Pozzo freatico di Valgatarà), e quali da ritenersi "Pozzi pubblici e risorgive" cioè soggette all'Art. 15 delle Norme del P.A.T., potendo in tal caso considerare una fascia di rispetto di soli 20 m. In tale sede per le "Risorse idropotabili" soggette al D.L. 152/99 potrà inoltre essere valutata l'opportunità di sostituire l'attuale fascia radiale di 200 m dettata dal P.A.T. con una fascia opportunamente sagomata che consideri l'acclività del suolo e le condizioni particolari di ogni sito.
6. La procedura di verifica puntuale di cui al comma precedente può essere messa in atto, su segnalazione dei competenti Uffici Comunali e a cura degli interessati, in sede di accertamento delle condizioni per la realizzazione di interventi nelle fasce di rispetto in oggetto: a tal fine dovrà essere prodotta dal privato interessato una dichiarazione da tecnico abilitato che dovrà stabilire la distanza minima sulla base di una specifica valutazione ai sensi della normativa vigente in materia.

36.16 - Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto

1. Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e DM 7 aprile 2006 e s.m.i., nonché le disposizioni della LRV 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo e le norme igienico sanitarie vigenti in materia di cui alla DGRV n. 3178/2004 come modificata dalle successive deliberazioni n. 329/2010 e s.m.i.: si richiamano inoltre nello specifico le disposizioni di cui alla DGRV n. 856 del 15 maggio 2012 e s. m. e i.
2. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate dalla normativa sopra citata: tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti (residenziali o zootecnici), vigendo comunque il principio di reciprocità. Le distanze minime reciproche fissate dalla normativa sopra citata, si applicano non solamente agli allevamenti intensivi ma anche a quelli con nesso funzionale che hanno una consistenza superiore al

limite della classe 1.

3. Con riferimento alle voci "Altre fasce di rispetto: allevamenti zootecnici intensivi, distanze minime reciproche (DGR 856/2012)" e "Allevamenti zootecnici intensivi: n° identificativo allevamento" introdotte nelle Tavole di progetto **T.1** e **T.2** dalla sua Prima Variante, il P.I. individua tre diverse fasce di rispetto:
- **Fascia "a" - distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse:** è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile, non aziendale per allevamento, indipendentemente dalla ZTO in cui ricade.
 - **Fascia "b" - distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati):** è la distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada.
 - **Fascia "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 856/2012)*: tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio.
4. Ai fini del precedente comma si richiamano le distanze minime reciproche per gli allevamenti zootecnici intensivi di Marano di Valpolicella, stabilite dall'"*Indagine conoscitiva per la classificazione degli allevamenti zootecnici*" redatta dallo Studio Green Forest con schede allevamenti anno 2019 e relativi file .shp, distanze riportate qui a seguire come organizzate per n° allevamento:

Allevamento N°	Codice stalla	Tipologia	Denominazione	"a" distanze da case sparse	"b" distanze da centri abitati	"c" distanze da zone non agricole
1	046VR003	intensivo	Zivelonghi Giovanni Pietro	200	400	500
2	046VR004	civile	Tommasi Luigi	50	100	100
3	046VR005	intensivo	Marconi Bruna	250	500	700
4	046VR006	civile	Spada Cesarino	50	100	100
5	046VR012	civile	Marchesini Sara (Marchesini Giovanni Luigi)	50	100	100
6	046VR034	civile	Lonardi Sergio Viviani	50	100	100
7	046VR061	intensivo	Marchesini Mario	200	400	500
8	046VR061	civile	Marchesini Mario	50	100	100
9	046VR066	civile	Tommasi Silvano	50	100	100
10	046VR078	civile	Fasoli Mario e Paola	50	100	100
11	046VR080	civile	Framba Ivano	50	100	100
12	046VR088	civile	Fasoli Renzo	50	100	100
13	046VR103	civile	Az. Ag. Giroto - Marchesini Gioacchino	50	100	100
14	046VR105	civile	Marchesini Sergio	50	100	100
15	046VR166	civile	Spada Leonello	50	100	100
16	046VR248	civile	Lonardi Roberto	50	100	100
17	046VR264	intensivo	Madinelli Lorenzo	150	250	300

5. L'individuazione delle strutture e le rispettive fasce di rispetto, riportate nelle Tavole di progetto del P.I., sono da considerarsi come vincolo dinamico, la cui ampiezza può variare su parere dell'autorità sanitaria competente sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento dell'intervento, potendo tale fascia ridursi qualora i medesimi allevamenti adottino soluzioni migliorative nell'ambiente di allevamento e nella gestione delle deiezioni tese a ridurre, ai sensi delle norme vigenti, l'impatto ambientale e urbanistico: la situazione degli allevamenti deve essere comunque riferita alla consistenza potenziale, e deve altresì tenere conto di quanto riportato nell'autorizzazione igienico sanitaria nonché nell'anagrafica dei Servizi veterinari. Tale procedura di variazione può essere messa in atto su segnalazione dei competenti Uffici Comunali e a cura degli interessati, in sede di accertamento delle condizioni per la realizzazione di nuove unità abitative in fascia di rispetto allevamenti zootecnici intensivi, o nel caso di ampliamento di fabbricati zootecnici intensivi che superano il

carico zootecnico ammesso: al fine del suddetto parere autorità sanitaria competente dovrà essere prodotta dal privato interessato una dichiarazione stesa da tecnico abilitato (agronomo, dottore forestale, ecc.) che dovrà stabilire la distanza minima reciproca sulla base di una specifica valutazione ai sensi della normativa regionale vigente in materia. Analoghe attenzioni dovranno essere poste dall'Amministrazione comunale nel caso di revisione dei limiti dei Centri Abitati parimenti interessati

6. Le specifiche di cui al presente articolo andranno applicate anche alle fasce di rispetto di allevamenti zootecnici intensivi non ancora classificati dal P.I. o posti in Comuni contermini, comunque estendenti ai sensi della normativa vigente la propria influenza sul territorio comunale stesso.
7. Le modifiche di cui ai precedenti commi non costituiscono variante al P.I.; il conseguente aggiornamento e adeguamento degli elaborati del P.I. dovrà avvenire in sede di predisposizione della successiva Variante al P.I..
8. Nelle aree interessate, parzialmente o totalmente, dalla fascia di rispetto di cui al presente articolo, nel rispetto delle rispettive norme di zona, sono ammessi senza aumento di unità abitative gli interventi sugli edifici esistenti nei limiti della lett. d) di cui al comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., compresa la demolizione con ricostruzione e l'ampliamento eventualmente ammesso: l'edificazione di nuove unità abitative deve invece rispettare le distanze minime reciproche fissate dall'allevamento zootecnico intensivo secondo la casistica prevista dalla normativa sopra indicata.
9. Nelle aree interessate, parzialmente o totalmente, dalla fascia di rispetto di cui al presente articolo, in riferimento al Punto 5), Contenuti operativi, paragrafo 9) dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 11/2004, di cui alla D.G.R. 856 del 2012 e s.m.i., sono altresì ammesse nuove unità abitative o trasformazioni urbanistiche purché tra dette aree e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente; laddove, fatte salve eventuali modifiche all'Atto di indirizzo regionale citato, per insediamenti esistenti si intendono ambiti edificati presenti:
 - nei Perimetri dei Centri storici e dei Centri storici Rurali;
 - nelle zone Residenziali (Z.t.o. B, C), con esclusione delle zone C2 residenziali di espansione se non già attuate.
10. Gli interventi di realizzazione di nuove unità abitative o trasformazioni urbanistiche di cui al comma precedente saranno possibili previa sottoscrizione di un Atto unilaterale d'obbligo, sulla scorta del modello riportato quale **Allegato 1** alla fine delle presenti Norme, con il quale il richiedente dichiara di voler usufruire della deroga di cui al Punto 5), Contenuti operativi, paragrafo 9) dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 11/2004, di cui alla D.G.R. 856 del 2012 e s.m.i., nel merito della distanza da insediamenti zootecnici intensivi, sollevando l'Amministrazione comunale e tutti i terzi interessati da ogni recriminazione e pretesa nel merito della minore distanza derogata.
11. Il P.I. ai sensi della DGR n. 3178 e s.m.i., lettera d), punto 5, par. 9 bis potrà prevedere nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche, comprese quelle conseguenti ad ambiti di urbanizzazione consolidata o di edificazione diffusa, ricadenti parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi, purché l'efficacia di tali previsioni sia esplicitamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e degli accordi pubblico-privato così come previsti dalle presenti Norme, anche tenuto conto di quanto esplicitamente previsto al punto 7 bis della stessa DGR n. 3178: tali condizioni di efficacia devono essere riportate nella normativa dello strumento urbanistico e puntualmente richiamate nei certificati di destinazione urbanistica: l'attuazione dei suddetti nuovi sviluppi insediativi o delle trasformazioni urbanistiche resta peraltro totalmente subordinata al rispetto delle distanze minime reciproche citate al precedente punto 2 come fissate dalle disposizioni sovra comunali vigenti e s.m.e.i.
12. Per quanto attiene agli interventi relativi all'ampliamento di allevamenti esistenti o di allevamenti di nuova costruzione si rimanda ai contenuti dell'Art. 32 - Allevamenti zootecnici delle presenti Norme.
13. La cessata attività di un allevamento zootecnico intensivo a far data dall'attestazione di cancellazione dall'anagrafe sanitaria del Servizio Veterinario competente per zona o, co-

munque, dal cambio di destinazione d'uso del fabbricato, comporta la decadenza di tutti i vincoli da essa prodotti ed in particolare di quelli relativi alle distanze.

14. 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 ricorrere all'applicazione del credito edilizio, di cui all'omonimo Art. 51 delle presenti Norme, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto nella DGR 856/2012, sulla scorta dei contenuti dell'Art. 49 - Accordi pubblico privato delle presenti Norme, 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.

36.17 – Impianti di comunicazione elettronica e radiotelevisiva e Elettrodotti /Fasce di rispetto

1. Il P.I., come da P.I. Base, individua gli impianti di comunicazione elettronica e radiotelevisiva ad uso pubblico presenti all'interno del Comune, integrando le localizzazioni del P.A.T. con ulteriori tratte dal ptcp, Tavola 2N, voce "Impianto di comunicazione elettronica radiotelevisiva", relative a due siti di cui uno per impianto radiotelevisivo.
2. Inoltre il P.I. individua anche la linea elettrica denominata "Grezzana – Fumane" codice L78 con tensione nominale di 50 Kv, soggetta per una fascia di larghezza di 24 m (12+12 centrata sull'asse linea) alla normativa in materia di costruzione di fabbricati in prossimità di elettrodotti, in base alla L. 22 febbraio 2001 n. 36 e al D.P.C.M. 8 luglio 2003, come da Distanza di Prima Approssimazione (DPA) indicato dall'Ente gestore Società Megareti SPA, calcolata come da D.M. 29 maggio 2008 "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti"; in merito a tale linea elettrica si richiama inoltre la servitù di passaggio gravante sui fondi per una fascia di larghezza di 12 m (6+6, non graficizzata nelle tavole di P.I.) centrata sull'asse linea.
3. La definizione delle fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da sorgenti della telefonia cellulare, impianti di comunicazione elettronica e impianti radiotelevisivi viene specificata ai sensi della normativa vigente in materia (L.R. 27/93 e s.m.i., della L.R. V. 11/04, art. 13, comma 1, lett. q), della L. 36/2001, del D.Lgs. 259/03 e del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i.) in riferimento all'obiettivo della protezione della popolazione dall'esposizione a campi elettrici e magnetici in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al DM 29/05/2008 e s.m.i.
4. L'indicazione grafica delle fasce di rispetto sulle Tavole del P.I. ha valore di massima, di "area di attenzione", in cui, ai fini dell'applicazione del DPCM 8 luglio 2003 e s.m.i., verificare sul campo il rispetto dei limiti massimi di esposizione stabiliti dalla legislazione vigente in materia dal più vicino conduttore della linea: in tavola, ai fini di identificare tale "area di attenzione" in cui rendere obbligatorie le verifiche di legge, è stata inserita una fascia di rispetto di 150 m.
5. Le distanze indicate potranno variare in relazione a quanto espresso dalla DGRV n. 1526/2000 e s.m.i., senza che ciò costituisca necessariamente variante al P.I..
6. Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 ed alle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti, adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.
7. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.
8. Le nuove costruzioni devono essere realizzate a una distanza tale da garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione stabiliti dalla legislazione vigente in materia, con particolare riferimento ai limiti di esposizione rispetto ai campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50 Hz) indicati dal DPCM 8 luglio 2003 e s.m.i.

9. Per gli edifici esistenti ricadenti nell'“area di attenzione” e adibiti a permanenza di persone per non meno di quattro ore continuative sono ammessi esclusivamente interventi come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; nel caso di tempi di permanenza inferiori sono invece ammessi tutti gli interventi previsti dalle relative norme di zona, compresi eventuali limitati ampliamenti quali la dotazione di servizi igienici e/o tecnologici e la copertura di scale esterne.
10. Gli interventi per gli edifici esistenti di cui al precedente comma sono comunque soggetti a parere preventivo rilasciato dall'ARPAV, essendo inoltre assentibili purché non comportino:
- a) l'aumento delle unità immobiliari residenziali o produttive;
 - b) l'avanzamento dell'edificio esistente verso gli elettrodotti da cui ha origine il rispetto.
11. Per le linee elettriche a tensione inferiore a 132 KV, non indicate nelle Tavole del P.I., valgono le distanze previste dal D.M.LL.PP. 21/03/1988 e dal Decreto Interministeriale 16/01/1991 e successive modificazioni.
12. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di P.I. o di P.A.T., relativamente agli impianti in oggetto, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.
13. Il P.I., in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della Legge n. 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. n. 11/2004, recepisce i seguenti **Criteri di localizzazione per l'individuazione dei siti** stabiliti dal regolamento comunale redatto con delibera n. 33 del 5/10/2004, o delle polarizzazioni per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al Decreto Legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.
- a) Gli obiettivi di qualità, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:
 1. escludere, salvi i casi eccezionali di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su case di cura e di riposo, su scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
 2. escludere, salvi i casi eccezionali di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
 3. escludere, salvi i casi eccezionali di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
 4. escludere, salvi i casi eccezionali di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
 5. escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
 6. escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni, oltre che in termini di “consumo” o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
 7. privilegiare la localizzazione nell'ambito del Piano comunale di localizzazione, rispondente ai criteri che precedono, previa acquisizione del relativo parere dell'ARPAV;
 8. privilegiare la localizzazione in ambiti territoriali che già vedono la presenza di impianti tecnologici preesistenti (torri piezometriche, tralicci, impianti di depurazione, etc...) e/o all'interno di aree produttive.
 - b) Il P.I. provvederà, se necessario, a modificare il Regolamento vigente per meglio definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al Decreto Legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, secondo i criteri che precedono.
 - c) La localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il Piano comunale di localizzazione vigente, redatto in conformità con le direttive che precedono.

36.18 - Aree a pericolo di frana o a colata detritica in riferimento al PAI

1. Il PAI individua la suddivisione delle aree a pericolo di frana o di colata detritica ai sensi del D.P.C.M. 183/1989 e s.m.i. La pericolosità e il rischio di tali aree sono state definite dall'Autorità di Bacino Nazionale dell'Adige, di cui alle Leggi 267/1998, 226/1999, 365/2000, D.P.C.M. 29.09.1998, 183/1989 e s.m.i. e vengono continuamente aggiornate: il riferimento normativo è il Piano Stralcio per la Tutela del Rischio Idrogeologico – Bacino dell'Adige approvato con D.P.C.M. 27 aprile 2006 e successive Varianti quale in particolare la "1^ Variante Aree in Dissesto da Versante" del Piano stralcio per la tutela al Rischio Idrogeologico Bacino dell'Adige (PAI) che nel merito del territorio comunale di Marano di Valpolicella riporta una specifica scheda di "Perimetrazione delle aree a pericolo di frana o colata detritica e relative schede informative"
2. Il P.I. riporta tale vincolo dalla Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del P.A.T. voce "Aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al PAI Piano Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico Bacino dell'Adige" di cui all'Art. 7 Norme del P.A.T., unificando in un unico simbolo le tre graduazioni di aree di pericolo medio (P2), elevato (P3) e molto elevato (P4).
3. Nel merito della realizzazione di interventi che ricadono all'interno delle aree oggetto del presente articolo, si richiamano i contenuti delle "Norme di attuazione e prescrizioni di piano" del "Progetto di 2^ variante" del PAI, relative ai diversi gradi di pericolosità riscontrati e a cui si rimanda: ad ogni modo, ogni tipologia d'intervento edilizio, o l'esecuzione di movimenti di terra che comportino l'incremento delle condizioni di pericolosità, o altre opere connesse con le attività di gestione e manutenzione del patrimonio forestale, boschivo e agrario, che possono entrare in contrasto con le esigenze di sicurezza idraulica, geologica o valanghiva, deve essere comunicata alla competente Autorità Idraulica per un parere prescrittivo in merito: si richiamano inoltre i pareri e prescrizioni rilasciate dai competenti Enti in merito alla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T., nonché alla normativa di settore vigente in materia.
4. Il P.I. adegua le disposizioni di tutela ad eventuali nuove previsioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato dall'Autorità di Bacino, senza che ciò costituisca variante al P.A.T., fatto salvo che le stesse nuove previsioni risultano efficaci anche senza la loro trasposizione nel P.I.
5. Il P.I., previa redazione opportuni studi geologici, potrà stabilire ulteriori o diverse specifiche in merito a tali aree da PAI, potendosi approfondire se trattasi di "pericolosità idraulica" o di "pericolosità idrogeologica", provvedendo in tal senso a coordinare le disposizioni sia con i contenuti del PAI sia con le indicazioni attinenti la compatibilità geologica e aree soggette a dissesto indicate in Tavola 3 Tavola 1 – Carta delle Fragilità del P.A.T.

36.19 - Cave attive

1. Si è provveduto a riportare da Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del P.A.T. la voce "Cave / Fasce di rispetto" limitatamente al sito relativo alla cava "Giroto" per calcare da taglio che risulta classificata come attiva/autorizzata sia dal PTCP Tavola 2 - Carta delle Fragilità, voce "Cava attiva", sia dal Piano Cave Regionale, ed escludendo invece ulteriori 6 siti collocati all'interno della concessione mineraria di cui all'Art. 36.8 - Vincolo minerario delle presenti Norme.
2. Per tali siti si rinvia alla normativa vigente, data dalla L.R. 13 del 16 marzo 2018 e s.m.i.
3. Sugli eventuali edifici esistenti all'interno dell'area sono ammessi esclusivamente interventi di demolizione o conservativi e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio delle autorità competenti in materia (U.L.S.S. autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere, ecc.).
4. Sono fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore in materia di attività estrattive, alle quali il P.I. si conforma.

ART. 37 – INVARIANTI

1. Le **Invarianti** sono gli elementi ambientali, storici, morfologici, infrastrutturali, di identità territoriale, da tutelare e da valorizzare, come riportate nel P.I. sulla scorta delle individuazioni effettuate dal P.A.T., o riportate dai piani sopraordinati (PTCP vigente e PTRC VARIANTE 2013 in corso di approvazione). Le Invarianti sono tali rispetto ad alcuni specifici aspetti/componenti che le caratterizzano. Tali aspetti/componenti non sono trasformabili o sono trasformabili a condizione, considerando quali elementi di invarianza, da tutelare e conservare, quelli che definiscono l'identità di ciascuna invariante.
2. Il P.I. riporta le seguenti **Invarianti**, come individuate nelle Tavole di progetto del P.I. **T.1** in scala 1:5000 con specifica grafia identificativa:
 - Grotte;
 - Sorgenti;
 - Corsi e specchi d'acqua principali;
 - Aree di possibile interesse archeologico;
 - Terrazzamenti e muri a secco: ambiti e individuazioni lineari.
3. Si specifica che per alcuni degli elementi di Invariante indicati in tavola si è provveduto a riportare, assieme alla loro individuazione puntuale, anche la relativa fascia o fasce di rispetto come data a livello normativo nel presente articolato in attesa di una eventuale variante al P.I. che, previo rilievo e verifica puntuale di ogni singolo elemento, aggiorni lo stato dell'arte in materia.
4. L'indicazione grafica delle Invarianti riportata sulle Tavole di progetto del P.I. ha valore ricognitivo di massima, dovendosi, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, identificare sul territorio la posizione effettiva degli elementi di invarianza, con conseguente eventuale ridefinizione della fascia di rispetto: in particolare i tracciati e gli elementi individuati in tavola devono in tal senso considerarsi da verificare ed eventualmente confutare in forma documentale in sede di richiesta di intervento edilizio.
5. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di P.I. si risolvono a favore della situazione di fatto documentata, previa presa d'atto da parte del Responsabile dell'Area Tecnica senza costituire variante al P.I. stesso; il conseguente aggiornamento e adeguamento degli elaborati del P.I. dovrà avvenire in sede di predisposizione della successiva Variante al P.I.
6. Per quanto riguarda alle invarianti di natura storico-monumentale e di natura agricolo-produttiva individuate dal P.A.T., si rimanda rispettivamente al TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA e all'Art. 33 - AMBITI AGRICOLI DI SALVAGUARDIA delle presenti Norme.

37.1 - Invarianti di natura geologica: grotte e sorgenti

1. Il P.I., sulla scorta delle individuazioni riportate dai piani sopra ordinati, individua gli elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura geologica: la simbologia adottata negli elaborati grafici del P.I. indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica.
2. Specificatamente, si sono riportati nel P.I. **4 GROTTI**, come meramente trasposte dalle individuazioni cartografiche della Tavola 2 Carta delle Fragilità del PTCP voce "Grotta (N.T.A.: 21-22-23-36)", e **15 SORGENTI**, come meramente trasposte dalle individuazioni cartografiche della Carta Idrogeologica prodotta in sede di studi di corredo del P.A.T. voce "Sorgente CODICE –SUP-06", e della Tavola 2 Carta delle Fragilità del PTCP, voce "Sorgente (N.T.A.: 21-22-36-40)".
3. Tali invarianti geologiche rappresentano ambiti territoriali di particolare interesse scientifico dove, vista la loro importanza geologica o geomorfologica, devono essere previsti interventi per la loro conservazione, valorizzazione e tutela; per ogni altra attività la normativa si pone con prevalente carattere di ispirazione tutelativa-vincolistica.
4. Il P.I. prescrive la tutela del sistema di tali ambiti nella sua organicità definita dalla morfologia ed uso del suolo, assetto idrogeologico, valore paesaggistico.

5. Nel merito di tali elementi di natura geologica gli interventi edilizi, le installazioni di attrezzature tecniche, le sistemazioni ambientali, i miglioramenti fondiari, le operazioni colturali in bosco o altri interventi di trasformazione devono, in sede di richiesta di autorizzazione, documentare adeguatamente:
 - a) la coerenza con il contesto paesaggistico;
 - b) il mantenimento della leggibilità degli elementi morfologici che caratterizzano il paesaggio;
 - c) la salvaguardia delle condizioni di perceibilità visiva degli stessi;
 - d) l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi conseguente alla realizzazione di tutte le opere accessorie.
6. Qualora interventi di trasformazione debbano alterare temporaneamente le caratteristiche morfologiche originarie queste dovranno essere ripristinate alla conclusione dei lavori.
7. In detti ambiti sono vietati:
 - a) tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione morfologica negativa del bene protetto;
 - b) la realizzazione di opere o movimenti di terra non previamente autorizzate dalle autorità competenti alla tutela;
 - c) gli scavi e i movimenti di terra che provocano la variazione del profilo naturale dei pendii e delle scarpate;
 - d) l'installazione di impianti tecnologici aerei quali reti elettriche e antenne di comunicazione elettronica, la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree e gli impianti puntuali;
 - e) la realizzazione di discariche e depositi, o lo sversamento di materiale e detriti, da impedirsi anche con l'impiego di segnalazioni, dissuasori o altro;
 - f) l'asportazione di campioni di emergenze geomorfologiche, faunistiche e floristiche senza autorizzazione delle autorità competenti alla tutela.
8. Sono fatti salvi eventuali interventi di interesse pubblico per la difesa idrogeologica del suolo, purché previsti ed autorizzati dalle autorità competenti in materia, dalle presenti Norme e dalle norme vigenti in materia. Le sistemazioni idrauliche, nello specifico, saranno realizzate preferibilmente secondo i principi e le tecniche della ingegneria naturalistica, adottando se del caso eventuali azioni di mitigazione e compensazione di cui all'articolo 4 - Azioni di Mitigazione e Compensazione del sistema insediativo, riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".
9. In attesa di una eventuale variante al P.I. che, previo rilievo e verifica puntuale di ogni singolo elemento, aggiorni lo stato dell'arte in materia, negli elementi e siti di natura geologica vincolati dal presente articolo, per una fascia di rispetto di 30 m in proiezione orizzontale da ogni lato di tali ambiti, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare all'alterazione del bene protetto e/o della sua percezione, ed ammessi interventi edilizi esclusivamente secondo le definizioni di cui alle lettere a), b), c) e d), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., se altrimenti ammessi dalle norme del P.I. e con esclusione di significative variazioni di sedime.
10. La variante al P.I. di cui al comma precedente potrà individuare ulteriori Invarianti geologiche sulla base di analisi più approfondite.
11. Le **GROTTE** o cavità naturali individuate nel territorio comunale costituiscono elemento di fragilità da sottoporre a particolare tutela: a tale proposito è definita una zona di tutela assoluta rappresentata dall'area immediatamente circostante, con un minimo di 10 metri di raggio dal punto di accesso, all'interno della quale sono consentite solo attività volte alla conservazione e valorizzazione di tale elemento. Per detti elementi sono vietati:
 - a) l'occlusione e/o la chiusura totale o parziale degli ingressi, se non in forma removibile e per motivi di sicurezza e incolumità fisica;
 - b) l'alterazione morfologica interna ed esterna.
12. Le **SORGENTI** individuate nel territorio comunale costituiscono elemento di fragilità da sottoporre a particolare tutela: a tale proposito è definita una zona di tutela assoluta rappresentata dall'area immediatamente circostante, con un minimo di 10 metri di raggio dalla stessa, all'interno della quale sono consentite solo attività volte alla conservazione e valorizzazione di tale elemento e la qualità delle acque.
13. Nel merito di eventuali **SORGENTI** captate per uso idropotabile, il P.I. previa redazione opportuni studi geologici e in relazione al puntuale posizionamento geografico ed

all'effettiva o meno captazione delle acque altrimenti debitamente certificate, dovrà valutare l'apposizione di una fascia di rispetto ai sensi dell'Art. 36.15 - Risorse idropotabile/Fasce di rispetto delle presenti Norme.

14. A norma dell'art. 36 della LRV 11/2004, la eventuale demolizione di edifici, o di altre opere ritenute di degrado o incongrue, se finalizzata a conseguire obiettivi di valorizzazione e tutela di cui al presente articolo, può determinare a favore dell'avente titolo un Credito edilizio secondo quanto previsto dagli indirizzi generali dati all'Art. 51 – Credito edilizio delle presenti Norme.

37.2 - Corsi e specchi d'acqua

1. Il P.I., sulla scorta delle indicazioni della Carta Idrogeologica prodotta in sede di studi di corredo del P.A.T., voci "Corso d'acqua permanente CODICE I-SUP-02" e "Corso d'acqua temporaneo CODICE I-SUP-03" e di quanto riportato alla voce "Idrografia..." nella Tavola 2 Carta dei Vincoli del P.A.T., individua le principali risorse acquifere di superfici quali i torrenti, i progni, i rii, i canali, gli specchi d'acqua come considerati nei loro elementi costitutivi quali gli alvei, greti, argini, briglie, aree golenali, formazioni ripariali, opere di regimazione idraulica, guadi, e con i vari caratteri che ne garantiscono la funzionalità dal punto di vista idraulico e ambientale.
2. Quali prescrizioni oltre alle disposizioni specifiche riportate a seguire, si richiamano le disposizioni di cui all'eventuale presenza di individuazioni ai sensi degli Artt. 36 – Vincoli e 37 – Invarianti delle presenti Norme.
3. Sono sempre consentite, da parte degli Enti proprietari, le opere di difesa idrogeologica e di messa in sicurezza del territorio, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei, il ripristino delle aree ripariali e dei cedimenti, le difese delle sponde, briglie, traverse, ecc. da realizzarsi con tecniche ecocompatibili e di ingegneria naturalistica.
4. Eventuali interventi sui corsi d'acqua devono essere obbligatoriamente sottoposti al parere delle competenti Autorità Idrauliche.
5. I corsi d'acqua non possono essere deviati, manomessi o tombinati se non per inderogabili ragioni di sicurezza idraulica o per la realizzazione di piccoli interventi funzionali alle attività agricole e abitative delle zone contermini ed alla produzione di energia idroelettrica.
6. La eventuale chiusura di fossati e canali deve essere accompagnata dalla realizzazione di percorsi alternativi che ne ripropongano la funzione in termini sia di volumi di invaso che di smaltimento delle acque;
7. Gli eventuali ponti viari o le tombinature necessarie per i passi carrai devono essere limitate allo stretto necessario ed essere realizzate con sezioni idrauliche tali da scongiurare possibili ostruzioni, garantendo una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero.
8. Per garantire la conservazione dei Corsi e specchi d'acqua e la qualità delle loro acque è opportuno:
 - a) la cura di tutti i corsi d'acqua con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti e dei guadi ed il mantenimento dei fossi poderali e della rete scolante;
 - b) va in ogni caso garantito il deflusso minimo vitale (DMV) dei corsi d'acqua secondo la vigente normativa;
 - c) il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali e il rispetto delle aree di naturale espansione;
 - d) la manutenzione dei terreni circostanti laghetti e stagni e il controllo della eventuale vegetazione palustre, come forma di prevenzione all'interrimento e per la valorizzazione naturalistica e paesaggistica;
 - e) evitare interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, che pregiudichino il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree.

37.3 - Aree di possibile interesse archeologico

1. Sulla scorta delle indicazioni del P.A.T., quali in particolare gli “Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, per la presenza di siti archeologici” individuate in Tav. 4 del P.A.T., il P.I. ha riportato le aree di possibile d’interesse archeologico.
2. Tali aree non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.
3. Nelle aree a rischio archeologico individuate nelle Tavole del P.I., considerata la continua scoperta di reperti archeologici, ogni attività che comporta una operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm di profondità, o di modificazione sostanziale della morfologia topografica e vegetale naturale costituitasi, compresi gli interventi agricoli di messa a dimora e di nuova piantumazione che necessitano di interventi di scasso non superficiale sul terreno, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai Beni Archeologici almeno 60 giorni prima dell’inizio dei lavori.
4. La suddetta comunicazione deve essere accompagnata da una breve descrizione dei lavori con la precisazione della profondità e delle eventuali opere di scavo, nonché da una planimetria con la collocazione dell’area oggetto dell’intervento.
5. Qualsiasi ritrovamento d’interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato all’Ufficio competente e alla Soprintendenza sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.
6. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose d’interesse storico-artistico o archeologico.
7. Negli ambiti individuati, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza Archeologica e nei limiti sopra indicati, quale attività libera è ammessa esclusivamente l’ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto.

37.4 - Terrazzamenti e Muri a secco: ambiti e individuazioni lineari

1. Il P.I. individua come elementi da tutelare a corredo del paesaggio urbano e rurale i Terrazzamenti e i Muri a secco o in sasso derivanti dalle sistemazioni storiche colturali, che compongono il quadro delle invarianti di natura agricola-produttiva.
2. Specificatamente il P.I. a livello ricognitivo provvede a riportare sia gli ambiti in cui è segnalata la presenza diffusa dei Terrazzamenti e Muri a secco, sulla base delle individuazioni riportate nella Tavola 2 – Carta delle Fragilità del P.A.T. alla voce “Ambiti dei terrazzamenti Art. 25” e della voce “Paesaggi terrazzati” riportata nel PTRC VARIANTE 2013, sia la trasposizione delle individuazioni lineari di muri a secco riportate nella Carta Tecnica Regionale. In entrambi i casi la simbologia adottata negli elaborati grafici del P.I. indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica.
3. I Terrazzamenti e i Muri a secco rappresentano una risorsa storico e paesaggistica del territorio agrario. La loro conservazione attraverso azioni di gestione appropriate permette di arricchire e valorizzare l’ambiente agricolo collinare che sovente si trova caratterizzato da una eccessiva semplificazione paesaggistica, anche in considerazione dell’introduzione di nuove metodologie colturali quali il “rittochino” tendenti ad eliminare tali tipi di impianti storici.
4. Sono vietati gli interventi che possano compromettere la conservazione dei Terrazzamenti e dei Muri a secco esistenti, anche se non riportati tra le individuazioni di carattere ricognitivo effettuate dal P.I., con particolare riguardo ad interventi fondiari che comportino la rimozione di tali elementi, l’unificazione delle pendenze o la modifica radicale della direzione di sviluppo di un vigneto in atto con introduzione di sistemazioni a “Rittochino”.
5. Sono generalmente ammessi il consolidamento delle strutture esistenti o la sostituzione in sito di modeste porzioni non significative, previo l’utilizzo di tecniche costruttive e materiali analoghi a quelle in atto, comunque rispettose del paramento esterno, generalmente in sasso, e della sua trama.

6. È ammessa, previa autorizzazione, la ridefinizione di ambiti interessati da Terrazzamenti o da Muri di sostegno solo previo opportuno progetto che preveda l'utilizzo di sistemazioni colturali, tecniche costruttive, materiali e trame del paramento esterno e percezione paesaggistica complessiva analoghe a quelle originali; andrà in particolare modo evitata l'unificazione delle pendenze o la modifica sostanziale dell'attuale andamento del terreno.
7. L'area di pertinenza dei Terrazzamenti e dei Muri a secco rimossi senza l'autorizzazione di cui al precedente comma non può essere utilizzata per alcuna destinazione urbanistica, edilizia o colturale.
8. In tutti i progetti edilizi o nei piani di miglioramento fondiari, i Terrazzamenti e i Muri a secco presenti in sito dovranno essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica; le istanze per l'approvazione dei interventi presentate negli ambiti in oggetto dovranno comunque contenere una adeguata relazione paesaggistica che dimostri la compatibilità degli interventi in progetto.

ART. 38 – FRAGILITÀ

1. Le **Fragilità** sono elementi o parti di territorio caratterizzati da una certa soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente, e sono trasformabili nei limiti stabiliti dal P.A.T. e dal P.I.
2. Il P.I. riporta le seguenti **Fragilità** relative alla Compatibilità geologica individuabili nelle Tavole di progetto del P.I. **T.1** in scala 1:5000:
 - a) Aree idonee;
 - b) Area idonea a condizione;
 - c) Area idonea a condizione per scarpata di cava;
 - d) Area idonea a condizione per forte acclività;
 - e) Area non idonee.
3. Il P.I. riporta inoltre le seguenti ulteriori **Fragilità**, sempre individuate nelle Tavole di progetto del P.I. **T.1** in scala 1:5000:
 - Area di frana;
 - Area soggetta a caduta massi;
 - Area soggetta ad erosione;
 - Idrografia - Zone di tutela.

38.1 - Aree idonee, idonee a condizione e non idonee

1. Il P.I., come da contenuti della Tavola 3 – Carta delle Fragilità del P.A.T. e dell'Art. 29 "Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi" delle Norme del P.A.T., suddivide il territorio comunale in aree contraddistinte da differente grado di rischio geologico – idraulico e differente idoneità ad essere urbanizzato, per le caratteristiche geologico-tecniche e idrogeologiche- idrauliche. Queste aree, sono distinte in:
 - a) Aree idonee;
 - b) Aree idonee a condizione, suddivise come da Tavola 3 del P.A.T. in:
 - Area idonea a condizione;
 - Area idonea a condizione per scarpata di cava;
 - Area idonea a condizione per forte acclività;
 - c) Aree non idonee.
2. **Aree idonee**
 - a) A livello di compatibilità geologica, queste aree ai fini edificatori non sono soggette a particolari limiti di edificabilità in quanto caratterizzate dalla presenza di terreni con caratteristiche geotecniche, geomorfologiche ed idrogeologiche tali da non innescare forme di instabilità di carattere generale sul territorio.
 - b) Resta in ogni caso il rispetto dei vincoli indicati dal P.A.T. e, nell'ambito costruttivo, l'adozione di tutte le misure necessarie per garantire la buona riuscita delle opere.
 - c) All'interno delle Aree idonee, le indagini e le prove geognostiche da eseguire durante le fasi di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, dovranno conformarsi a quanto

prescritto dal D.M. 11.3.1988 e dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) di cui al D.M. 17.01.2018. L'insieme di questi dati permetterà di ricostruire il modello geologico geotecnico locale del sottosuolo. Il programma d'indagine dovrà essere dimensionato in relazione all'importanza dell'opera ed alle interazioni che l'opera stessa avrà con il terreno.

3. Aree idonee a condizione

- a) A livello di compatibilità geologica le cause di fragilità sono da ricercare nelle specifiche particolarità geologiche dei siti quali: instabilità idrogeologica, paleo-frane, difficoltà di drenaggio dei terreni, presenza superficiale della falda, pendenze topografiche, ecc. Tutte queste condizioni possono compromettere l'integrità delle caratteristiche geotecniche dei materiali e delle rocce che sul territorio affiorano.
- b) Al fine di migliorare la vocazione di tali Aree idonee a condizione, preliminarmente all'intervento edificatorio, si dovranno approfondire le conoscenze specifiche dell'area ed il progetto dovrà prendere in esame ed adottare tutte le misure in grado di garantire, oltre che la stabilità delle opere, quelle delle scarpate di scavo sia nel breve che nel lungo periodo, ed ancora l'inserimento dell'opera medesima sul territorio garantendo il minimo impatto. Laddove sul territorio il contatto stratigrafico calcareniti-tufi viene a giorno, si costituiscono forme d'instabilità che mobilitano, nel lungo termine, le sovrastanti calcareniti frequentemente fratturate. I fenomeni che si generano sono del tipo: caduta massi, toppling, ecc.
- c) All'interno delle aree idonee a condizione, le indagini geognostiche e le prove di laboratorio geotecnico da svolgersi nelle diverse fasi di progetto, preliminare, definitivo ed esecutivo, dovranno conformarsi a quanto prescritto dal D.M. 11.3.1988 e dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) di cui al D.M. 17.01.2018. Si dovranno nel particolare verificare:
 - la stabilità dei versanti, verificando l'impatto dell'intervento in progetto sull'equilibrio locale;
 - la presenza di eventuali dissesti già in atto, analizzando le possibili soluzioni per la stabilizzazione;
 - la tipologia dei terreni, sia sciolti che litoidi, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutare le geometrie e le tipologie delle fondazioni;
 - la stabilità degli eventuali fronti di scavo, suggerendo eventuali interventi di protezione e consolidamento;
 - la presenza e orientazione di eventuali linee di frattura o discontinuità tettonica (linee di faglia), differendo di conseguenza il posizionamento dell'opera in progetto;
 - il regime della circolazione idrica sotterranea ed in particolare eventuali abbassamenti artificiali della falda;
 - il regime della circolazione idrica superficiale, mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati, adottando opportuni accorgimenti per la regimazione delle acque, così da evitare fenomeni di dilavamento ed erosione dovuti alla concentrazione degli scarichi al suolo.
- d) Per le zone a maggiore acclività e nelle vallecicole è necessaria una continua azione di monitoraggio, soprattutto dopo intensi eventi piovosi, per rilevare eventuali zone in erosione, movimenti gravitativi incipienti o in atto, accumuli di materiale nei solchi torrentizi e nelle vallecicole, soprattutto se incombenti su zone abitate o infrastrutture. Inoltre, saranno condotte adeguate indagini idrogeologiche per valutare le possibili interferenze tra la falda e l'opera in progetto con riferimento alla vulnerabilità dell'acquifero. Ai fini della salvaguardia della falda, dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero. Questo, soprattutto nelle fasce perimetrali ai corsi d'acqua, nelle zone a prevalente componente sabbiosa e dove la soggiacenza della falda libera è minima.
- e) Ai fini precauzionali, nelle Tavole di progetto del P.I. T.1 in scala 1:5000 in tali Aree idonee a condizione sono state incluse anche tutte le aree del tema "Zona geomorfologicamente soggetta alle prescrizioni di cui al D.M. 21/01/81" di PRG e quelle del tema "Zona geomorfologicamente inedificabile" sempre di PRG.

4. Aree non idonee

- a) Nelle aree non idonee ai fini edificatori ogni forma di edificabilità è preclusa a causa dell'elevata penalizzazione dei terreni costituenti il substrato. Per il territorio comunale di Marano di Valpolicella questi ricadono in aree di frana caratterizzate da scarpate rocciose in evoluzione con pendenze topografiche superiori al 50%.
 - b) I soli interventi permessi saranno quelli che in maniera specifica mirano al recupero con bonifica e con conseguente messa in sicurezza del territorio. Laddove l'Ente competente ha messo in opera misure per la salvaguardia del territorio con interventi specifici con risanamento e messa in sicurezza di alcune aree di frana, questi dovranno essere monitorate.
5. Una eventuale variante al P.I., sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, può precisare ed eventualmente ridefinire i limiti di zona di cui al presente articolo, opportunamente giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata ai P.I. stessi, ovvero richiamando la realizzazione di interventi conservativi o di ripristino, tali da migliorare le condizioni di rischio.
 6. Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere adeguata relazione geologica e geotecnica conforme alle Norme tecniche di settore, emanate con il D.M. 11/3/1988 e D.M. 17.01.2018 e succ. mod, e proporzionata al grado di penalità attribuito al terreno e alle caratteristiche dell'opera in progetto.
 7. In ogni caso, per tutte e tre le tipologie di tutela del presente punto, devono essere rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica del P.A.T. come approvate dai pareri del Genio Civile di Verona (parere prot. n. 207588 del 02.05.2011) e del Consorzio di Bonifica Veronese (parere prot. n° 6327 del 19.04.2011). Specificatamente, per ogni classe di compatibilità geologica si riportano di seguito le relative prescrizioni e vincoli:
 - a) nelle **Aree idonee** gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela dal rischio geologico – idraulico. Nel particolare, dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel parere dal Genio Civile di Verona. Gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative saranno esaminati dal Genio Civile di Verona, mentre il progetto definitivo, da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni del piano, dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Veronese.
 - b) nelle **Aree idonee a condizione** gli interventi possono essere autorizzati sulla base di puntuali indagini di approfondimento specifico, finalizzate a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Sono inoltre richiamate le prescrizioni assegnate alle Aree idonee di cui al precedente punto,
 - c) in ogni caso, dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.).
 8. In relazione ai contenuti del presente articolo, si richiama il Parere Sezione Geologia e Georisorse della Regione Veneto espresso in merito ai contenuti del P.A.T. di Marano con parere n. 584923 in data 15.12.2011, come riportato nella Valutazione Tecnica Regionale n. 14 del 18.04.2014 allegata alla Conferenza di Servizi del 21.05.2014 di approvazione del P.A.T.. Ai fini conoscitivi si richiamano inoltre gli studi geologici condotti per il P.A.T. a firma del Dott. geologo Pier Luigi Pezzo, come dati da la "Carta Geolitologica", la "Carta Idrogeologica", la "Carta Geomorfologica", la "Relazione Tecnica" e la bozza di "Norme Tecniche per il P.A.T..".

38.2 - Aree soggette a dissesto idrogeologico

1. Il P.I., come da contenuti della Tavola 3 – Carta delle Fragilità del P.A.T. e dell'Art. 29 "Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi" delle Norme del P.A.T., individua le aree soggette a dissesto idrogeologico che delimitano aree del territorio legate a particolari condizioni di fragilità che dipendono dalle caratteristiche topografiche, litologiche e idrogeologiche locali. Tali aree comprendono:
 - a) Aree di frana;

- b) Aree soggette ad erosione;
 - c) Aree soggette a caduta massi.
2. **Aree di frana** che riguardano frane di crollo, e sono spesso accompagnati da fenomeni di caduta massi a causa dell'associazione tra litologie vulcanoclastiche facilmente erodibili alla base e le sovrastanti litologie più competenti, costituite da calcari marnosi nummulitici più o meno fratturati. Per tali aree sono già in progetto interventi volti alla stabilizzazione delle scarpate da parte dell'amministrazione comunale. Transitoriamente, e fino all'ultimazione dei lavori di intervento, queste sono classificate come Aree non idonee ai fini edificatori e valgono quindi le direttive ed i vincoli stabiliti per tali aree dalle presenti Norme. Una riclassificazione potrà essere effettuata, attraverso uno specifico P.I. alla luce dei provvedimenti adottati per la messa in sicurezza e solo in seguito a dettagliate indagini ed analisi di stabilità delle scarpate.
 3. **Aree soggette ad erosione** che presentano problematiche legate alla elevata pendenza dei versanti ed alla facile erodibilità dei suoli costituiti da tufi e ialoclastiti. Particolare attenzione dovrà essere posta in corrispondenza del contatto di sovrapposizione tra i tufi e le calcareniti sovrastanti. Fenomeni di instabilità all'interno delle calcareniti sono infatti spesso imputabili al deterioramento delle caratteristiche meccaniche della sottostante formazione tufacea.
 4. **Aree soggette a caduta massi** caratterizzate da un fenomeno si genera all'interno di quelle litologie più resistenti, quali colate basaltiche che si pongono all'interno della formazione di tufi e ialoclastiti basaltiche; i sistemi di frattura in genere isolano blocchi di roccia con volumi sull'ordine di 0.05 – 0.40 m³. I potenziali interventi volti al risanamento di tali aree potrebbero essere, disaggi, reti paramassi, etc. E' chiaro che tali interventi dovranno essere supportati da studi ed indagini di dettaglio.
 5. Per le aree soggette a dissesto idrogeologico di cui al presente articolo rimangono valide le direttive ed i vincoli già illustrati per le relative aree idonee a condizione. Possibili interventi di risanamento, da inquadrare per lo specifico sito con studi di dettaglio, potrebbero essere mirati alla captazione delle acque tramite drenaggi o canalizzazioni, nonché alla stabilizzazione dei pendii attraverso interventi volti a migliorare le condizioni di stabilità del versante.
 6. In relazione ai contenuti del presente articolo, si richiama il Parere Sezione Geologia e Georisorse della Regione Veneto espresso in merito ai contenuti del P.A.T. di Marano con parere n. 584923 in data 15.12.2011, come riportato nella Valutazione Tecnica Regionale n. 14 del 18.04.2014 allegata alla Conferenza di Servizi del 21.05.2014 di approvazione del P.A.T.

38.3 - Idrografia - Zone di tutela

1. Sulla base delle fasce di rispetto di Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del P.A.T. voce "Idrografia principale / Servitù idraulica R.D. 368/1904 Art. 14", e sulla scorta delle indicazioni dell'Art. 14.04 delle Norme del P.A.T., il P.I. individua le zone di tutela determinate sulla base dell'art. 41 della L.R. n° 11/04.
2. All'esterno delle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, così come identificate nelle Tavole di progetto del P.I. **T.1** in scala 1:5000, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico di cui all'Art. 36.14 - Idraulica/Fasce di rispetto delle presenti norme, non sono ammesse nuove costruzioni entro una fascia di inedificabilità caratterizzata da una profondità di metri trenta, misurati dal ciglio o dall'unghia esterna del corso d'acqua medesimo, così come stabilito dall'art 41 della L.R.V. 11/2004.
3. In tali zone di tutela, se non altrimenti previsto dalle rispettive norme di zona, sono ammessi esclusivamente:
 - a) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti della lett. d) di cui al comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., compresi eventuali ampliamenti: gli interventi ammessi comprendono la demolizione e la ricostruzione in loco, oppure in area agricola adiacente se posta immediatamente fuori dalla zona di tutela in oggetto ed edificabile nei limiti delle presenti Norme;
 - b) l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti: si danno in tal sen-

so qui per riportati i contenuti dell'articolo 4.1.2 - Mitigazione ambientale delle strutture riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".

- c) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
4. Tali interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo, previo nulla-osta delle competenti autorità preposte qualora l'intervento ricada nella fascia di rispetto di cui all'Art. 36.14 - Idraulica/Fasce di rispetto e/o eventuale vincolo di cui all'Art. 36.2 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua delle presenti norme.
5. Le zone di tutela individuate dal Primo P.I. di cui al presente articolo, potranno essere oggetto di modifica previa specifica Variante al P.I. supportata da puntuali e adeguate indagini idrogeologiche di approfondimento a carico del richiedente, e che attestino l'idoneità dell'area alla sua riclassificazione alla luce dei contenuti dell'art 41 della L.R.V. 11/2004 e sentita l'Autorità idraulica per eventuale parere di competenza.

38.4 - Movimenti di terra

1. Negli ambiti collinari, al fine di provvedere alla salvaguardia dell'assetto idrogeologico evitando il manifestarsi di condizioni che possano potenzialmente porsi quali fattori di instabilità del terreno o turbare il regime delle acque, l'esecuzione di movimenti di terra, mediate scavo di sbancamento o riporto dei materiali lapidei o terrosi di risulta, deve:
 - a) avere riguardo delle condizioni di stabilità dei pendii naturali e delle scarpate preesistenti, sia quelli a monte della superficie di scavo quanto quelli sui quali viene messo in posto il materiale di riporto, a norma del D.M. del 11.03.1988 e s.m.i.;
 - b) il progetto dell'intervento deve essere supportato da verifiche di stabilità puntuali, mediante adeguata documentazione geologico – tecnica condotta da professionisti competenti in materia, ed attinente tanto ai terreni interessati quanto al corpo del rilevato da mettere in opera;
 - c) alla luce delle indicazioni di cui al presente articolo e più in generale a quanto contenuto nel TITOLO VI - VINCOLI, INVARIANTI E FRAGILITÀ delle presenti Norme, dovrà essere esaminata la condizione geologica-idraulica del sito prima dell'intervento e devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee quali risulteranno a completamento dell'intervento, mediante un'analisi estesa a tutta l'area che può risentire delle modifiche apportate ai luoghi, anche oltre l'area d'intervento;
 - d) il materiale di riporto deve rispettare il D.lgs 152/2006 e s.m.i. e la DGRV 2424/2008 e s.m.i. relativamente alla caratterizzazione qualitativa delle terre e rocce da scavo.

TITOLO VII - VALORI E TUTELE

ART. 39 – VALORI E TUTELE

1. I **Valori** e le **Tutele** si applicano a elementi o parti di territorio la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di Piano. Alcuni elementi tra le azioni di tutela possono costituire anche delle Invarianti o delle Fragilità. Le condizioni di trasformazione delle azioni di tutela sono definite dal P.A.T. e dal P.I. nei limiti ad esso assegnati dal P.A.T. e dalla L.R. 11/2004 e s.m.i.
2. Il P.I. riporta con specifica grafia identificativa i seguenti **Valori e Tutele**, come individuati nelle Tavole di progetto del P.I. **T.2** in scala 1:5000,:
 - Perimetro Centri Storici;
 - Perimetro Centri Storici Rurali;
 - Contesti figurativi dei complessi monumentali;
 - Pertinenze scoperte da tutelare;
 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - aree ed edifici;
 - Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati;
 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete;
 - Giardini e parchi storici;
 - Alberi monumentali.
3. Per i "Perimetro Centri Storici", "Perimetro Centri Storici Rurali" e per gli "Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati", si rimanda ai contenuti del TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA delle presenti Norme;
4. Per il "Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - aree ed edifici" si rimanda ai contenuti dell'omonimo Art. 36.5 delle presenti Norme.
5. Per le rimanenti voci si rimanda ai sottoarticoli riportati a seguire.

39.1 - Contesti figurativi dei complessi monumentali

1. Il P.I., a completamento dell'indagine svolta in sede di P.A.T. sugli elementi principali di tutela di cui all'Art. 21 "Invarianti di natura paesaggistica, aree a bassa trasformabilità. Coni visuali (vedute)" delle Norme del P.A.T., sulla base delle indicazioni della Tavola 5 Sistema del Paesaggio del PTCP voce "Contesto figurativo (N.T.A.: 8-9-10-94-95-96)" del PT.C.P., degli ambiti di "Coni visuali" inseriti dal P.A.T., e nel rispetto delle finalità dell'art. 41 della LR 11/04, distingue particolari aree di tutela, inerenti ai Contesti figurativi prospicienti aggregati storici o insiemi di edifici di interesse testimoniale di grande valore paesaggistico - monumentale, dei percorsi che vi sono connessi e dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato, disciplinati secondo i seguenti criteri atti al mantenimento della fruizione prospettica e dell'integrità paesaggistica in quanto parte necessaria alla comprensione degli stessi valori culturali.
2. In tali ambiti vanno in particolar modo mantenuti e valorizzati i caratteri storici e ambientali, le viste, i coni visuali privilegiati e le vedute panoramiche dei beni che vi sottendono, gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario, evitando inserimenti che possano compromettere l'integrità e le relazioni tra i corpi principali e l'intorno.
3. E' consentito l'uso agricolo, l'uso residenziale, l'uso per attività turistico-ricreative e per servizi di interesse comune di maggior rilevanza, purché non siano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto figurativo e nei seguenti limiti:
 - a) per gli ambiti di Contesti figurativi inclusi in Z.t.o. di tipo E agricola sono ammessi gli interventi edificatori altrimenti previsti al TITOLO V - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ZONA AGRICOLA (E) delle presenti Norme purché realizzati obbligatoriamente in aderenza a fabbricati esistenti e nei limiti delle altezze massime degli stessi;
 - b) se altrimenti consentito dalle presente norme, per gli edifici esistenti sono ammessi

- eventuali ampliamenti, essendo comunque esclusi gli interventi edilizi che possono compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo;
- c) analogamente se altrimenti consentito dalle presenti norme, per gli edifici esistenti sono altresì ammessi eventuali accorpamenti di fabbricati legittimi, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia originaria, comporta un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nel Contesto figurativo stesso;
 - d) ogni eventuale intervento dovrà essere opportunamente integrato nel contesto storico-paesaggistico ed intonato a livello architettonico, e sarà da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche;
 - e) fatte salve le attenzioni di cui ai punti precedenti, sono ammesse nuove opere interrato o seminterrate purché realizzate obbligatoriamente in aderenza a fabbricati esistenti.
4. Tramite specifica variante al PI sarà possibile localizzare nelle aree marginali degli ambiti in oggetto nuove ulteriori nuove strutture non rientranti nei limiti di cui al comma precedente, solo nei casi in cui:
- a) siano collocate nelle aree marginali degli ambiti in oggetto e venga dimostrata l'impossibilità ad essere realizzate fuori dall'ambito stesso
 - b) siano altrimenti consentite dalle relative norme di zona;
 - c) che venga condotta accurata analisi paesaggistica con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche, che evidenzino impatti diretti e indiretti, e individui idonei interventi di mitigazione e compensazione da realizzare contestualmente all'intervento stesso;
 - d) ogni intervento dovrà comunque essere opportunamente integrato nel contesto storico-paesaggistico ed intonato a livello architettonico.
5. Nell'ambito dei Contesti figurativi è comunque vietata l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrorodotti, impianti di telefonia mobile ecc.) che incidano negativamente sul contesto figurativo, salvo che non siano già specificatamente autorizzate dalle competenti autorità.
6. Inoltre, nell'ambito dei Contesti figurativi gli impianti fotovoltaici sono possibili solo se realizzati sulle coperture dei fabbricati dovendo comunque risultare integrati nelle coperture stesse, risultando esclusi eventuali impianti a terra.

39.2 - Pertinenze scoperte da tutelare

1. Il PI, sulla scorta delle indicazioni dell'art. 13 "Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, pertinenze scoperte da tutelare e relativo contesto figurativo" delle Norme del P.A.T., e nel rispetto delle finalità dell'art. 40 della LR 11/04, ha distinto nelle Tavole di progetto del P.I. **T.2** in scala 1:5000 le principali Pertinenze scoperte relative a complessi di interesse storico-monumentale, quali in generale parchi, giardini, spazi scoperti, da disciplinare in quanto tali ambiti, oltre a possedere in sé e per sé valore storico ambientale, concorrono a comporre l'immagine storica dei complessi storici individuati di cui sono attinenti.
2. Per tali ambiti è fatto obbligo:
 - a) di promuovere la conservazione dei beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto e alla loro tipologia;
 - b) di mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
 - c) che eventuali aree a parco o giardino esistenti nell'ambito di pertinenza vengano assimilate alle aree di cui alla voce Giardini e Parchi storici di cui all'Art. 37 – Invarianti delle presenti Norme;
 - d) di salvaguardare la visibilità complessiva e i limiti degli ambiti di pertinenza, mantenendoli liberi e curandone la percezione;
 - e) di vietare smembramenti e separazioni tra le aree verdi, gli edifici e il contesto paesaggistico, tali che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
 - f) di prevedere l'eliminazione, o quantomeno la mitigazione dell'impatto visivo, degli eventuali elementi detrattori e/o in contrasto con la tutela della risorsa culturale da proteggere, quali:
 - opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari, ...);

- impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine, ...);
 - cartellonistiche pubblicitarie;
- previo l'individuazione di interventi di cui all'Art. 4.1.2 - Mitigazione ambientale delle strutture di cui al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative", quali ad esempio opportuni elementi di schermatura arborea.
3. Tali ambiti sono ineditabili essendo comunque possibili, secondo le procedure di cui alla voce nuove volumetrie calibrate di cui all'omonimo articolo 3.3 riportato al suddetto CAPO "F" del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative", eventuali ampliamenti fuori terra dei fabbricati esistenti, fatto salvo che tali interventi:
 - a) non compromettano la percezione visiva delle pertinenze scoperte individuate;
 - b) non compromettano eventuali alberature significative presenti;
 - c) siano opportunamente inseriti e intonati a livello architettonico ed integrati nel contesto storico-paesaggistico;
 - d) siano previsti secondo le modalità in tal senso disposte al TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA dalle presenti Norme.
 4. In tali ambiti sono altresì sempre consentite opere totalmente interraste, fatto salvo che tali interventi:
 - a) rimangono nella sagoma del terreno esistente ante intervento;
 - b) non compromettano eventuali alberature significative presenti;
 - c) che eventuali parti necessariamente a vista siano opportunamente inserite e intonate a livello architettonico ed integrate nel contesto storico-paesaggistico;
 - d) siano comunque pertinenziali ad edifici, o a attività, esistenti fuori terra.
 5. È comunque consentito l'uso per colture agricole e per attività ricreative all'aperto, purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto.
 6. Per tali ambiti sono sempre fatti salvi interventi più restrittivi disposti dagli organi cui compete l'eventuale tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004.

39.3 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete

1. Trattasi delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", individuate dal P.I. sulla scorta dei contenuti del contenuto dell'articolo 13 "Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, pertinenze scoperte da tutelare e relativo contesto figurativo" delle Norme del P.A.T., non meramente trasposte dalle individuazioni cartografiche del P.A.T. o del suddetto catalogo, ma corrette e riportate agli effettivi oggetti aventi riconosciuto titolo in merito, specificatamente individuabili nelle Tavole del P.I. **T.1**.
2. La simbologia adottata negli elaborati grafici del P.I. indica azioni di tutela riferite ad ambiti circoscritti, identificabili con l'eventuale area di "**Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004**", ovvero dell'area di "**Pertinenze scoperte da tutelare**".
3. Fatti salvi gli interventi più restrittivi disposti dagli organi cui compete l'eventuale tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, per tali ambiti è fatto obbligo:
 - a) di attribuire ai fabbricati principali la categoria di interventi edilizi "c" interventi di restauro e risanamento conservativo di cui al TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA delle presenti Norme;
 - b) di promuovere la conservazione dei beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto e alla loro tipologia;
 - c) di mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti nell'ambito di pertinenza;
 - d) che eventuali aree a parco o giardino esistenti nell'ambito di pertinenza vengano assimilate alle aree di cui alla voce Giardini e Parchi storici di cui all'Art. 37 – Invarianti delle presenti Norme;
 - e) di salvaguardare la visibilità complessiva e i limiti degli ambiti di pertinenza, mantenendoli liberi e curandone la percezione, prevedendo eventuali elementi di schermatura arborea, da realizzarsi per mascherare situazioni insediative incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere;

- f) che, quale condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione e/o autorizzazione, diversa dalla manutenzione straordinaria, relativa ad interventi nell'ambito di pertinenza/proprietà, è fatto obbligo di eliminare/sostituire gli elementi detrattori quali;
- opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari ...);
 - impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine ...);
 - cartellonistiche pubblicitarie.
4. Per quanto sopra non specificato, si richiamano gli interventi edilizi ammessi per i singoli fabbricati come previsti dal P.I. al TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA dalle presenti Norme delle presenti Norme.

39.4 - Giardini e Parchi storici e Alberi monumentali

1. Sulla scorta dell'articolo 13 "Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, pertinenze scoperte da tutelare e relativo contesto figurativo" e dei contenuti di cui alle lett. a) e b) Art. 25.15, art. 25 e lett. b) e c), Art. 50.11 delle Norme del P.A.T. e delle indicazioni della Tavola 3 Sistema Ambientale del PTCP voce "Monumento botanico (N.T.A.: 21-22-36)", il P.I. ha individuato i principali giardini e parchi storici di particolare pregio storico-ambientale, promuovendo per tali ambiti azioni di tutela per la salvaguardia e la valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico.
2. L'estensione di tali ambiti è riconducibile alle aree a verde e relative pertinenze individuate come Z.t.o. A.CS Centro Storico o Z.t.o. E.CSR Centro Storico Rurale connesse ai relativi complessi edilizi.
3. Le azioni da svolgere, per la tutela di questi ambiti, devono essere mirate al recupero e alla valorizzazione delle relazioni fisico-ambientali e storico-architettoniche con il territorio circostante (scoli, filari alberati, broli, tracciati, manufatti, etc.), alla tutela dei rapporti visuali tra gli elementi del presente articolo e l'edificato storico, gli alberi, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali ed antropici del territorio circostante.
4. Sono inoltre considerate di valore paesaggistico e pertanto soggette alle norme di cui al presente articolo sebbene non individuate puntualmente dal P.I., le seguenti alberature monumentali del territorio agricolo e urbano:
 - a) le querce isolate ed altre specie arboree costituenti alberi isolati di segnalazione (es. le coppie di cipressi ai confini di proprietà, etc.);
 - b) gli alberi isolati, sparsi o in gruppo di specie alloctona da considerati di valore paesaggistico nei casi in cui si tratti di esemplari di considerevole dimensione ed età e pertanto aventi valore naturalistico integrato nel paesaggio o che presentino nell'impianto in gruppo valenza di biotopi di interessante natura e consistenza.
5. E' vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura dei Giardini e parchi storici e degli Alberi monumentali o Monumenti botanici.
6. L'area di pertinenza delle piante abbattute senza autorizzazione non può essere utilizzata per diversa destinazione urbanistica, edilizia o colturale.
7. Sono vietati tutti gli interventi che possano compromettere l'integrità delle alberature con particolare riguardo all'apparato radicale.
8. Per gli elementi di cui al presente articolo gli interventi di abbattimento o altri interventi che possano compromettere l'integrità delle alberature presenti saranno possibili solo previo autorizzazione da parte del Comune, previa acquisizione di un parere tecnico delle strutture regionali competenti in materia di servizi forestali e fitosanitari secondo le procedure previste dalla L.R. 20/2002 e s.m.i, e/o delle eventuali autorità competenti se in ambiti soggetti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
9. L'abbattimento è consentito solo in caso di dimostrate ragioni statiche, fitosanitarie o di pubblica utilità ed è, in ogni caso, condizionato alla messa a dimora di un pari numero di esemplari della stessa specie, da prevedersi comunque in funzione di un effettivo ripristino paesaggistico.
10. Negli ambiti dei Giardini e Parchi storici qualsiasi attività è soggetta al rispetto delle alberature di pregio presenti; a tal fine gli elaborati di progetto delle istanze per il rilascio di titolo abilitativo di ogni intervento ricadente in tali ambiti dovranno contenere un'adeguata rela-

zione in merito alle eventuali interazioni del progetto con il sistema delle aree a verde, procedendo ad identificare le piante d'alto fusto presenti in sito, che dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica; gli elaborati di progetto dovranno contenere un'adeguata relazione ecologico-storico-paesaggistica che dimostri la necessità degli interventi proposti, essendo per altro da evitare in tali ambiti l'introduzione di essenze arboree non pertinenti con gli impianti esistenti se non opportunamente giustificati.

TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA

ART. 40 - AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA

1. La presente sezione della normativa si applica agli edifici e agli spazi compresi nei **Perimetri Centri Storici**, nei **Perimetri Centri Storici Rurali** e agli **Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati** individuati nelle Tavole **T.2** del P.I. in scala 1:5000.
2. Tutti gli interventi ammessi negli Ambiti ed edifici di natura storico-monumentale e architettonica devono uniformarsi, oltre al rispetto delle disposizioni contenute nel presente TITOLO VIII, ai contenuti relativi alle destinazioni d'uso e modalità di attuazione del TITOLO IV - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE OMOGENEE delle presenti Norme, nonché alle disposizioni sui caratteri tipologici e costruttivi contenute nell'articolo 3 - Guida metodologica e normativa per gli interventi di natura storico-monumentale-testimoniale, riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".
3. Si rimanda ai contenuti dell'Art. 19 CARATTERISTICHE GENERALI DEI CENTRI STORICI E DEI CENTRI STORICI RURALI e relativi sottoarticoli, dove è data la normativa relativa alle Destinazioni d'uso e alle Modalità di attuazione, e a quelli riportati a seguire nel presente TITOLO VIII, dove è data la disciplina puntuale degli interventi edilizi ed urbanistici ammessi.

ART. 41 – PERIMETRI CENTRO STORICO E CENTRO STORICO RURALE

1. Il P.I., sulla base dei contenuti della Tavola 4 - Carta della Trasformabilità del P.A.T. vigente, individua con apposita grafia i Perimetri Centro Storico riguardanti gli agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, e i Perimetri Centro Storico Rurale riguardanti le aggregazioni edilizie rurali di antica origine e i fabbricati o manufatti aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale, comprese per entrambi i casi le relative pertinenze scoperte da tutelare e le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.
2. All'interno dei Perimetri Centro Storico individuati dal P.I. sono vigenti le diverse Zone Territoriali Omogenee riportate nelle Tavole **T.2** del P.I. in scala 1:5000, quali in particolare:
 - a) Z.t.o. di tipo A.CS Centri Storici;
 - b) Z.t.o. di tipo E.SUR di salvaguardia urbanistico-residenziale;
 - c) Z.t.o. di tipo D2 Agroindustriale;
 - d) Z.t.o. di tipo F destinate ad aree ed attrezzature di interesse comune.
3. All'interno dei Perimetri Centro Storico Rurale individuati dal P.I. sono vigenti le diverse Zone Territoriali Omogenee riportate nelle Tavole **T.2** del P.I. in scala 5000, quali in particolare:
 - a) Z.t.o. di tipo E.CSR Centro Storico Rurale;
 - b) Z.t.o. di tipo F destinate ad aree ed attrezzature di interesse comune;
4. Altresi all'interno dei perimetri in oggetto, tutti gli interventi edilizi, sia sui fabbricati esistenti sia per le nuove costruzioni, nonché gli interventi nelle aree scoperte incluse in tali ambiti, devono rispettare le eventuali ulteriori indicazioni riportate nelle Tavole **T.1** e **T.2** del P.I. in scala 1:5000, per le quali si rimanda alle relative specifiche contenute nelle presenti Norme.

ART. 42 – EDIFICI A VALORE MONUMENTALE-TESTIMONIALE ESTERNI AD AMBITI TUTELATI

1. Il P.I., sulla scorta dei contenuti dell'Art 28 "Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità. Elementi puntuali di natura storico-monumentale" delle Norme del P.A.T. vigente, ha riportato con specifica grafia nelle Tavole **T.2** del P.I. in scala 5000 gli Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati come individuati al CAPO "G" – Schedatura Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative", corrispondenti a beni culturali sparsi nel territorio, costituiti da singoli elementi puntuali privi di particolari pertinenze scoperte, quali singoli fabbricati di pregio, capitelli, piccoli manufatti storico-testimoniali, edifici dell'archeologia pre-industriale, già classificati o meno dagli strumenti urbanistici vigenti.
2. Nello specifico il P.I., in attesa della variante al P.I. di cui al comma 2 del successivo Art. 43 – Regime parziale ambiti ed edifici di natura storico-monumentale e architettonica, ha provveduto ad aggiornare celermente il censimento ricognitivo effettuato dal P.A.T. degli "Edifici sottoposti a vincolo storico-monumentale" riportati in Tav. 2, degli "Edifici o complessi di valore monumentale testimoniale" in Tav. 4 e degli "Edifici con grado di protezione" sempre di Tav. 4 del PAT, sia aggiungendo nuove segnalazioni frutto di una perlustrazione iniziale condotta in sede di Primo P.I., sia eliminando alcune delle segnalazioni riportate dal P.A.T., avendo riscontrato per esse l'assenza di particolare valenze e/o interesse storico architettonico previa la schedatura riportata al CAPO "H" – Schedatura edifici o complessi di valore monumentale testimoniale del P.A.T. privi di valenze e/o interesse storico architettonico del fascicolo suddetto.
3. Sulla base del contenuto dell'Art. 28.03 delle Norme del P.A.T., per tutti gli edifici individuati come Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati in oggetto sono vietati interventi tali da alterare il manufatto e/o lo stato dei luoghi dell'intorno.
4. Una specifica variante di P.I. adeguata alle direttive del P.A.T. di cui all'Art. 43 – Regime parziale ambiti ed edifici di natura storico-monumentale e architettonica delle presenti Norme, provvederà a individuare puntualmente, rilevare e analizzare tali elementi puntuali storico-monumentali e paesaggistici, sulla base di quanto eventualmente già schedato in merito al patrimonio storico da parte del PRG previgente o procedendo a nuove schedature, provvedendo ad assegnare la relativa categoria di intervento edilizio.
5. Fino all'approvazione della specifica variante di P.I. di cui al comma precedente, per gli edifici in oggetto sono previsti gli interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c) comma 1, art. 3, DPR 380/2001 e s.m.i.
6. Nel caso di manufatti di arte popolare quali capitelli e steli, sono possibili eventuali spostamenti degli stessi, se necessari per motivi di causa maggiore legati a interventi di miglioramento stradale o di arredo urbano; tali interventi devono essere specificatamente approvati dal Comune e prevedere tutte le procedure atte a garantire la conservazione integrale del manufatto, che andrà traslato in posizione limitrofa all'originale ritenuta sicura.
7. Infine, per quanto attiene in generale agli interventi edilizi pertinenti tali beni, si devono rispettare le disposizioni sui caratteri tipologici e costruttivi contenute nell'articolo 3 - Guida metodologica e normativa per gli interventi di natura storico-monumentale-testimoniale, riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".

ART. 43 – REGIME PARZIALE AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA

1. Ai sensi del Capo 5 "Invarianti di natura storico / monumentale e architettonica" e dell'Art. 12 "Centri storici" delle Norme del P.A.T. vigente, la disciplina inerente gli ambiti contenuti nelle Z.t.o. **A.CS Centro Storico**, nelle Z.t.o. **E.CSR Centro Storico Rurale**, e per gli **Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati**, si sviluppa nel Primo P.I. comunale con una prima fase di regime parziale, in coerenza quindi con le disposizioni

della pianificazione comunale vigente (P.R.G.) in quanto compatibile con gli obiettivi del P.A.T., provvedendo in particolare a mantenere l'efficacia di una serie di elaborati del P.R.G. e redigendo una corrispondenza tra le diverse categorie di interventi edilizi vigenti nel P.R.G., i due tipi di categorie tipologiche previste dal P.A.T. al punto 12.02 dell'Art. 12 "Centri storici", e la disciplina dei gradi di intervento del P.I. contenuta al seguente Art. 44 - Disciplina ambiti di natura storico-monumentale e architettonica, al fine di rendere effettiva l'applicazione delle norme di tutela del P.A.T. stesso.

2. Nella fase di regime ordinario per tali ambiti ed edifici l'Amministrazione comunale provvederà tramite una specifica variante di P.I., previa approfondita e puntuale analisi storica e delle caratteristiche tipologiche degli edifici e relativi specifici contesti da tutelare e da salvaguardare, a rielaborare o rifare ex-novo l'intera disciplina inerente tali elementi di natura storico-monumentale e architettonica, procedendo in particolare ad applicare in pieno quanto previsto alle DIRETTIVE dell'Art. 12 "Centri storici" e del Capo 5 "Invarianti di natura storico/monumentale e architettonica" delle Norme del P.A.T. vigente.

ART. 44 – DISCIPLINA AMBITI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA

1. Nella prima fase di regime parziale e fino all'approvazione della specifica variante di P.I. adeguata alle direttive del P.A.T. di cui all'articolo precedente, per gli ambiti di natura storico-monumentale e architettonica sono ammessi esclusivamente:
 - a) all'interno delle Z.t.o. **A.CS Centro Storico** già individuate dal P.R.G. quali "Zona A centro storico", gli interventi previsti in attuazione delle eventuali previsioni puntuali contenute dalle tavole di dettaglio n. 29/41 in scala 1:1000 degli Elaborati di progetto relativi ai Centri Storici del P.R.G. di cui al c. 3, art. 3 - ELABORATI DEL P.I. delle presenti norme, di cui il P.I. ha mantenuto l'efficacia, disciplinanti i centri storici, per le parti compatibili con il P.R.C.;
 - b) all'interno delle Z.t.o. **E.CSR Centro Storico Rurale** già individuate in parte dal P.R.G. quali "Nuclei di cui all'art. 10 L.R. 24/85", gli interventi edilizi previsti in attuazione delle eventuali previsioni puntuali contenute negli Elaborati di progetto attinenti agli edifici di cui all'art. 10 L.R. 24/85 del P.R.G. di cui al c. 3, art. 3 - ELABORATI DEL P.I. delle presenti norme, di cui il P.I. ha mantenuto l'efficacia, disciplinanti i nuclei storici presenti nella Z.t.o. di tipo E agricola, per le parti compatibili con il P.R.C.;
 - c) per i casi di:
 1. edifici esistenti **ricadenti nelle due fattispecie precedenti ma non classificati puntualmente nelle previsioni della normativa del P.R.G.**;
 2. edifici esistenti all'interno degli ambiti, o loro porzioni, di Z.t.o. A.CS Centro Storico e E.CSR Centro Storico Rurale **non rientranti nelle due fattispecie precedenti**;
 3. per tutti gli **Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati**;è assegnata una categoria di intervento edilizio di tipo "c - interventi di restauro e risanamento conservativo" di cui al successivo articolo 44.2 delle presenti Norme, fatto salvo comunque il rispetto di quanto stabilito nel merito del concetto di "edifici esistenti" al c. 13 art. 3 - Elaborati del P.I. delle presenti norme.
 - d) per le nuove volumetrie calibrate e per le modifiche categorie di interventi edilizi già individuati dal P.R.G. previste dal Primo P.I. negli **AMBITI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA**, gli interventi previsti dalle Schede planimetriche CS e CSR riportate all'omonimo CAPO "C" – SCHEDE PLANIMETRICHE "CS" E "CSR" del fascicolo **NTO ALL A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative" e dai contenuti degli Accordi Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme relativi alla loro individuazione.
3. Gli ambiti identificati quali Z.t.o. A.CS Centro Storico o Z.t.o. E.CSR Centro Storico Rurale

sono classificati come zone di degrado.

4. In tali ambiti gli eventuali interventi di completamento o integrazione del sistema insediativo esistente prevedibili, così come stabilito alla lett. c), punto 12.04 dell'Art 12 "Centri storici" delle Norme del P.A.T., sono possibili previa individuazione di nuove volumetrie calibrate di cui all'omonimo articolo 3.3 riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".
5. In tali ambiti sono altresì consentite opere totalmente interrato nei limiti indicati al c. 9 Art. 19 - Caratteristiche generali dei centri storici e dei centri storici rurali delle presenti Norme.
6. Sugli edifici e aree esclusi dal P.I. dagli elementi di cui al presente articolo ma ancora rientranti nei suddetti elaborati del P.R.G. di cui il P.I. ha mantenuto l'efficacia, sono ammessi gli interventi altrimenti concessi dalle presenti Norme.

44.1 - Attuazione

1. Gli interventi edilizi diretti (I.E.D.) si realizzano mediante i provvedimenti previsti dalle vigenti normative.
2. Gli eventuali strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.) sono:
 - Piani Particolareggiati (P.P.);
 - Piani di Recupero (P.d.R.) e Piani di Recupero Urbano (P.d.R.U.).
3. Gli elaborati di progetto relativi ai Centri Storici del P.R.G. e agli edifici di cui all'art. 10 L.R. 24/85 del P.R.G. di cui al c. 3, art. 3 - ELABORATI DEL P.I. delle presenti norme individuano le "Unità di minimo intervento edilizio" che rappresentano l'unità minima di studio e corrispondono in linea di massima alle unità edilizie.
4. Il perimetro dell'unità minima fa riferimento alla linea esterna continua e, nel caso di nuova costruzione, alla sagoma definita dal tratteggio.
5. Per favorire gli interventi previsti dagli elaborati di progetto che comprendono più proprietà o più Unità Edilizie chiaramente identificabili, è ammessa la suddivisione in sotto-unità o la rettifica parziale dei perimetri delle unità per meglio adeguarli alla natura dei fabbricati. Potrà essere rilasciato parere favorevole a condizione che siano rispettate almeno le seguenti condizioni:
 - l'intervento per parti non comprometta la realizzazione di alcuna previsione di Piano;
 - siano fatti salvi i diritti della rimanente parte di Unità di intervento;
 - non siano in alcun modo compromessi elementi di pregio presenti.
6. Nel caso d'interventi di demolizione e ricostruzione che interessano più volumi e che prevedono l'accorpamento in posizione più adeguata, l'ambito d'intervento delle demolizioni e la volumetria ricostruibile è direttamente riferita all'ambito di proprietà presente alla data di adozione del Primo P.I.

44.2 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

1. In tutte le Unità Edilizie sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) del comma 1, art. 3, DPR 380/2001 e s.m.i. come a seguire dettagliatamente indicati, fatta eccezione per gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione, per i quali non è ammesso alcun intervento.
2. Fino all'approvazione della specifica variante di P.I. adeguata alle direttive del P.A.T. di cui all'Art. 43 - Regime parziale ambiti ed edifici di natura storico-monumentale e architettonica delle presenti Norme, negli ambiti contenuti all'interno delle Z.t.o. **A.CS Centro Storico** già individuate dal P.R.G. quali "Zona A centro storico", e delle Z.t.o. **E.CSR Centro Storico Rurale** già individuate dal P.R.G. quali "Nuclei di cui all'art. 10 L.R. 24/85", sono ammessi gli interventi previsti negli Elaborati di progetto del P.R.G. di cui il P.I. ha mantenuto l'efficacia, per le parti compatibili con il P.R.C. e specificatamente le seguenti modalità di intervento ammesse per ogni singola "Unità Edilizia" chiamate categorie di interventi edilizi, nei limiti stabiliti dai presenti articoli in ragione delle definizioni date a riguardo dall'art. 3, DPR 380/2001 e s.m.i.:
 - "c" interventi di restauro e risanamento conservativo;

- “d” interventi di ristrutturazione edilizia;
 - “e1” interventi di sostituzione edilizia su sedime;
 - “e2” interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - “f” interventi di demolizione senza ricostruzione.
3. All'interno delle categorie “c” e “d”, sono ammesse più classi graduate di intervento come indicato nei successivi articoli.
 4. La definitiva attribuzione dell'una o dell'altra di dette graduazioni alla Unità Edilizia interessata sarà subordinata e conseguirà alla presentazione, da parte del richiedente di idonea documentazione d'indagine atta a sostenerla, secondo la procedura in tal senso predisposte all'articolo 3 - Guida metodologica e normativa per gli interventi di natura storico-monumentale-testimoniale, riportato al CAPO “F” – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** “Allegato A alle Norme Tecniche Operative”.
 5. Il Responsabile Ufficio Tecnico decide motivatamente con le procedure d'obbligo sulla attribuzione della classe o delle classi ammesse .
 6. Inoltre il Primo P.I. comunale, in attesa dell'approvazione della specifica variante di P.I. adeguata alle direttive del P.A.T. di cui all'Art. 43 - Regime parziale ambiti ed edifici di natura storico-monumentale e architettonica delle presenti Norme, ha previsto le seguenti nuove categorie di interventi edilizi non presenti negli elaborati di P.R.G., da attuarsi nei limiti stabiliti dai presenti articoli in ragione delle definizioni date a riguardo dall'art. 3, DPR 380/2001 e s.m.i.:
 - sagoma di sostituzione edilizia con indici dati;
 - sagoma di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione;
 - sagoma di ristrutturazione edilizio-urbanistica;
 - sagoma di nuova edificazione.
 7. Le nuove categorie di interventi edilizi di cui al comma precedente sono da prevedersi secondo le modalità di individuazione di nuove volumetrie calibrate di cui all'omonimo articolo 3.3 riportato al suddetto CAPO “F” del fascicolo **NTO ALL. A** “Allegato A alle Norme Tecniche Operative”.
 8. Il Primo P.I. comunale ha previsto all'interno degli AMBITI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA in oggetto alcune nuove volumetrie calibrate previa individuazione planimetrica puntuale delle relative aree di sedime, come riportate nelle **Schede planimetriche CS e CSR** riportate all'omonimo CAPO “C” – SCHEDE PLANIMETRICHE “CS” E “CSR” del fascicolo **NTO ALL. A** “Allegato A alle Norme Tecniche Operative”.
 9. In applicazione di quanto previsto al punto 12.02 dell'Art. 12 “Centri storici” delle Norme del P.A.T., il P.A.T. ammette tramite variante al P.I. i seguenti margini di flessibilità delle categorie di intervento edilizio ammessi dal P.I. stesso negli Elaborati di progetto del P.R.G. di cui ha mantenuto l'efficacia:
 - a) per gli edifici di valore storico ambientale elevato quali quelli afferenti alla categoria di intervento edilizio “c” non sono previsti margini di flessibilità, salvo che per le perfezioni;
 - b) per gli edifici di modesto valore storico ambientale quali quelli afferenti alle altre categorie di intervento edilizio “d”, “e1” ed “e2”, è possibile prevedere di modificare la graduazione di protezione, se motivata da opportuna analisi storico-morfologica: tale variazione costituisce variante al P.I.
 - c) per gli edifici afferenti alle altre categorie non richiamate espressamente ai punti precedenti, non sono previsti margini di flessibilità.
 10. Gli interventi edilizi ammessi sono quelli riportati a seguire: per quanto non espressamente indicato si rimanda ai contenuti del comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

44.3 - Interventi di tipo a manutenzione ordinaria

1. È premesso che la manutenzione ordinaria di cui alle lettere a) del comma 1, art. 3, DPR 380/2001 e s.m.i. è ammessa su tutti gli edifici fatta eccezione per gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione, per i quali non è ammesso alcun intervento.

2. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
3. La sostituzione, in quanto manutenzione, non è ammessa per gli edifici sottoposti alle norme di restauro conservativo e per quegli elementi, strutture finiture ed elementi architettonici di interesse ambientale da ripristinare e/o conservare negli edifici soggetti alle norme di ristrutturazione edilizia.
4. Il ripristino, in quanto manutenzione, è previsto, per le finiture esterne degli edifici sottoposti alle norme di restauro conservativo.
5. Tali opere, destinate a mantenere in efficienza l'aspetto formale dell'edificio, non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture e agli elementi architettonici e decorativi, e devono essere adeguate nelle tecniche e nei materiali alle caratteristiche del manufatto.
6. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:
 - pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture etc.), tinteggiatura dell'edificio come esistente autorizzato;
 - sostituzione di elementi accessori o ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni, etc. mantenendo visivamente invariati gli stessi elementi;
 - costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura;
 - con riferimento alle aree scoperte, interventi di conservazione, sostituzione di elementi di arredo, pavimentazione di percorsi o sostituzione di quella legittima esistente.
7. Non rientrano in ogni caso l'alterazione dei prospetti, l'eliminazione o la realizzazione di aperture verso l'esterno.
8. Per i fabbricati soggetti a **Categoria "c" interventi di restauro e risanamento conservativo** e **"d" interventi di ristrutturazione edilizia**, gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi solo se non sono in contrasto con i criteri di conservazione e tutela degli edifici stessi.

44.4 - Interventi di tipo b: manutenzione straordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria di cui alle lettere b) del comma 1, art. 3, DPR 380/2001 e s.m.i. le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali uguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali fatiscenti o cadenti degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. Rientrano in tale categoria gli interventi di ricostruzione di solai di copertura con struttura portante anche parzialmente crollata.
3. Per gli edifici utilizzati quali luogo di attività produttiva costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie all'adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, igiene del lavoro, igiene pubblica e prevenzione incendi, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
4. Con riferimento alle aree scoperte, la manutenzione straordinaria comprende la collocazione di elementi di arredo, movimenti di terreno superficiali, pavimentazioni di nuovi percorsi, fatto salvo che gli interventi rispecchino le indicazioni fornite a seguire all'Art. 44.17 - Arredo urbano e uso del suolo.
5. Per i fabbricati soggetti a **Categoria "c" interventi di restauro e risanamento conservativo** e **"d" interventi di ristrutturazione edilizia**, gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi solo se non sono in contrasto con i criteri di conservazione e tutela degli edifici stessi.

44.5 - Interventi di tipo c: restauro e risanamento conservativo

1. Questo tipo di intervento è consentito negli edifici che, con riferimento ai contenuti dell'Art. 3 - Elaborati del P.I. delle presenti norme, risultano così campiti:



negli Elaborati di progetto relativi ai Centri Storici del P.R.G.



negli Elaborati di progetto attinenti agli edifici di cui all'art. 10 L.R. 24/85 del P.R.G.

2. Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono, nei limiti stabiliti al presente articolo nel rispetto delle definizioni date a riguardo dall'art. 3, DPR 380/2001 e s.m.i. quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne corretti requisiti di funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentono le destinazioni d'uso compatibili.
3. Tali interventi comprendono, nei limiti a seguito esposti in relazione al diverso grado di valore, il consolidamento dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, rientrando in tale categoria i seguenti interventi:
- restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi, mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate, di consolidamento delle strutture e, nell'impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di ripristino degli elementi non recuperabili con materiali aventi caratteristiche simili alle originarie;
 - ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo dell'edificio. Per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti senza alterare elementi architettonici di pregio;
 - ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo originario degli spazi liberi di valore storico e/o ambientale quali corti, giardini;
 - realizzazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari ed installazione di impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto delle limitazioni di cui alle precedenti lett. a) e b);
 - ripristino ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio;
 - ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale; debbono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio; ai fini dell'adeguamento delle strutture alla normativa antisismica, sono ammesse motivate variazioni altimetriche dovute all'aumento delle sezioni resistenti, modifiche che possibilmente non dovranno riflettersi sulla percezione esterna dell'edificio stesso;
 - ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti ed affreschi;
 - fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo colturale del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio nonché, nello spazio di pertinenza, tutti gli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, edicole, lapidi antiche, aie di antica origine, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, etc.;
 - in occasione della domanda d'intervento deve essere prevista l'eliminazione dei volumi e degli elementi superflui, nei termini a seguito illustrati.

4. Per quanto riguarda la variazione alle destinazioni d'uso ammesse per tali ambiti ai sensi dell'Art. 19 - Caratteristiche generali dei Centri storici e dei Centri storici rurali delle presenti Norme, queste sono ammissibili solo se compatibili con i caratteri tipologici e distributivi originali dell'edificio; tali interventi dovranno comunque rispettare integralmente le prescrizioni contenute nel presente articolo.
5. In relazione al diverso grado di valore architettonico storico culturale ed ambientale dell'edificio considerato o di parte di esso quale risulterà dalla specifica documentazione di indagine predisposta dal richiedente secondo la procedura in tal senso predisposte all'articolo 3 - Guida metodologica e normativa per gli interventi di natura storico-monumentale-testimoniale, riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative" sono previste due distinte classi degli interventi ammissibili e precisamente:
- a) **Interventi di tipo c1**, ove è ammesso:
- il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e quindi degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi;
 - l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico. L'inserimento dei servizi igienici tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura. Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo colturale del territorio anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio.
- In occasione della domanda di intervento deve essere prevista l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi intesi come:
- aggiunte o modificazioni esterne o interne, chiaramente estranee all'impianto originario, generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
 - aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edificio e spazi liberi sia pubblici che privati;
 - aggiunte o modificazioni che contrastino con la comprensione storica dell'edificio, nonché alteranti i rapporti tra edificio e spazi liberi sia pubblici che privati;
- di questi elementi il P.I. prevede la demolizione, con ripristino della situazione originaria, qualora sia riconoscibile, o comunque con soluzioni coerenti con le caratteristiche urbanistiche e architettoniche del contesto.
- b) **Interventi di tipo c2**, ove sono ammessi, per destinazioni d'uso compatibili con quella originaria, senza compromettere gli elementi ed i sistemi assoggettati a conservazione:
- adeguamenti ed integrazioni alla distribuzione verticale (anche previo contenuta realizzazione di scale esterne nei limiti di cui al punto j. Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato dell'Art. 3.2 "Caratteri tipologici e costruttivi degli edifici oggetto di beni culturali" riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative") e orizzontale per una più adeguata dimensione e organizzazione di eventuali nuove unità immobiliari;
 - l'apertura di ridotti passaggi nelle strutture verticali murarie interne connessi ad esigenze distributive sia generali che di singole unità immobiliari;
 - il riposizionamento di alcune porzioni dei solai di calpestio per ovviare a gravi carenze di altezza nei riguardi degli utilizzi compatibili e purché non comportino modifiche della quota di gronda esistente;
 - adeguamenti finalizzati all'adozione di nuovi impianti (termo-idro-sanitari-elettrici e di ascensore) rispondenti tanto alle disposizioni vigenti in materia che ad un più razionale utilizzo degli stessi.
6. In ogni caso è inoltre da rispettare quanto prescritto ai seguenti punti:
- a) in occasione della domanda di intervento deve essere prevista l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi nei termini in precedenza illustrati per gli Interventi di tipo **c1**;

- b) i porticati, le ampie aperture dei fienili ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestre con infissi di materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; qualora la loro chiusura fosse avvenuta in precedenza tramite infissi non idonei, questi dovranno essere rimossi e sostituiti con infissi di materiale tradizionale; è consentita l'apertura di finestre sul tetto utilizzando infissi di materiali idonei.
7. Per i fabbricati di interesse storico e monumentale vincolati e sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi della ex Legge 1089/39 e s.m.i. come sostituita dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. sono prevalenti gli interventi edilizi disposti ed autorizzati dalla Soprintendenza di competenza cui compete la tutela, fatto salvo che non sono consentiti aumenti di volume.

44.6 - Interventi di tipo d: ristrutturazione edilizia

1. Questo tipo di intervento è consentito negli edifici che, con riferimento ai contenuti dell'Art. 3 - Elaborati del P.I. delle presenti norme, risultano così campiti:



negli Elaborati di progetto relativi ai Centri Storici del P.R.G.



negli Elaborati di progetto attinenti agli edifici di cui all'art. 10 L.R. 24/85 del P.R.G.

2. Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono, nei limiti stabiliti al presente articolo in ragione delle definizioni date a riguardo dall'art. 3, DPR 380/2001 e s.m.i. quelli che, pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni dell'organismo edilizio preesistenti aventi più significativa caratterizzazione sotto i profili architettonico, ambientale, artistico e culturale, sono rivolti a trasformarlo mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente senza aumenti di volume, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
3. Tali interventi comprendono il restauro degli elementi di pregio, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Sono fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
4. In relazione al maggiore o minore contenuto residuo di elementi di significativa caratterizzazione da recuperare e conservare quali emergeranno dalla specifica documentazione di indagine predisposta dal richiedente secondo la procedura in tal senso predisposte all'articolo 3 - Guida metodologica e normativa per gli interventi di natura storico-monumentale-testimoniale, riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative" sono previste due distinte classi di interventi ammissibili di ristrutturazione e precisamente:

a) Interventi di tipo d1 Ristrutturazione edilizia parziale

Per essa sono ammessi:

- interventi di risanamento e ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- interventi di rinnovo, anche parziali sostituzioni, degli elementi dell'impianto strutturale verticale interno;
- interventi di rinnovo o parziale sostituzione delle strutture orizzontali che non denuncino la caratteristica di struttura a vista e che dovranno invece essere soggette a intervento di ripristino. Nelle sostituzioni potranno essere operate modificazioni di quota finalizzate ad un generale miglioramento igienico dell'edificio purché non

comportino modifiche alle linee di gronda e modifiche o tagli alle finestrate esis-
 stenti.

- interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione degli impianti ed elementi distri-
 butivi verticali ed orizzontali purchè non di pregio;
- interventi di sostituzione delle strutture di copertura, salvi gli interventi di ripristino
 per quelle aventi caratteristiche di struttura a vista, sempre mantenendo le quote di
 gronda e di colmo;
- interventi di risanamento, trasformazione o sostituzione degli impianti igienico sani-
 tari o tecnologici secondo i criteri già previsti per gli edifici di tipo "c1" e "c2".

Dagli interventi ammessi con il presente punto sono comunque esclusi quelli di totale
 svuotamento e rifacimento dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo
 involucro esterno e quelli di totale demolizione dell'edificio, entrambi altresì specifica-
 mente previsti negli interventi di tipo **d2 Ristrutturazione edilizia totale**.

b) Interventi di tipo d2 Ristrutturazione edilizia totale

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

Per essa sono ammessi:

- interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente, compresi
 quelli di totale svuotamento e rifacimento dell'edificio preesistente con la sola con-
 servazione del suo involucro esterno e quelli di totale demolizione dell'edificio,

Va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico
 dell'organismo preesistente, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in gene-
 re, se congrui al contesto, salvo l'eliminazione delle superfetazioni e salvo anche il re-
 cupero ed il riutilizzo anche a livello di semplice inserto e/o reparto, di eventuali ele-
 menti originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

5. In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli elementi superfetativi come in prece-
 denza descritti per gli Interventi di tipo **c1**.

44.7 - Interventi di tipo e1: sostituzione edilizia su sedime

1. Questo tipo di intervento è consentito negli edifici che, con riferimento ai contenuti dell'Art.
 3 - Elaborati del P.I. delle presenti norme, risultano così campiti:



negli Elaborati di progetto relativi ai Centri Storici del P.R.G.



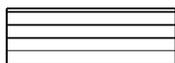
negli Elaborati di progetto attinenti agli edifici di cui all'art. 10 L.R.
 24/85 del P.R.G.

2. Riguarda edifici privi di valore culturale che, pur ricadendo all'interno di ambiti di natura
 storico-monumentale e architettonica, non presentano alcuna caratteristica di bene storico,
 ambientale o architettonico.
3. Tali Unità Edilizie possono essere sostituite con altre diverse con il mantenimento
 dell'attuale configurazione dei lotti: sono consentiti gli interventi edilizi di cui al comma 1,
 art. 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. lett. a), b), c) e d) compresa la demolizione parziale o
 totale con eventuale ricostruzione in sito del volume esistente.
4. In ogni caso la volumetria ammissibile sarà quella legittima preesistente, depurata delle
 superfetazioni come in precedenza descritti per gli Interventi di tipo **c1**.
5. Sono tuttavia ammesse nell'attuale assetto planimetrico scostamenti e modifiche
 dell'ordine del 10%.
6. L'intervento edilizio è subordinato alla preventiva approvazione di un progetto piani volu-
 metrico, ovvero all'approvazione di uno specifico strumento urbanistico attuativo (P.U.A.).
 nel caso di interventi che prevedono la sostituzione di volumi superiore a 1.200 mc di vo-
 lumetria complessiva finale (intendendosi il volume esistente più il volume di ampliamento
 eventualmente ammesso dalla normativa comunale e sovracomunale vigente), o di richie-
 sta di cambi d'uso per l'ottenimento di più di due unità immobiliari.

7. L'intervento edilizio dovrà comunque dar luogo a un organismo edilizio omogeneo al tessuto urbano circostante, adeguandosi ai parametri edilizio-urbanistici ed ai caratteri edilizi indicati per tali contesti.

44.8 - Interventi di tipo e2: ristrutturazione urbanistica

1. Questo tipo di intervento è consentito nelle porzioni di territorio espressamente individuati che, con riferimento ai contenuti dell'Art. 3 - Elaborati del P.I. delle presenti norme, negli Elaborati di progetto relativi ai Centri Storici del P.R.G. risultano così campiti:



Interventi di tipo **e2**: ristrutturazione urbanistica

2. Per interventi di ristrutturazione urbanistica si intendono, in armonia con quanto previsto alla lettera f) del comma 1, art. 3, DPR 380/2001 e s.m.i., quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico — edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione nel disegno degli spazi aperti o scoperti, dei confini della proprietà degli isolati e della rete stradale.
3. Previa sviluppo di uno specifico strumento urbanistico attuativo (P.U.A.) è prevista la ricomposizione del tessuto edilizio mediante la ricostruzione tipologicamente coerente degli organismi edilizi preesistenti attraverso un insieme sistematico di interventi di restauro del tessuto edilizio; le opere saranno attuate anche mediante singola concessione edilizia.
4. L'indice di edificabilità fondiaria ammissibile (in mc/mq) è quello indicato per ciascuna zona di ristrutturazione urbanistica.
5. Le altezze dei fabbricati, la distanza minima dai confini e i distacchi tra fabbricati e la sistemazione degli spazi liberi, saranno definiti, zona per zona, con il piano attuativo in maniera tipologicamente coerente con la morfologia urbana circostante.
6. Nell'ambito delle zone sottoposte ad interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere compresi edifici per i quali sono prescritti interventi di restauro o ristrutturazione edilizia: per tali edifici il recupero potrà avvenire anche con singola concessione.

44.9 - Interventi di tipo f: demolizione senza ricostruzione

1. Questo tipo di intervento è previsto negli edifici che, con riferimento ai contenuti dell'Art. 3 - Elaborati del P.I. delle presenti norme, negli Elaborati di progetto relativi ai Centri Storici del P.R.G. risultano così campiti:



Interventi di tipo **f**: demolizione senza ricostruzione

2. Negli edifici di questo tipo non è ammesso alcun intervento essendo essi destinati alla demolizione senza ricostruzione.
3. Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti dal carattere superfetativo, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, o in contrasto con eventuali beni culturali, per i quali si rende necessaria la demolizione senza ricostruzione, eventualmente accompagnata da interventi puntuali di realizzazione di nuove volumetrie previa individuazione di **Sagoma in ristrutturazione edilizio-urbanistica** come regolamentata dalle presenti Norme.
4. L'intervento di demolizione è finalizzato al recupero degli spazi liberi o comunque all'eliminazione di volumetrie la cui presenza è elemento di degrado dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
5. La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni individuate è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione e/o autorizzazione, diversa dalla manutenzione straordinaria, relativa a interventi nella proprietà che le include.

44.10 - Sagoma di sostituzione edilizia con indici dati

1. Il Primo P.I. comunale ha previsto l'intervento di sostituzione edilizia con indici dati, am-

- messo secondo le indicazioni ed entro i limiti planivolumetrici riportati negli elaborati di P.I.
2. Riguarda edifici privi di valore culturale che, pur non presentando alcuna caratteristica di bene storico, ambientale o architettonico, necessitano di opportuni adeguamenti planivolumetrici al fine di essere resi congrui al contesto in cui sono collocati.
 3. Per gli edifici soggetti a sostituzione edilizia con indici dati, è consentito l'adeguamento planivolumetrico indicato negli elaborati del P.I. nei limiti della **Sagoma sostituzione edilizia con indici dati** ivi indicata, realizzabile talvolta solo con la preventiva o contestuale demolizione dell'edificio preesistente.
 4. Se non diversamente stabilito nell'Accordo Pubblico Privato relativo all'inserimento dell'intervento nel P.I., la sagoma planimetrica, gli allineamenti, gli accostamenti, l'altezza, o altre indicazioni puntuali riportate negli elaborati del P.I. sono vincolanti, non si devono cioè intendere come indicazioni massime.
 5. Il fabbricato finale dovrà essere omogeneo al tessuto edilizio circostante, risultando correttamente inserito nel contesto edificato e relazionato alle eventuali Unità Edilizie contigue, dovendo garantire un miglioramento architettonico-ambientale complessivo.
 6. Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni contenute negli elaborati del P.I. o stabilite in forma puntuale in sede di Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme.

44.11 - Sagoma di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione

1. Il Primo P.I. comunale ha previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione relativamente a quegli edifici che ricadrebbero nella categoria "d" interventi di ristrutturazione edilizia ma che per comprovate necessità di adeguamento del fabbricato esistente alle caratteristiche dimensionali e igieniche minime previste dal seguente articolo 44.16 - Deroghe per i locali abitabili e per i sottotetti delle presenti Norme, necessitano di una sopraelevazione al fine di poter aumentare le altezze interne e complessive esistenti.
2. Tale intervento è quindi finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne, compatibilmente con la conservazione della veste esterna dell'edificio, e consente la sopraelevazione dell'edificio fino al raggiungimento di un'altezza minima per piano idonea a quella prevista dal seguente articolo 44.16 - Deroghe per i locali abitabili e per i sottotetti delle presenti Norme, pur nel rispetto di un intervento di ristrutturazione edilizia che non pregiudichi i caratteri architettonici dell'edificio o ambientali del contesto.
3. Se non diversamente stabilito nell'Accordo Pubblico Privato relativo all'inserimento dell'intervento nel P.I., gli allineamenti, gli accostamenti, l'altezza, o altre indicazioni puntuali riportate negli elaborati del P.I. sono vincolanti, non si devono cioè intendere come indicazioni massime.
4. In generale, l'intervento di sopraelevazione sarà ammissibile se saranno rispettate le seguenti indicazioni:
 - ripristino degli andamenti e delle sporgenze dei tetti;
 - ripristino dell'intero apparato di gronda (cornicioni, modanature, ...).
5. Il fabbricato finale dovrà essere omogeneo al tessuto edilizio circostante, risultando correttamente inserito nel contesto edificato e relazionato alle eventuali Unità Edilizie contigue, dovendo garantire un miglioramento architettonico-ambientale complessivo.
6. Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni contenute negli elaborati del P.I. o stabilite in forma puntuale in sede di Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme.

44.12 - Sagoma di ristrutturazione edilizio-urbanistica

1. Il Primo P.I. comunale ha previsto l'intervento di ristrutturazione edilizio-urbanistica che prevede la realizzazione di una nuova volumetria derivante dalla preventiva demolizione di tutti i fabbricati soggetti alla categoria f demolizione senza ricostruzione esistenti nell'ambito di proprietà presente alla data di adozione del Primo P.I.
2. La nuova volumetria da realizzarsi è riportata negli elaborati di P.I., ed andrà realizzata

secondo i limiti planivolumetrici ivi indicati.

3. Se non diversamente stabilito nell'Accordo Pubblico Privato relativo all'inserimento dell'intervento nel P.I., la sagoma planimetrica, gli allineamenti, gli accostamenti, l'altezza, o altre indicazioni puntuali riportate negli elaborati del P.I. sono vincolanti, non si devono cioè intendere come indicazioni massime, fatto salvo eventuali diminuzioni legate allo stato riconosciuto delle volumetrie effettivamente coinvolte nell'ambito di proprietà presente alla data di adozione del Primo P.I.
4. Previa redazione di un Piano di Recupero esteso all'ambito completo di una o più proprietà è ammessa la traslazione della nuova volumetria da realizzarsi nella localizzazione ritenuta più idonea, sempre all'interno dell'ambito dello strumento attuativo. In questo caso la sagoma planimetrica e l'altezza potranno essere ridefinite, mentre il volume complessivo dovrà essere contenuto entro un incremento massimo del 20% rispetto a quanto previsto dal P.I. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di far estendere l'area di redazione del Piano di Recupero ad ambiti limitrofi, nel caso di particolari contesti edificati.
5. La diversa soluzione planivolumetrica dovrà essere coerente e correttamente integrata con il tessuto edilizio circostante, risultando il nuovo edificio correttamente inserito nel contesto edificato e relazionato alle eventuali Unità Edilizie contigue, dovendo garantire un miglioramento architettonico-ambientale complessivo..
6. Si devono considerare comunque ineditabili tutte le aree a corte, aie, piazze esistenti, nonché quelle individuate come "Pertinenze scoperte da tutelare" sulle Tavole **T.2** del P.I.
7. Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni contenute negli elaborati del P.I. o stabilite in forma puntuale in sede di Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme.

44.13 - Sagoma di nuova edificazione

1. Il Primo P.I. comunale ha previsto l'intervento di nuova edificazione, ammesso secondo le indicazioni ed entro i limiti planivolumetrici riportati negli elaborati di P.I.
2. Se non diversamente stabilito nell'Accordo Pubblico Privato relativo all'inserimento dell'intervento nel P.I., la sagoma planimetrica, il volume e l'altezza indicati, sono da intendersi massimi, e il nuovo edificio dovrà quindi svilupparsi entro questa planivolumetria con una riduzione volumetrica massima del 25%.
3. Negli elaborati di P.I., tramite individuazione di uno specifico Sedime di possibile traslazione nuova edificazione può essere ammessa la traslazione della volumetria assegnata nella localizzazione ritenuta più idonea, mantenendo la realizzazione all'interno dell'ambito di traslazione individuato, che ha da intendersi massimo e non ulteriormente transigibile.
4. In ogni caso, il nuovo fabbricato dovrà essere omogeneo al tessuto edilizio circostante, risultando correttamente inserito nel contesto edificato e relazionato alle eventuali Unità Edilizie contigue, dovendo garantire un miglioramento architettonico-ambientale complessivo.
5. Ogni intervento dovrà fare riferimento sia alle norme relative agli Ambiti di natura storico-monumentale e architettonica in oggetto, sia alle norme della relativa Zona Territoriale Omogenea riportata nelle Tavole **T.2**.
6. Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni contenute negli elaborati del P.I. o stabilite in forma puntuale in sede di Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme.

44.15 - Ambito di aree soggette a P.U.A.

1. Nell'ambito di aree di natura storico-monumentale e architettonica per cui è obbligatorio il preventivo piano attuativo possono essere compresi edifici per i quali siano prescritti interventi di tipo **c** Restauro e risanamento conservativo o di tipo **d** ristrutturazione edilizia.
2. Per tali edifici tali interventi previsti potranno avvenire, anche indipendentemente dal suddetto strumento urbanistico, con singola concessione edilizia alla condizione che con atto unilaterale d'obbligo i richiedenti si impegnino ad accettare la formazione del relativo piano

attuativo per quanto concerne una più corretta sistemazione delle aree di pertinenza e degli accessi.

44.16 - Deroghe per i locali abitabili e per i sottotetti, a fini abitativi

1. Per ciò che concerne l'utilizzo a fini abitativi dei locali e sottotetti esistenti alla data di approvazione della L.R. 12/1999 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi", si promuove la relativa razionalizzazione dei volumi, perseguendo in tal modo l'obiettivo di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili, delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, e fatti salvi gli adeguamenti alle norme comunali e sovra comunali sul risparmio energetico.
2. A tal fine, negli Ambiti ed edifici di natura storico-monumentale e architettonica di cui al presente TITOLO VIII, i locali d'abitazione, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono avere altezze inferiori a quelle prescritte dalle Norme edilizie vigenti, sempreché nel cambio di destinazione d'uso sia rispettata complessivamente per ogni vano abitabile l'altezza media di 2,40 m: l'altezza utile può essere di 2,20 m esclusivamente per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni e per i locali la cui destinazione residenziale sia dimostrabile come esistente.
3. Il rapporto d'illuminazione per i locali d'abitazione potrà essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/10, fatto salvo l'esistente.
4. L'utilizzo dei sottotetti è ammesso per usi accessori e/o residenziali alle seguenti condizioni:
 - a) le caratteristiche di idoneità per il rilascio del certificato di abitabilità siano ottenibili nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui agli articoli precedenti;
 - b) il rapporto illuminante, se ottenuto anche tramite aperture in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
5. Nel sottotetto potranno essere ricavati alloggi autonomi, se vengono rispettati i relativi parametri dimensionali relativi agli standard minimi di superficie e l'accesso è garantito da un'adeguata distribuzione verticale, ovvero essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento interno.
6. Fatto salvo quanto previsto per l'intervento di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione, gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto degli aspetti paesistici, monumentali e ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire.
7. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia e restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nei termini indicati all'Art. 13, punto 21. Parcheggi delle presenti Norme.
8. Per gli edifici soggetti a interventi di Restauro e risanamento conservativo non sono ammessi tagli nella struttura del tetto né la realizzazione di terrazze: è altresì ammessa la realizzazione di nuovi lucernari o di finestre sul piano di falda, fatti salvi per i fabbricati di interesse storico e monumentale, vincolati e sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi della ex Legge 1089/39 e s.m.i. come sostituita dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., sono prevalenti gli interventi edilizi disposti ed autorizzati dalla Soprintendenza di competenza cui compete la tutela.
9. Per gli edifici soggetti a interventi diversi da quelli di cui al comma precedente, detti tagli sono ammessi nella proporzione di 1/10 della superficie utile delle superfici residenziali ricavate nel sottotetto.
10. Per gli edifici di cui al comma precedente, previa la parziale eliminazione dell'ultimo solaio di calpestio, è ammessa la formazione di soppalchi, balconate interne e simili, che determinino altezze utili non inferiori a 2,00 m. purché la proiezione orizzontale dei soppalchi, balconate, etc. non copra più del 50% del locale in cui si trova.

44.17 - Arredo urbano e uso del suolo

1. Negli Ambiti di natura storico-monumentale e architettonica le aree scoperte e quelle su cui insistono gli edifici da demolire sono inedificabili, salvo gli eventuali interventi di completamento o integrazione del sistema insediativo esistente indicati alla lett. c), punto 12.04 dell'Art 12 "Centri storici" delle Norme del P.A.T., da prevedersi in sede di Variante al P.I. nei termini indicati nell'articolo 3 - Guida metodologica e normativa per gli interventi di natura storico-monumentale-testimoniale, riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".
2. Fatto salvo quanto altrimenti specificato nelle presenti Norme, e richiamato in particolare quanto contenuto al c. 9 Art. 19 - Caratteristiche generali dei centri storici e dei centri storici rurali delle presenti Norme, sono ammessi i garages interrati isolati, purché la copertura di tali garages abbia manto erboso con uno strato vegetale di almeno 40 cm e non sia modificato l'andamento originario del terreno; tali opere interrate sono altresì ammesse se opportunamente inserite e intonate a livello architettonico, se non compromettono eventuali alberature significative presenti e se integrate nel contesto storico-paesaggistico.
3. Gli eventuali scivoli di accesso ai garages interrati, o i pozzi di luce e di aerazione, devono essere collocati in spazi non particolarmente in evidenza, non sono comunque realizzabili nelle aree a corte, aie, piazze esistenti, nonché in quelle individuate come "Pertinenze scoperte da tutelare" sulle Tavole **T.2** del P.I.; è necessario che nella progettazione che li riguarda siano contestualizzati planimetricamente almeno nell'intero ambito di proprietà per valutarne la corretta collocazione, fatta salva la facoltà del Responsabile dell'Area Tecnica di far estendere tale valutazione ad ambiti limitrofi nel caso di particolari contesti edificati.
4. Salvo diritti di terzi, sono ammesse strutture in ferro o legno, scoperte e aperte su almeno due lati, quali pergolati: tali strutture non devono essere collocate nelle aree a Corte, Aie, piazze esistenti, nonché in quelle individuate come "Pertinenze scoperte da tutelare" sulle Tavole **T.2** del P.I., né addossate ai fronti principali degli edifici.
5. Le aree a **Corte** possono essere pavimentate in pietra o in acciottolato, mantenute in terra battuta, in ghiaio o prato, purché libere da qualsiasi elemento che le frazioni o le occupi, se non già in origine preesistente e caratterizzante; l'intervento deve essere unitario ed essere omogeneo per l'intero ambito della Corte.
6. Eventuali **Aie** vanno mantenute e restaurate usando materiali e tecniche costruttive come quelli originari.
7. Le aree a Verde privato e per funzione pubblica devono essere mantenute con destinazione di giardini, parchi e orti e, nei limiti indicati dal presente articolo, vanno mantenute libere da edificazioni; le essenze arboree di pregio esistenti devono essere conservate e, qualora l'abbattimento si rendesse indispensabile, dovranno essere piantumate essenze in quantità doppia della medesima specie.
8. Compatibilmente con la salvaguardia degli esistenti elementi di natura storico-testimoniale sopra elencati, o naturali di pregio, è ammessa la realizzazione di strutture sportive ad uso privato (piscine, campi da tennis, attrezzature sportive, etc.) che non comportino la realizzazione di nuovi volumi edilizi.
9. Gli **Alberi significativi**, i **Filari significativi**, le **Siepi** e i **Boschetti** sono da salvaguardare: sono auspicabili il completamento e la nuova piantumazione di alberi e di filari con essenze autoctone e analoghe preesistenti.
10. I **Muri di brolo esistenti** in mattoni o pietra a vista, i **Portali e cancelli monumentali** e gli **Ingressi** sono soggetti a conservazione mediante interventi di Restauro e risanamento conservativo nonché di completamento per le parti demolite, obbligatoriamente da comprendersi negli interventi edilizi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria che coinvolgono la proprietà entro cui tali elementi sono inseriti.
11. Sono parimenti tutelati tutti gli **Elementi puntuali di arredo urbano**, individuati o meno nelle Tavole del P.I., quali: fontane, esedre, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati, etc.
12. Le Tavole di progetto del P.I. **T.2** in scala 1:5000 riportano le aree destinate a **Parcheggi** (esistenti o di progetto) destinate a spazi per la sosta. I parcheggi dovranno essere preferi-

- bilmente alberati e pavimentati con materiali adatti alle caratteristiche dei Centri storici.
13. Negli Ambiti di natura storico-monumentale e architettonica non sono rilasciabili concessioni o autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree, che dovranno essere pertanto gradualmente interrare.

TITOLO IX - ALTRE INDICAZIONI DI P.I.

ART. 45 – ELEMENTI DI DEGRADO

1. Sulla scorta delle indicazioni puntuali di Tavola 4 - Carta della Trasformabilità del P.A.T., il P.I. nelle Tavole **T.2** in scala 1:5000 ha con specifica grafia riportato gli Elementi di degrado, costituiti da costruzioni e manufatti che ledono gravemente il valore paesaggistico, architettonico o ambientale dei luoghi, risultando incompatibili con il sistema in cui si trovano, come riportati anche al CAPO "I" – Schedatura Elementi di degrado del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative.
2. Fino al raggiungimento di uno specifico Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme, che preveda la rimozione degli elementi di degrado e una puntuale conformazione, disciplina e gestione del relativo credito edilizio, sui fabbricati e le attività individuate ai sensi del presente articolo non è ammesso alcun intervento, compreso quello di manutenzioni ordinaria o straordinaria, essendone prescritta all'art. 34.03 delle Norme Tecniche del P.A.T. la loro eliminazione, anche mediante l'utilizzo dell'istituto del credito edilizio.
3. È fatto ad ogni modo salvo quanto previsto dalla DGR n. 889 del 10 giugno 2014 di approvazione del PAT vigente, in particolare per quanto attiene alla valutazione della Osservazione pervenuta relative alla ristrutturazione della porcilaia di Pezza.
4. Eventuali varianti al Primo P.I. comunale, sulla scorta dei contenuti dell'art. 4.04 delle Norme Tecniche del P.A.T. o del successivo Art. 46 – Elementi di impatto ambientale delle presenti Norme, possono estendere tale individuazione anche ad ulteriori costruzioni o manufatti incompatibili con il sistema in cui si trovano.

ART. 46 – ELEMENTI DI IMPATTO AMBIENTALE

1. Sulla scorta delle indicazioni normative di cui agli Artt. 4.04, 22.09 cc. 5 e 7, 23.07 cc. 5 e 7, 24.07 cc. 5 e 7 delle Norme Tecniche del P.A.T., il P.I. nelle Tavole di progetto **T.2** in scala 1:5000 ha individuato con specifica grafia gli **Elementi di impatto ambientale** che necessitano di opportune azioni di mitigazione delle strutture, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo (in termini visivi, acustici, olfattivi o di altra natura) da esse prodotte rispetto ad insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.
2. La simbologia adottata negli elaborati grafici del P.I. individua puntualmente tali elementi, frutto di una prima perlustrazione condotta celermente in sede di Primo P.I. e riportata al CAPO "L" – Schedatura Elementi di impatto ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative"; eventuali varianti al Primo P.I. comunale potranno rivedere tali individuazioni sulla base di successivi approfondimenti.
3. Fino all'individuazione e applicazione, in sede di rilascio di autorizzazioni per nuovi interventi e/o adeguamenti sull'esistente o di variante al P.I., delle opportune misure puntuali di mitigazione di cui all'articolo 4.1.2 - Mitigazione ambientale delle strutture riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative", su tali fabbricati sono ammessi i soli interventi fino alla lett. c), comma 1, art. 3, del DPR 380/2001 e s.m.i., comprese le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, igiene del lavoro e prevenzione incendi, nonché per obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente ed il rispetto dei requisiti igienico-sanitari.
4. Una volta individuate le misure puntuali di mitigazione di cui al comma precedente, su tali fabbricati possono essere consentiti tutti gli interventi altrimenti ammessi dalle presenti norme, compresi eventuali interventi di ricomposizioni volumetriche e/o interventi di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi comunque denominati mirati a ridurre gli

effetti di disturbo (in termini visivi, acustici, olfattivi o di altra natura) delle strutture, potendosi prevedere nella localizzazione ritenuta più idonea anche la realizzazione di nuova volumetria derivante dalle preventive o contestuali demolizioni dei fabbricati, o porzioni di essi, identificate come elementi detrattori o di contrasto.

5. Il P.I., con il permanere dell'origine degli effetti di disturbo e in base alle specifiche situazioni, valuta sulla scorta dei contenuti dell'art. 4.04 delle Norme Tecniche del P.A.T. l'eventuale individuazione degli elementi detrattori ai sensi del precedente Art. 45 – Elementi di degrado delle presenti Norme.

ART. 47 – SEDI VIARIE

1. Nelle Tavole **T.2** del P.I. in scala 1:5000 è indicata la rete della viabilità principale e secondaria esistente e prevista all'interno del territorio comunale. In corrispondenza delle sedi stradali potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali e ai relativi servizi funzionali (illuminazione, semafori, etc.), impianti di arredo stradale, di segnaletica, di canalizzazione del traffico, aree di sosta e parcheggio, stazioni di servizio, isole ecologiche, percorsi ciclopedonali, fermate bus, raccolta differenziata ed ogni altro impianto o attrezzatura necessaria per il funzionamento di pubblici servizi.
2. Nei tratti compresi in aree di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno essere particolarmente curati gli aspetti connessi con la sicurezza del traffico, specie di quello pedonale, con particolare riguardo all'eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Particolari prescrizioni relative agli interventi edilizi riguardanti le aree prospicienti la viabilità di P.I. potranno essere impartite dall'Amministrazione comunale, per non pregiudicare la corretta realizzazione delle strade.
4. In considerazione che il territorio comunale ricade in ambiti di cui all'art. 49 "Area nucleo, isola ad elevata naturalità e corridoio ecologico" o art. 50 "Area di connessione naturalistica" delle Norme Tecniche del P.T.C.P. vigente, tutti i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale come previste all'articolo 4.2 - Compensazione ambientale di cui al CAPO "F" - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo NTO ALL. A "Allegato A alle Norme Tecniche Operative", comunque idonee a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici, fatto comunque salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e s.m.i ove prescritta.
5. Si specifica altresì che, in considerazione dei contenuti di cui all'art. 49 "Area nucleo, isola ad elevata naturalità e corridoio ecologico" delle Norme Tecniche del P.T.C.P. vigente, la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc.) all'interno delle aree nucleo e corridoi ecologici di cui all'articolo 33.2 - Ambito agricolo **E.SE** di salvaguardia ecologica delle presenti Norme è comunque ammessa adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale, fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e s.m.i

47.1 - Viabilità stradale di progetto

1. Le indicazioni di Viabilità stradale di progetto riportata nelle Tavole **T.2** del P.I. in scala 1:5000 sono relative a nuova viabilità od allargamenti stradali, e saranno formalizzate da puntuali progetti e interventi dell'Amministrazione Comunale o degli Enti preposti, con la definizione di eventuali espropri in fase di progettazione definitiva.
2. Tale Viabilità ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso, fatto salvo il rispetto degli obiettivi di collegamento individuati nelle tavole e senza che ciò comporti variante al piano stesso.
3. Fino alla definizione del progetto definitivo dell'opera, per i fabbricati esistenti interessati dalle previsioni di cui al presente articolo sono ammessi tutti gli interventi altrimenti assentiti dalle presenti Norme. Con il progetto definitivo dell'opera stessa saranno invece am-

messi esclusivamente interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), c), art. 3, comma 1, DPR 380/2001 e s.m.i.

4. In sede di ristrutturazione della viabilità esistente o di realizzazione di nuove viabilità dovranno per quanto possibile essere conservate – se non costituiscano accertato pericolo per la circolazione stradale – le alberature esistenti, soprattutto se di specie autoctona o di valore paesaggistico; in tale sede inoltre dovrà essere valutata la necessità di introdurre misure idonee ad aumentare la sostenibilità delle infrastrutture, promuovendo azioni atte a ridurre gli impatti visivo/acustici e gli impatti dovuti alle emissioni in atmosfera delle polveri inquinanti.
5. Si danno qui per riportati, ai fini delle eventuali attenzioni progettuali da mettere in atto nei progetti esecutivi delle strutture individuate ai sensi del presente articolo, i contenuti dell'articolo 4.1.2 - Mitigazione ambientale delle strutture e dell'articolo 4.2 - Compensazione ambientale di cui al CAPO "F" - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo NTO ALL. A "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".
6. Le eventuali indicazioni di viabilità all'interno di un P.U.A. sono da realizzarsi a carico dei privati lottizzanti salvo eventuali convenzioni specifiche.

47.2 - Percorsi ciclo-pedonali ed escursionistici

1. Sulla scorta dei contenuti del P.A.T. e della Tavola 5.a Sistema del Paesaggio del PTCP 2015 approvato con DGR n. 236/2015, nelle Tavole **T.2** del P.I. in scala 1:5000 sono riportati i:
 - Percorsi storico-naturalistici ciclo-pedonali
 - Escursioni storico-naturalistiche
 - Percorso equitabile
2. I tracciati hanno valore orientativo e dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, di quote e di arredo, all'interno di eventuali strumenti attuativi o nel progetto per gli interventi edilizi diretti (I.E.D.).
3. I tracciati potranno essere realizzati anche per stralci.
4. Fino alla definizione del progetto definitivo dell'opera, per i fabbricati esistenti interessati dalle previsioni di cui al presente articolo sono ammessi tutti gli interventi altrimenti assentiti dalle presenti Norme. Con il progetto definitivo dell'opera stessa saranno invece stabilite eventuali limitazioni agli interventi ammessi.
5. In sede di realizzazione di nuovi Percorsi ciclo-pedonali ed escursionistici dovranno per quanto possibile essere conservate – se non costituiscano accertato pericolo per la circolazione stradale – le alberature esistenti, soprattutto se di specie autoctona o di valore paesaggistico; in tale sede inoltre dovrà essere valutata la necessità di introdurre misure idonee ad aumentare la sostenibilità delle infrastrutture, promuovendo azioni atte a ridurre gli impatti visivo/acustici.
6. Si danno qui per riportati, ai fini delle eventuali attenzioni progettuali da mettere in atto nei progetti esecutivi delle strutture individuate ai sensi del presente articolo, i contenuti dell'articolo 4.1.2 - Mitigazione ambientale delle strutture di cui al CAPO "F" - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo NTO ALL. A "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".

ART. 47 bis – COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Con riferimento alla voce "**Compatibilità idraulica - n° ...**" riportata nelle Tavole **T.2** del P.I. in scala 1:5000, e fatti salvi i rimanenti contenuti delle presenti NTO, nei commi di cui al presente articolo sono riportate le indicazioni puntuali in merito agli studi di Compatibilità idraulica come da prescrizione dell'Unità Organizzativa Genio Civile di Verona a prot. 193555 del 29.04.2022, dando in tal senso per richiamati i contenuti dell'articolo 4.1.1 - Mitigazione e Tutela idraulica - Compatibilità idraulica di cui al CAPO "F" - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo NTO ALL. A "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".

1. ambito soggetto alla “*Valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R.V. 2948/2009*” sviluppata per la **procedura SUAP** con valenza di variante al P.I. ai sensi dell’art. 47 delle Norme Tecniche del P.A.T. comunale, relativa all’ampliamento della cantina storica dell’azienda agricola Masi sita in loc. Valgatara, di cui al parere del Consorzio di Bonifica Veronese, a prot. 12945 del 30.07.2015, e del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste – Sezione bacino Idrografico Adige Po – Sezione di Verona (ex Genio Civile), a prot. n. 469092 del 18.11.2015;
2. ambito soggetto alla “*VCI-Valutazione di Compatibilità Idraulica (DGR 2948 del 6 Ottobre 2009)*” datata 20 maggio 2019, sviluppata per il **Primo PI** approvato con DCC n. 16 del 25.03.2019, come da pareri di competenza espressi dal Consorzio di Bonifica Veronese a prot. 1-6137 del 30 aprile 2019 e dall’Unità Organizzativa Genio Civile di Verona a prot. 187286 del 14 maggio 2019;
3. ambito soggetto alla “*VCI-Valutazione di Compatibilità Idraulica (DGR 2948 del 6 Ottobre 2009)*” datata 4 aprile 2022, sviluppata per la **Variante 1 al Primo PI** approvata con DCC n. 17 del 30.05.2022, come da pareri di competenza espressi dal Consorzio di Bonifica Veronese a prot. 1-1539 del 09.02.2022 e dall’Unità Organizzativa Genio Civile di Verona a prot. 193555 del 29.04.2022.

TITOLO X - PROGRAMMAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ART. 48 - CRITERI DEL P.I. SULLA PEREQUAZIONE E SUGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE PUBBLICO PRIVATO

1. Ai fini della definizione dei meccanismi di programmazione e trasformazione urbanistica del territorio comunale legati agli Accordi di cui al seguente Art. 49 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO, nonché dell'applicazione dei criteri Perequativi di cui all'Art. 50 - Perequazione delle presenti Norme, si richiamano la specifica Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 22.12.2016 ad oggetto "Approvazione delle Linee guida per il Piano degli Interventi, sugli accordi di pianificazione di cui all'art. 6 della L.r. n. 11/2004 e sulla perequazione ai sensi dell'art. 35 della L.r. n. 11/2004" e relativi All. n.1 "Linee guida per il Piano degli Interventi sugli accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR. n. 11/2004 e sulla perequazione ai sensi dell'art. 35 della LR. n. 11/2004" All. n.2 "Criteri per la definizione del contributo perequativo per il Piano degli Interventi e relative modalità di elargizione" e All. 3 "Schema di Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004" successivamente aggiornabili e revisionabili tramite semplice provvedimento di Giunta Comunale.

ART. 49 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO

1. Sono ammessi Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 tra l'Amministrazione comunale e il privato proponente, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. Il Primo P.I. e successive varianti, sulla base degli indirizzi di cui alla D.C.C. n. 33/2016 e s.m.e.i., ha stipulato una serie di Accordi Pubblico Privato, formalizzati con la sottoscrizione di specifici Atti che accedono al P.I., come individuati con specifica numerazione nelle Tavole di progetto del P.I. **T.2** in scala 1:5000 e riportati nel fascicolo **RA** "Registro Accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004":
3. Detti Accordi Pubblico Privato costituiscono parte integrante del Piano degli Interventi e sono soggetti alle stesse forme di pubblicità e partecipazione; gli stessi si intendono recepiti con i relativi provvedimenti di adozione del P.I. e condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato; in presenza di obbligo congiunto di un Accordo e di una convenzione tra Amministrazione comunale e privati, quale quella prevista in alcune fattispecie dalle norme urbanistiche del P.A.T. e/o del P.I., l'Accordo Pubblico Privato potrà assorbire – là dove possibile – la convenzione stessa.
4. In sede di approvazione del P.I. l'Accordo mantiene la sua validità anche nel caso siano introdotte variazioni e modificazioni, ma solo se le stesse lasciano inalterate le caratteristiche urbanistiche generali ed il calcolo dei benefici pubblici previsti dall'Accordo: il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi versati e/o coperti da garanzia fideiussoria, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di provata inadempienza da parte dell'Amministrazione comunale stessa: l'Accordo potrà decadere totalmente solo nel caso che le modifiche introdotte in sede di approvazione del P.I. siano di natura diversa dalle suddette, e siano respinte dal proponente privato con comunicazione scritta da far pervenire al Comune entro 30 giorni dalla data di efficacia del P.I.
5. L'Accordo diverrà attuabile a livello edilizio previo rilascio degli opportuni permessi edilizi; i privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e/o dei progetti edilizi per le richieste dei relativi titoli abilitativi.
6. In sede edilizia sarà possibile modificare eventuali parametri dimensionali stabiliti dall'Accordo solo se le stesse modifiche lasciano inalterate le caratteristiche urbanistiche

- generali definite dall'Accordo sottoscritto, e fatto salvo comunque che:
- a) gli eventuali aumenti o diminuzioni dimensionali, sia fuori terra che interrati, dovranno mantenere la variazione nel limite del 5% in più o in meno di quanto concordato con l'Accordo stesso, dovendosi comunque rispettare i parametri dimensionali massimi e minimi stabiliti per la zto di riferimento dalle presenti Norme;
 - b) vengano ad ogni modo rispettati eventuali obblighi altrimenti previsti dall'Accordo quali, in particolar modo, quelli relativi alla destinazione d'uso ammessa o ad allineamenti piano-altimetrici;
 - c) venga aggiornato il calcolo dei benefici pubblici previsti dall'Accordo e al Comune e sia corrisposta in forma monetaria la quota aggiuntiva di "Contributo perequativo", da versare dai privati in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione, nei limiti e con le modalità in tal senso previsti dalla citata D.C.C. n. 33/2016 e s.m.i.; l'importo è stabilito dal Responsabile U. Tecnico, essendo comunque previsto un "Contributo perequativo" minimo per diritti di segreteria di 500 €, altresì aggiornabile previa D.G.C;
 - d) non è previsto alcun rimborso degli importi perequativi previsti dall'Accordo, che siano versati o coperti da garanzia fideiussoria, comunque dovuti all'Amministrazione anche nel caso di diminuzioni dimensionali, salvo provata inadempienza da parte dell'Amministrazione comunale stessa;
 - e) modifiche differenti da quelle sopra indicate potranno essere oggetto di un eventuale nuovo Accordo di cui al successivo comma 9 presente articolo.
7. Con un nuovo P.I. l'Amministrazione potrà far decadere unilateralmente le previsioni relative all'Accordo per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. di approvazione dell'Accordo stesso, non siano stati avviati dal Proponente-Fruitore i pertinenti atti amministrativi atti ad attuare la proposta o non venga accolta dall'Amministrazione una richiesta del medesimo di rinnovo per ulteriori 5 anni dell'Accordo, decorsi inutilmente i quali nel caso di Accordi sottoscritti in sede di Primo P.I. l'Accordo si intende decaduto.
- 7bis. Nel caso di Accordi sottoscritti in sede di successive varianti al P.I., la richiesta di rinnovo per ulteriori 5 anni dell'Accordo di cui al comma precedente dovrà essere accompagnata dal versamento di un contributo determinato in misura dell'1 per cento del valore delle aree considerate ai fini dell'applicazione dell'IMU o altra designazione d'imposta comunale stabilita dalla vigente legislazione; tale contributo dovrà essere corrisposto al Comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione; l'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni relative all'Accordo e all'Immobile saranno applicate solo le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti alla variante al PI stesso.
8. Il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati o coperti da garanzia fideiussoria, comunque dovuti all'Amministrazione, se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.
9. Nuovi Accordi tra soggetti pubblici e privati non ancora inseriti nelle previsioni del P.I. costituiscono variante al P.I. stesso e devono essere definiti senza pregiudizio dei diritti dei terzi e nel rispetto delle presenti Norme e della legislazione e pianificazione sovraordinata, secondo le misure indicate all'Art. 48 - Criteri del P.I. sulla perequazione e sugli Accordi di pianificazione pubblico privato delle presenti Norme.

ART. 50 - PEREQUAZIONE

1. Nei casi di previsioni di trasformazioni urbanistiche del territorio dal contenuto discrezionale assunte nel P.I. tramite stipula di Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno, per un criterio di equità e di controllo del carico urbanistico delle trasformazioni, introdurre uno specifico contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, definito "Contributo perequativo", recependo in tal modo gli indirizzi di cui alla D.C.C. n. 33/2016.

2. Il calcolo del “Contributo perequativo”, quantificato in forma monetaria, è finalizzato a definire la quota di plusvalore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di trasformazione urbanistica, che deve essere restituita alla collettività mantenendo l'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.
3. Il “Contributo perequativo” è da versare dai privati in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione, e da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione;
 - realizzazione diretta di opere pubbliche programmate o meno nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
 - cessione diretta al Comune di aree o strutture eccedenti i minimi di legge (standards) che abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico;
 - cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica;
 - monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato;
 - ulteriori eventuali forme di contributo individuate dall'Amministrazione comunale.
4. Nuovi Accordi tra soggetti pubblici e privati non ancora inseriti nelle previsioni del P.I. e che costituiscono variante al P.I. stesso sono soggetti al “Contributo perequativo” nelle misure stabilite all'Art. 48 - Criteri del P.I. sulla perequazione e sugli Accordi di pianificazione pubblico privato delle presenti Norme.

ART. 51 - CREDITO EDILIZIO

51.1 - Istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

1. E' istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (**RECRED**) ai sensi della LR 11/2004, art. 17, comma 5, lett. e) e della LR 14/2019, art.4, comma 1, lett. b).
2. Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i “Crediti Edilizi” (Ce) di cui all'art. 36, c. 4, della LR 11/2004 compresi i “Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione” (Cer) di cui all'art. 2, c. 1, lett. d), della LR14/2019, secondo quanto previsto dall'art. 4 della LR14/2019
3. Il RECRED è, a cura dal competente Ufficio Tecnico del Comune, tenuto in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea per la consultazione diretta.
4. Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti relative ai Ce, nonché ai Cer, dal momento della loro iscrizione sino al momento dell'utilizzo, quindi della loro cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei Ce e dei Cer che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione, ai sensi dell'art. 2643, c. 2-bis, del Codice Civile.
5. Il RECRED non è probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti e il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impegno.

51.2 - Definizione e formazione dei Crediti Edilizi

1. Ai sensi della LR 11/2004, della LR 14/2017 e della DGRV 263/2020 il Credito edilizio (Ce) e i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (Cer) possono essere riconosciuti per interventi finalizzati a:
 - eliminazione di opere incongrue e degli elementi di degrado;
 - esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione e recupero ambientale;
 - perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004;
 - riqualificazione ambientale ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004;
 - compensazione ai sensi dell'art. 37 della LR 11/2004;
 - miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale;

- riordino delle zone agricole.
2. Nello specifico si intende:
 - **Credito Edilizio - Ce**, è definito ai sensi del comma 4 dell'art. 36 della L.R. 11 del 23 aprile 2004 quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale. Il credito è altresì riconosciuto nel caso di interventi di riordino delle zone agricole ovvero a seguito delle compensazioni urbanistiche previste dall'art. 37 medesima legge nel caso di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
 - **Credito Edilizio da Rinaturalizzazione - Cer**, è una sottocategoria specifica dei Ce ed è definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14 /2019 e dell'art. 5 della L.R. 14/2017, quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale.
 3. Ai sensi della LR 14/2019 e della DGRV 263/2020 il Credito edilizio da rinaturalizzazione Cer è riconosciuto previo adempimento dei seguenti obblighi:
 - a) attuazione di un intervento di integrale demolizione del manufatto incongruo la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuato nelle Tavole di progetto del P.I.;
 - b) contestuale ripristino del suolo naturale o seminaturale in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019;
 - c) stipula dell'atto di vincolo di inedificabilità dell'area di pertinenza registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e di durata almeno decennale, come previsto al comma 3 art. 5 della LR 14/2017.
 4. Per gli edifici soggetti a demolizione a causa di condizioni statiche precarie, potrà essere registrato il credito edilizio nel RECRED e nelle Tavole di progetto del P.I. anche dopo la demolizione, se la stessa deve avvenire con urgenza per preservare l'incolumità pubblica e privata.
 5. Il Comune può annotare nel RECRED, indipendentemente dalla loro individuazione nelle Tavole di progetto del P.I., i Crediti Edilizi pertinenti alle aree di proprietà pubblica o di società controllate da enti pubblici.
 6. 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 ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto nella D.G.R. 329/2010.
 7. In ogni caso le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non danno luogo al riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.
 8. Gli interventi di "atterraggio" del credito edilizio, ossia il **Credito di utilizzo - C.U**, con delocalizzazione delle capacità edificatorie possono essere attuati tramite una variante al P.I. che, previa stipula di Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo Art. 49 delle presenti Norme, disciplini il procedimento e le modalità di trasferimento del credito nell'area di utilizzo previa sua registrazione nel RECRED; sempre tramite variante al P.I. e Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo Art. 49, potranno essere governate eventuali operazioni di rilocalizzazione delle volumetrie mirate all'utilizzo del credito, o di una sua quota, nella medesima area di provenienza, previa riclassificazione urbanistica delle aree stesse, valutando la necessità o meno di far transitare le volumetrie consumate nel RECRED.
 9. Per quanto qui non indicato si faccia riferimento alla normativa sovracomunale vigente in materia, nonché ai contenuti dell'art. 37 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio delle Norme Tecniche del P.A.T.
 10. Previa apposita variante al P.I. di adeguamento agli adempimenti di cui al c. 2 art. 4 Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, il Comune potrà eventualmente individuare ulteriori specifiche modalità di attribuzione dei crediti edilizi di cui al presente articolo che siano innanzitutto rispettose dei principi generali dell'attività amministrativa (proporzionalità, efficienza, parità di trattamento, trasparenza, ecc...), ma che nel contempo mirino a quantificare i crediti

in misura sufficiente a rendere le operazioni di demolizione ed eventuale rinaturalizzazione economicamente sostenibili per le proprietà, ma senza riconoscere ingiustificate rendite, che si tradurrebbero poi in volumi/superfici eccessivi per il territorio. In tal senso, quali parametri di discriminazione si potrà prevedere l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:

- della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- della microzona catastale di appartenenza;
- della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile e/o dell'impianto produttivo in esso collocato;
- dell'entità e del tipo di conduzione eventualmente presente;
- dell'impatto paesaggistico ed igienico-sanitario;
- della collocazione rispetto ad ambiti edificati;
- degli obiettivi di tutela e valorizzazione che si vogliono raggiungere, quali interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, igienico-sanitaria, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

Si richiamano in tal senso i contenuti della DGR n. 263 del 02 marzo 2020 e relativo allegato *“Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione.”*

11. La variante al P.I. di cui al comma precedente dovrà, sulla scorta dei contenuti del presente articolo, provvedere specificatamente:
- all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione;
 - alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;
 - all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.

51.3 - Caratteristiche del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

1. Il P.I. provvede a creare lo specifico **NTO All. B** alle Norme Tecniche Operative “Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi - RECRED” di cui all'art. 17 comma 5° della L.R. 11/2004 nel quale si determinerà all'occasione l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri omogenei comuni e partendo dal volume edilizio rilevato dallo stato di fatto mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato con compilazione di una specifica *“Scheda provenienza del Credito Edilizi”* di cui al modello fornito, e/o – comunque – di Atti ufficialmente riconosciuti dall'Amministrazione comunale.
2. Nel RECRED gli elementi sono annotati nelle seguenti 3 tabelle:
 - Tabella 1 – dati relativi alla provenienza del credito (ditta depositaria, dati identificativi immobile, descrizione del credito), organizzato in due sezioni distinte tra Crediti edilizi di provenienza (Ce.P) e Crediti edilizi per rinaturalizzazione di provenienza (Cer.P).
 - Tabella 2 – dati relativi all'utilizzo del credito o di “atterraggio” (ditta acquirente, riferimento atto d'acquisto, descrizione del credito utilizzato), organizzata in un'unica sezione di Crediti di utilizzo (C.U).
 - Tabella 3 – dati relativi al saldo del credito distinto per Ce e Cer (quantità, utilizzo totale-parziale, quantità a saldo del credito).
3. Le aree e/o gli immobili oggetto di inserimento nel RECRED sono individuate nelle Tavole di progetto del P.I. previa apposita grafia e relativa numerazione, sia per le aree di “provenienza” di credito – distinte tra Crediti edilizi di provenienza (**Ce.P**) e Crediti edilizi per rinaturalizzazione di provenienza (**Cer.P**) – sia per quelle di “atterraggio” con Crediti di utilizzo (**C.U**); questo anche ai fini del rilievo di tali fattispecie in sede di rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001.

51.4 - Gestione, utilizzo e cancellazione dei crediti

1. I Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili con richiamo all'art. 36, comma 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004. I Crediti Edilizi, in conformità alle previsioni del Piano, sono trasferibili da terreni identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri terreni anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate e avviene esclusivamente nel rispetto di quanto dispone il Codice Civile nell'art. 2643 comma 2bis. Il Comune rilascia un Certificato urbanistico dei Crediti edilizi che – in relazione a quanto registrato nel RECRED – ne indica la quantità in relazione alla localizzazione e alla destinazione urbanistica.
2. All'atto riguardante il trasferimento dei crediti dovrà essere allegato il suddetto Certificato urbanistico dei Crediti edilizi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare tempestivamente al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario pena l'inutilizzabilità degli stessi.
3. L'efficacia del trasferimento del credito edilizio, ancorché oggetto di negoziazione autonoma fra le parti, è subordinata alla comunicazione al Comune ai fini dell'annotazione nel RECRED.
4. L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune può avvenire sia parzialmente che integralmente:
 - nel primo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 1, nell'apposita Sezione, la quota residua ancora nella disponibilità del titolare;
 - nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'utilizzo di tutti i crediti, l'Ufficio competente annota nella Tabella 2 del RECRED gli estremi che ne attestano l'estinzione.
5. La trasferibilità dei Crediti Edilizi, nonché il loro utilizzo, sono comunque assoggettati ai contenuti delle presenti Norme Tecniche Operative.

TITOLO XI - INDICI URBANISTICI EDILIZI

ART. 52 - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI EDILIZI

52.1 - Applicazione degli indici urbanistici-edilizi

Le densità territoriali si applicano nei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

Tali indici sono applicati nelle varie zone di espansione quali residenziale, produttiva, commerciale-artigianale, agroindustriale.

La densità edilizia fondiaria e il rapporto di copertura si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nella realizzazione di P.U.A. approvati, sia nel caso di intervento edilizio diretto (I.E.D.), in zone cioè che non richiedono l'intervento di P.U.A..

Questi indici specificano rispettivamente i volumi e le superfici edificabili su ciascun lotto.

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

a) Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si calcola la densità territoriale, s'intende un'area comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità principale di P.I.

b) Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende la superficie reale del lotto desumibile dalla Carta Tecnica Regionale (CTR), al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Per i fabbricati esistenti, la superficie fondiaria a essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria sino al conseguimento degli indici indicati dal P.I.

Nel caso di intervento edilizio diretto (I.E.D.), la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto, al netto della parte eventualmente destinata o da destinare a uso pubblico, quali ad es. porticati, gallerie veicolari e pedonali ecc. Nel caso di difformità fra la consistenza catastale e quella reale di un'area, dovrà assumersi sempre quest'ultima.

Nel caso si dimostri, a seguito di rilievo topografico giurato, che la superficie reale in proiezione orizzontale non è coincidente con la superficie desumibile dalla Carta Tecnica Regionale (CTR), si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

c) Superficie per opere di urbanizzazione primaria

È definita ai sensi dell'art. 32 della L.R. n° 11/2004 e s.m.i. e dei contenuti dell'Art. 13 - Dotazione di aree per servizi delle presenti Norme. Comprende le aree destinate a:

- strade;
- spazi di sosta e parcheggio;
- aree di verde primario.

d) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

È definita ai sensi dell'art. 32 della L.R. n° 11/2004 e s.m.i. e dei contenuti dell'Art. 13 - Dotazione di aree per servizi delle presenti Norme.

e) Superficie minima d'intervento urbanistico

Definisce, per ciascuna zona a destinazione omogenea, l'area minima richiesta per un intervento con uno strumento urbanistico attuativo - di iniziativa pubblica, privata o mista - da attuare in modo unitario.

Può essere indicata graficamente o definita parametricamente.

f) Superficie minima di intervento edilizio e/o superficie minima del lotto

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi edilizi.

g) Rapporto di copertura

Definisce la porzione di lotto copribile da fabbricati. E' il rapporto numerico (in %) tra la superficie coperta dai fabbricati e l'area edificabile del lotto.

h) Area edificabile

È la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia privata.

Essa si ottiene solitamente deducendo dall'area totale del lotto:

- le porzioni che, per vincoli di legge o dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi o funzioni di pubblico interesse.
- le porzioni la cui edificabilità è stata già sfruttata.

Si possono invece considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario, purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume o in superficie) risulti da convenzione trascritta.

La cessione di cui al punto precedente è ammissibile solo per lotti che hanno un'edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati", e nel rispetto di quanto altrimenti contenuto nelle presenti Norme.

Sono altresì considerate nella superficie utile per il calcolo della densità edilizia fondiaria le aree interessate da eventuali fasce di rispetto di cui all'art. 36 – Vincoli delle presenti Norme.

i) Volume edificabile

È il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa, rispettando tutti gli altri indici di edificazione.

Il volume edificabile comprende:

- la parte fuori terra delle costruzioni, come data dal **Volume lordo dell'edificio** a seguito definito;
- la parte interrata delle stesse, se destinata a residenze, uffici od attività produttive comunque ammesse dalle presenti Norme;
- i fabbricati accessori per la porzione fuori terra.

l) Superficie permeabile

È la porzione di superficie fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera, essendo computabile massimo al 50% una superficie pavimentata con grigliati o simili.

m) Rapporto di permeabilità

Definisce la porzione di lotto che si può rendere permeabile. E' il rapporto numerico (in %) tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

Eventuali "rapporti di permeabilità" indicati dalle presenti Norme per alcune Zto possono essere disattesi solo previo rilascio di opportune autorizzazioni e/o pareri da parte del Consorzio di Bonifica competente.

n) Utilizzazione degli indici

Le superfici perimetrate nelle Tavole di Piano costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno raggiunto il massimo dei volumi edificabili consentito dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per raggiungere l'edificabilità massima consentita, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.I. determinano, nelle aree libere contigue intestate alla data medesima a un'unica proprietà, un vincolo di pertinenza e su dette aree si dovrà verificare l'osservanza degli indici e prescrizioni di Piano sia per le costruzioni esistenti che per le previste. La stessa norma vale anche in caso di frazionamento e/o cessione di dette aree. Negli elaborati richiesti in caso di I.E.D. dovrà essere sempre contenuta l'autocertificazione in cui sia individuato lo stato della proprietà alla data di adozione del P.I.

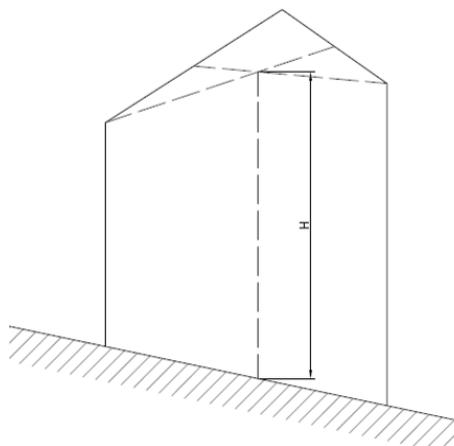
52.2 - Caratteristiche edilizie e criteri di valutazione

I° - Altezza dell'edificio

L'altezza dell'edificio corrisponde alla differenza tra la quota massima e la quota zero come sotto definite.

a) Metodi di misurazione:

- i) su terreno piano: si misura sul fronte più alto a partire dalla quota naturale del terreno o da quella del terreno sistemato, solo se quest'ultima risultasse più bassa, sino all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale;
- ii) su terreno inclinato: l'altezza viene misurata nel valore medio delle altezze medie di ogni singolo fronte, come da schema grafico sotto riportato: la quota di riferimento 0.00 corrisponderà alla più bassa quota del terreno;



- iii) nel caso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica, l'altezza sarà misurata per ciascuno di essi.
- b) Nel caso di riporti artificiali di terreno, l'altezza si misura comunque dal piano di campagna.
- c) Nel caso d'interventi all'interno di centri abitati o in zone di lottizzazione, la quota zero è riferita al marciapiede o alla strada se quest'ultimo è assente.

- d) Nel caso di solai di copertura realizzati con travetti a vista in legno e/o acciaio con interasse delle travi maggiore o uguale a 80 cm e h travetto inferiore o uguale a 20 cm, l'intradosso è misurato sotto assito, mentre negli altri casi è misurato sottotravetto.

Nella determinazione della quota di riferimento, da definirsi univocamente con i competenti uffici, si considera la quota di caposaldo, che è la quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico (quota media nel caso di strada in pendenza) ad eccezione dei seguenti casi:

- di sede stradale più alta di 1 m rispetto alla quota media del terreno; in tal caso si considera caposaldo la media delle due quote;
- di fabbricato ad una distanza superiore a 20 m dal ciglio stradale, in tal caso si considera caposaldo la quota di campagna (o quota media di campagna nel caso di terreni in pendenza);
- di sede stradale più bassa di 0,50 m rispetto alla quota media del terreno; in tal caso si considera caposaldo la quota media del terreno.

II° - Superficie coperta

È la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta dei seguenti elementi, se altrimenti ammessi dalle presenti norme e nei rispettivi limiti:

- i) i balconi/poggioli e le logge, sempre se senza sostegni fino al suolo e con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a 1,50 m (gli sbalzi di entità superiore concorreranno in pieno)
- ii) gli sporti, le scale aperte, i bow-window, i cornicioni e le gronde, sempre se senza sostegni fino al suolo e con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a 1,20 m (gli sbalzi di entità superiore concorreranno in pieno);
- iii) le parti completamente interrato, se adibite a garage e cantina;
- iv) le serre stagionali;
- v) i pergolati, le pompeiane, i gazebo, nei limiti previsti dalle presenti norme;
- vi) gli impianti tecnologici (quali silos, depuratori, etc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità;
- vii) le piscine e le vasche all'aperto;
- viii) le casette prefabbricate in legno da giardino e i manufatti removibili;
- ix) le pensiline d'ingresso, fino ad una sporgenza di 1,20 m.

III° - Volume lordo dell'edificio

È il volume del solido emergente dal terreno. È dato dalla **superficie coperta** per l'**altezza dell'edificio** come definite nel presente articolo.

Sono esclusi dal calcolo del Volume lordo dell'edificio:

- i) tutti i volumi dati dalle aree escluse dal computo della superficie coperta, di cui al punto precedente, nei eventuali limiti a seguito riportati;
- ii) i volumi degli interrati se adibiti a garage e cantina;
- iii) le torrette extracorsa di ascensore ed i volumi tecnici;
- iv) i vespai o solai aerati senza locali sottostanti aventi o posti ad un'altezza non superiore a 50 cm, misurati dalla quota zero alla quota di calpestio;
- v) le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza e aggetto, quando imposte da norme di sicurezza e prevenzione incendi;
- vi) i sottotetti non abitabili e non accessibili con scala fissa, aventi altezza minima inferiore a 60 cm, se la pendenza della copertura è contenuta nel 35%;
- vii) i porticati di uso pubblico e quelli ad uso privato, aperti indistintamente su 2 o 3 lati, fino ad un massimo di ¼ della superficie coperta dello stesso porticato.

IV° - Misura della distanza

Si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli edifici o gli elementi che si considerano, si misura dalla superficie esterna dei muri o di qualsiasi avancorpo che costituisce **Superficie coperta** come in precedenza descritta, fatto salvo che si terrà conto di qualsiasi corpo chiuso in sporgenza nonché le eventuali seguenti eccezioni.

- **Distanza dalle strade**

Si misura dal punto dell'edificio più vicino al confine della proprietà stradale, esclusi gli aggetti esclusi dal computo della superficie coperta come in precedenza descritti, salvo che questi possano ostacolare la circolazione veicolare e pedonale.

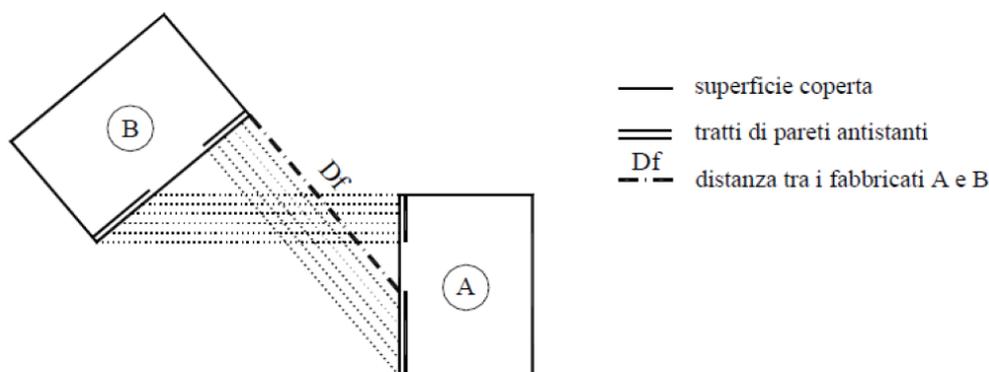
- **Distanza dai confini**

Si misura dal punto dell'edificio più vicino al confine stesso, in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta.

Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite o annullate a condizione che tra i confinanti venga determinata o una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione notarile da trascriversi nei Registri Immobiliari, o in alternativa mediante co-intestazione del progetto: in ogni modo la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona deve essere sempre rispettata.

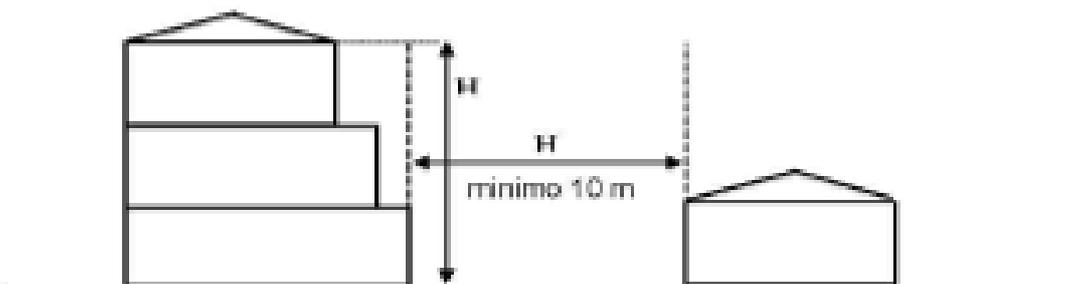
- **Distanza tra fabbricati**

È la distanza intercorrente tra le pareti di edifici isolati misurata in proiezione orizzontale in modo che ogni punto del fronte rispetti la distanza minima prescritta: si intendono antistanti o fronteggianti gli edifici o loro parti che si trovano sulle perpendicolari di pareti; a seconda della posizione reciproca dei fabbricati abbiamo quindi le casistiche indicate nei due schemi sotto riportati:



Distanza tra fabbricati antistanti o fronteggianti

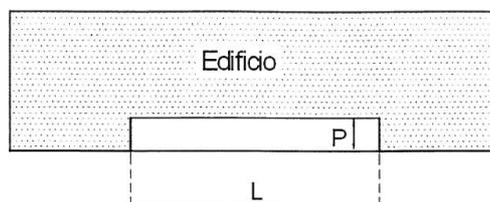
Salvo quanto previsto al comma successivo, o diverse prescrizioni delle presenti NTO per le diverse zto, tra pareti e pareti finestrate di fabbricati antistanti va rispettato un distacco (misurato in proiezione) non inferiore all'altezza della fronte del fabbricato più alto con un minimo di 10 m, come da schema grafico sotto riportato.



Distanza con piani rientranti

La suddetta misura va rispettata anche tra pareti finestrate di fabbricati uniti con porticati o corridoi di collegamento.

Non sono soggette al rispetto della norma delle distanze tra le pareti del fabbricato, i rientri che presentano un rapporto $P/L \leq 1/3$, come da schema grafico sotto riportato:



P = profondità della rientranza dell'edificio

L = larghezza della rientranza dell'edificio

Per $P/L < 1/3$ il distacco tra corpi non viene computato

• Distacchi e distanze particolari

La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi e quanto previsto dalla L.R. 21/96 e s.m.i., non si applica:

- i) ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, etc.;
- ii) alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, elementi di arredo per giardini;
- iii) ai manufatti completamente interrati;
- iv) alle strutture di sostegno di pergolati, se contenuti nei limiti di cui alle presenti norme.

• Caposaldo per recinzioni

Per le recinzioni prospicienti la pubblica via, la quota della sede stradale viene intesa corrispondente alla quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico, o la quota media in caso di sede stradale con dislivelli diversi.

Per tutte le altre recinzioni si intende caposaldo la quota del terreno circostante o la quota media in caso di terreni con dislivelli diversi.

V° - Cortile interno

S'intende un'area chiusa da almeno tre lati, con muri di altezza maggiore a 3.00 m, nella quale prospettino finestre.

Tale area deve essere in rapporto con le pareti che la delimitano:

- la superficie del cortile deve essere almeno 1/4 della somma delle superfici verticali, con esclusione delle pareti di altezza inferiore a 3.00 m;
- l'altezza dei muri delimitanti il cortile interno non deve superare la lunghezza del lato minore del cortile stesso.

I cortili interni devono essere pavimentati lungo i muri, per una fascia minima di 1.00 m, e muniti d'idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane.

VI° - Locali interrati

Fatte salve le vigenti disposizioni normative in merito e i pareri vincolanti rilasciati dalle competenti autorità sanitarie, i locali interrati potranno essere destinati a funzioni residenziali, a uffici od ad attività produttive se vengono rispettate i requisiti dimensionali, prestazionali e igienico-sanitari comunque assegnati dalle presenti Norme alle stesse attività per i locali fuori terra, che andranno garantite – date le evidenti differenze contingenti – con l'adozione di opportune tecniche coibenti da documentarsi in Comune previo deposito di idonee attestazioni tecniche esplicative dei materiali e delle tecniche impiegate.

VII° - Allineamenti, arretramenti e rettifiche

Gli allineamenti degli edifici verso le strade sono determinati dalle distanze stabilite per ogni zona dal confine stradale valutato alla stregua di un confine di proprietà; in ogni caso, gli allineamenti lungo il bordo stradale o gli eventuali arretramenti dovranno essere uniformi per tutto lo stesso lato dell'isolato, in caso di continuità di fabbricati.

In ogni caso le facciate arretrate devono essere parallele alla strada, o adottare l'andamento che l'Amministrazione Comunale ritenesse imporre per un adeguato inserimento nel contesto edilizio.

In sede di rilascio di titolo abilitativo per interventi di cui alle lettere d) e superiori di cui al comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale può imporre la rettifica di allineamenti tortuosi.

VIII° - Fabbricati accessori

Si dicono accessori quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato principale residenziale, produttivo, commerciale, etc.

Essi non possono essere, di norma, autorizzati se non contestualmente a un fabbricato principale, o a servizio di un fabbricato esistente.

Tali costruzioni devono essere armonicamente intonate all'edificio principale e devono rispettare le presenti Norme.

IX° - Opere pertinenziali

Tali manufatti non si considerano fabbricati per la loro modesta entità e pertanto non incidono sul calcolo della superficie coperta e del volume:

• Piscine

Le piscine realizzate fuori terra, laddove sporgano dal piano di campagna oltre 1,00 m, devono essere posizionate a 5,00 m dal confine e 10,00 m da altri fabbricati.

In tutti gli altri casi, comprese le piscine interrato, le stesse dovranno essere poste a non meno di 2,00 m dal confine di proprietà e a 3,00 m da altri fabbricati, comunque fuori dalla fascia di rispetto stradale, nemmeno in allineamento a volumi esistenti.

Non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei regolamenti locali o nel Codice Civile.

Tali strutture sono soggette a titolo abilitativo.

• Tunnel estensibili negli insediamenti produttivi

I manufatti denominati "tunnel estensibili", costituiti da struttura metallica estensibile e tappanamento in materiale plastico, sono considerati pertinenza solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, che deve essere occasionale e limitata nel tempo, come da D.P.R. 380/2001 e s.m.i. A nulla rileva il fatto che questi manufatti possono essere facilmente richiudibili con minimo ingombro.

Devono essere installati in prossimità o in aderenza con l'edificio principale e, quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, questi tunnel estensibili devono essere richiusi e non devono presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica.

• Tunnel estensibili nelle zone agricole

I manufatti denominati "tunnel estensibili", costituiti da struttura metallica estensibile e tappanamento in materiale plastico e destinati solo a deposito/stoccaggio del foraggio – da distinguersi dalle "serre" o "serre mobili a tunnel" volte alla protezione o forzatura delle colture e per le quali si rimanda ai contenuti del TITOLO V - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ZONA AGRICOLA (E) delle presenti Norme – sono considerati pertinenza solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, che deve essere occasionale e limitata nel tempo, come da D.P.R. 380/2001 e s.m.i. o altra normativa regionale di riferimento. A nulla rileva il fatto che questi manufatti possono essere facilmente richiudibili con minimo ingombro.

Devono essere installati in prossimità o in aderenza con l'edificio principale e possibilmente adottare colori e tonalità mimetiche congrue al contesto paesaggistico in cui si collocano; quando non utilizzati per assolvere alle funzioni occasionali e limitate nel tempo legate all'attività svolta nell'insediamento, questi tunnel estensibili devono essere richiusi e non devono presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica.

X° - Volumi tecnici

Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio: impianto idrico, termico, televisivo, di parafulmine e di ventilazione, cabine elettriche, fermentini, silos, depuratori e centrali termiche di fabbricati produttivi.

Sono altresì da considerare volumi tecnici i serbatoi (di vino, durante le diverse fasi, di carburante e oli combustibili), i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le cabine di ventilazione, le cabine di distribuzione del gas metano, l'extracorsa degli ascensori.

Non sono invece da ritenersi volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

Si faccia riferimento a quanto previsto dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 2474 del 31.01.1973 e s.m.i.

Laddove i volumi tecnici siano interni ad un fabbricato, oppure vengano costruiti esternamente al fabbricato principale senza superare l'altezza di 3.00 m, non sono soggetti al rispetto delle distanze minime dai fabbricati.

Nel caso di installazione di nuovi volumi tecnici alti più di 3.00 m, questi devono collocarsi ad una distanza da fabbricati residenziali non connessi alla proprietà, pari all'altezza dello stesso volume tecnico, con un min. di 5.00 m.

Le nuove installazioni di volumi tecnici sono assentibili a condizione che lo stesso volume tecnico non venga a determinare, a seconda dei casi:

- pericolo per la circolazione;
- impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere spondali;
- precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi, e quanto previsto dalla L.R. 21/96 e s.m.i.

Per i volumi tecnici vanno rispettate in ogni caso le distanze minime dalle strade e dai confini fissate per gli edifici dalle presenti Norme, nonché le distanze previste dal C.C.

XI° - Recinzioni

Le aree scoperte possono essere recintate secondo le seguenti modalità, salvo diverse specifiche definite nelle singole norme di Z.t.o.:

- a. Nelle aree incluse nei **Perimetri Centro Storico** la recinzione dovrà essere adeguatamente inserita nel contesto storico, e conformarsi a quanto contenuto nell'articolo articolo 3.2 - Caratteri tipologici e costruttivi degli edifici oggetto di beni culturali, riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".
- b. Nelle Z.t.o. di tipo "B" e "C" le recinzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 1. essere costituite da muretto rivestito in pietra o intonacato con altezza massima di 80 cm e da una sovrastante cancellata fino ad una altezza massima di 150 cm;
 2. tra lotti edificati confinanti, la recinzione potrà essere totalmente oscurante o costituita da muretto in pietra o intonacato fino ad una altezza massima di 180 cm, previo atto notarile tra i vicini in tal senso registrato e trascritto, o in alternativa mediante co-intestazione del progetto;
 3. potranno essere preferibilmente composte con alcuni fra i seguenti materiali: legno, pietra, materiali calcarei, ferro colorato in tinte scure, ferro battuto, rame;
 4. con eccezione dei tratti prospicienti la viabilità pubblica o di uso pubblico, sono ammesse recinzioni in rete metallica plastificata preferibilmente accompagnata da siepe verde.
- c. Nelle Z.t.o. di tipo "D" le recinzioni potranno essere alte non più di 200 cm.
- d. Nelle Z.t.o. di tipo "E" le recinzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 4. sono ammesse recinzioni fino ad una altezza massima di 180 cm;

5. potranno essere in materiali naturali o in rete metallica plastificata preferibilmente accompagnata da siepe verde;
 6. negli ambiti utilizzati esclusivamente ai fini delle coltivazioni agricole produttive è vietato interrompere eventuali sentieri o percorsi comunque riconosciuti, dovendosi mantenere idonei varchi atti al transito umano;
 7. nelle aree incluse nei **Perimetri Centro Storico Rurale** la recinzione dovrà essere adeguatamente inserita nel contesto storico, e conformarsi a quanto contenuto nell'articolo 3.2 - Caratteri tipologici e costruttivi degli edifici oggetto di beni culturali come riportato al suddetto CAPO "F" del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative";
 8. si danno per richiamate eventuali ulteriori specifiche previste per i diversi ambiti agricoli di salvaguardia di cui all'omonimo Art. 33 delle presenti Norme.
- e. Nelle Z.t.o. di tipo "F" le recinzioni potranno avere altezze diverse in ragione delle attività previste.
- f. Fanno eccezione dai limiti suddetti:
1. le porzioni destinate ad accogliere apparecchiature varie, quali: contatori, citofoni, allarmi, etc. che possono in ogni caso raggiungere i 2,00 m;
 2. l'altezza dei muri di recinzione con funzione anche di contenimento o sostegno della terra, muretto di recinzione compresa, possono in ogni caso raggiungere uno spiccatto di 2,00 m dovendo comunque essere rivestiti in pietra o sasso; misure superiori saranno eventualmente giustificate, caso per caso, in ragione dell'impossibilità accertata da tecnico competente in materia idro-geologica di procedere con tecniche a più gradoni;
 3. la ricostruzione di preesistenze;
 4. le recinzioni realizzate prima dell'avvento del Regolamento Edilizio comunale di P.R.G., previo accertamento di compatibilità paesaggistica.

TITOLO XII - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 53 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA

1. L'adozione del P.I. o di sue varianti comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. Sono generalmente da considerarsi incompatibili gli interventi in contrasto con le prescrizioni e i vincoli indicati nelle presenti Norme.
2. *stralciato.*
3. *stralciato.*
4. L'approvazione del P.I. e delle sue varianti comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) vigenti, dei permessi di costruire e delle denunce d'inizio attività limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi titoli abilitativi siano stati ritirati precedentemente all'approvazione.
5. Per gli eventuali immobili ricadenti in ambiti in cui le norme di zona del vigente P.R.G. sono compatibili con il P.A.T. ma per i quali l'attuazione degli interventi deve essere preceduta da una progettazione urbanistica di dettaglio mediante P.I. e P.U.A. (a consentire un'esatta valutazione degli aspetti urbanistici e funzionali), fino all'approvazione del P.I. adeguato al P.A.T., sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) comma 1 art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i..
6. Per le eventuali parti di P.I. non compatibili con sue varianti P.I. sono comunque consentiti, se non altrimenti indicato nelle presenti Norme e nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali, gli interventi che si rendono necessari per:
 - prevenzione e degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, etc.);
 - razionalizzazione delle infrastrutture e miglioramento dei servizi esistenti;
 - messa in sicurezza delle preesistenze.
7. *stralciato.*
8. Per quanto di propria competenza, il P.I. demanda a eventuali specifici piani di settore quali il piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica, l'analisi dello stato in essere per tali materie, compresa l'eventuale normativa di carattere operativo che andrà sviluppata in considerazione delle leggi vigenti, con particolare attenzione allo studio e sviluppo di ulteriori azioni per mitigare gli impatti delle strutture, sempre nell'ottica della riduzione degli effetti dovuti all'inquinamento dell'aria, a quello acustico e di altro genere, e tenendo conto dei criteri di cui all'articolo 4 - Azioni di Mitigazione e Compensazione del sistema insediativo, riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative".

ART. 53 bis - NORME SULL'ADEGUAMENTO L.R. 14/2017

1. Viste le modifiche introdotte alle Norme Tecniche (NTA) del PAT dalla "*Variante n. 1 al PAT di adeguamento sul contenimento del consumo di suolo L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018*" sviluppata per il territorio del Comune di Marano di V.IIa, si riscontra che:
 - a) Come da contenuti nuovo Art. 39bis "*Quantità massima di consumo di suolo*" delle NTA del PAT, il PAT ha determinato la "**Quantità massima di consumo di suolo LR 14/2017**" intendendosi la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LRV 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della LRV 14/2017 (DGRV n° 668/2018) e s.m. e i.
La Quantità massima di consumo di suolo LR 14/2017 non è utilizzato nel PAT come dato progettuale in sé, ma è indicato quale limite al successivo PI: il suo calcolo è di-

sciplinato dalla DGRV n° 668 del 15 maggio 2018 e s.m.e.i.

In deroga al limite di Quantitativo massimo di consumo di suolo LR 14/2017 stabilito dal PAT, sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 12, commi 1 e 2, della LRV 14/2017 e s.m.e.i.

Il rispetto del limite di cui sopra riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all'esterno delle aree AUC - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata LR 14/2017 individuate dalla Tavola "4.TCS-b - Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017" scala 1:10.000 introdotta nel PAT dalla variante n. 1 in oggetto.

Il PI predispone al CAPO "D" – MONITORAGGIO CONSUMO DEL SUOLO LR 14/2017 del fascicolo **NTO ALL. A** "Allegato A alle Norme Tecniche Operative" idoneo piano di monitoraggio che verifica il saldo della superficie naturale e seminaturale consumata, a partire dal momento di approvazione della Variante n. 1 al PAT, monitoraggio da aggiornarsi ad ogni modifica al P.I. che programmi interventi di nuova urbanizzazione, ovvero in corrispondenza della fase di monitoraggio sull'applicazione della LRV n. 14/2017 a capo all'"Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica" come prevista dall'art. 4, comma 6 della LRV n. 14/2017.

b) Come da modifiche all'Art. 39 "Aree agricole" e contenuti nuovo Art. 39bis "Quantità massima di consumo di suolo" delle NTA del PAT, i precedenti riferimenti al "Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa" alla "SAU" o alla "SAUT" sono interamente stralciati, dovendosi ora rifarsi esclusivamente alla "**Quantità massima di consumo di suolo**" di cui al punto precedente.

c) Come da modifiche all'Art. 57 "Adeguamento al Decreto Presidente della Repubblica 380/2001 art.4 comma 1sexies– Regolamento Edilizio Tipo" delle NTA del PAT, ai sensi dell'art. 48 ter della LRV 11/2004 il PAT ha assunto le nuove definizioni uniformi di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali il 20 ottobre 2016, alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1896 del 22 novembre 2017 ed alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15 maggio 2018. Il PAT ha inoltre recepito le ulteriori definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale Tipo aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel PAT stesso.

Ai fini di quanto sopra si specifica che, in attesa dell'adeguamento del proprio "Regolamento Edilizio Comunale" di P.R.G. al Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui al D.P.R. 380/2001, ai sensi del comma 2 dell'art.48 ter della LRV 14/2004 le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di adeguamento degli stessi strumenti urbanistici comunali.

d) Come da modifiche all'Art. 56 "Applicazione del PAT, criteri e limiti entro i quali il PI può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una Variante" delle NTA del PAT, si riscontra che:

i) ai sensi dell'articolo 18 comma 7 della LRV 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli interventi o di sue varianti 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. In tali ipotesi si applica quanto previsto dalla normativa regionale vigente fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree.

ii) ai sensi dell'articolo 18 comma 7bis della LRV 11/2004, per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale di cui al comma precedente. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato dal Comune interessato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU o altra designazione d'imposta comunale stabilita dalla vigente legislazione. Detto contributo è corrisposto al Comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni

- oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal precedente comma.
- iii) in sede di procedimento di formazione del Piano degli interventi o di sue varianti, il Comune ai sensi dell'articolo 18, comma 5bis della LRV 11/2004 deve trasmettere alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'art. 11 bis della medesima LRV 11/2004, dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'Albo pretorio.
2. Nel merito degli ulteriori adeguamenti ai dettami della L.R. 14/2017 non contenuti nella citata Variante 1 al PAT, il Comune dovrà promuovere periodicamente attività partecipative con la Cittadinanza e con le Associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio, per l'individuazione tramite apposite varianti al P.I. di specifici ambiti da finalizzarsi alle seguenti azioni di cui agli art. 5 e 6 della L.R. 14/2017:
- a) Riqualificazione edilizia ed ambientale, quali demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni;
- b) Riqualificazione urbana da realizzarsi negli ambiti urbani degradati, da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana e da disciplinare in apposita scheda, precisando:
- i fattori di degrado;
 - gli obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione;
 - eventuali limiti di flessibilità rispetto ai parametri urbanistico-edilizi della zona;
 - eventuali destinazioni d'uso incompatibili;
 - eventuali ulteriori misure di tutela e compensative, anche al fine di garantire l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico nella trasformazione del territorio.
- c) Rilocalizzazione e ricomposizione insediativa di edifici demoliti, previa individuazione di ambiti e aree da destinare alle finalità di cui al comma 5 bis, art. 36 – Riqualificazione ambientale e credito edilizio della L.R. 11/2004 e s.m.i., preferibilmente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui alla Variante al Piano di Assetto del Territorio ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017 - adeguamento alle disposizioni della L.R. 6 giugno 2017 n. 14 e alla D.G.R.V. n.668 del 15.05.2018 ..., nonché le modalità di riconoscimento del Credito Edilizio di cui all'omonimo Art. 51 delle presenti Norme.

Le Varianti al PI di cui sopra dovranno avvenire previo raggiungimento di appositi Accordi Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle presenti Norme, nel rispetto della disciplina del P.A.T., ed in particolare del suo dimensionamento, e della normativa regionale in materia.

Inoltre l'Amministrazione comunale potrà valutare di intervenire attraverso semplici autorizzazioni di Interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente ai sensi dell'art. 8 citata L.R. 14/2017, che saranno finalizzati a consentire l'uso temporaneo di volumi dismessi o inutilizzati ubicati in zona diversa da quella agricola, con esclusione di ogni uso ricettivo, sempre nella logica di evitare il consumo di suolo e favorire la riqualificazione, il recupero e il riuso dell'edificato esistente. Ai sensi dell'ultimo comma art. 8 citato, il Comune dovrà entro il 31 dicembre di ogni anno trasmettere alla Giunta regionale l'elenco degli eventuali "Luoghi del Riuso", in cui andranno riportate le aree e i volumi autorizzati a tali destinazioni temporanee.

In ogni caso andranno tutelate e valorizzate le testimonianze del territorio comunale quali gli **AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA** di cui al **TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA** delle presenti Norme, ed incentivata la loro conservazione e il loro recupero ai fini della loro promozione.

ART. 54 - STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI

1. Nei confronti di eventuali strumenti urbanistici attuativi vigenti indicati nelle Tavole di P.I. (perimetro di zona con P.U.A. vigente), continuano ad applicarsi i parametri edilizi in essi stabiliti, fino alla loro scadenza e limitatamente alle parti compatibili con il P.I.; successi-

vamente tali aree saranno totalmente assoggettate alle indicazioni e prescrizioni del P.I. e delle presenti Norme.

ART. 55 - NORME ABROGATE

1. Con l'entrata in vigore del presente P.I. sono abrogate le norme comunali contrarie o incompatibili con le presenti disposizioni.

Allegato 1

Vedere specifiche all'Art 36.16 - Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto



Comune di Marano Valpolicella

PROVINCIA DI VERONA

OGGETTO: atto unilaterale d'obbligo rilasciato nelle forme di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativo alla volontà di usufruire della deroga di cui al Punto 5)/9 dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 11/2004, di cui alla DGR 856 del 2012, nel merito della distanza da insediamenti zootecnici.

Il/la sottoscritto/a _____ C.F. _____
nato/a a _____ il _____
residente a _____ Via _____ n° _____
in qualità di _____ (*proprietario / comproprietario / detentore di altro diritto reale*)
del terreno catastalmente identificato nel Comune di Marano di V.IIa al foglio____, mappale/i_____

consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione falsa o non corrispondente al vero ai sensi dell'art. 76 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 e della decadenza dai benefici eventualmente prodotti da provvedimenti emanati sulla base di dichiarazione non veritiera, ed informato ai sensi dell'art. 10 della Legge 675/1996

DICHIARA

1. di voler realizzare sul terreno sopra citato una nuova costruzione / ampliamento edificio esistente da adibire ad abitazione rispondente ad esigenze abitative di ordine familiare per il proprio nucleo familiare;
2. di essere consapevole che l'area in oggetto è interessata dalla presenza delle fasce di rispetto di cui all'Art. 36.16 - Allevamenti zootecnici intensivi/Fasce di rispetto delle Norme Tecnico Operative del PI comunale;
3. di volere usufruire della deroga di cui al Punto 5) Contenuti operativi, paragrafo 9 dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 11/2004, di cui alla DGR 856 del 2012, nel merito della distanza da insediamenti zootecnici, sollevando l'amministrazione comunale di Marano di Valpolicella e tutti i terzi interessati da ogni recriminazione e pretesa nel merito della minore distanza derogata;
4. ad assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto della presente dichiarazione in modo vincolante e irrevocabile fino ad eventuale scomparsa delle suddette fasce di rispetto o al mutarsi della normativa comunale e/o sovracomunale di riferimento.

Marano di Valpolicella, li _____

(Firma del dichiarante)

Si allega copia fotostatica non autenticata di un documento di identità valido del/dei sottoscrittore/i

Ai sensi dell'art. 38 e 47 del D.P.R. del 28.12.2000, n. 445 la sottoscrizione dell'atto unilaterale può essere resa mediante dichiarazione sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e presentata all'ufficio competente, unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità valido del sottoscrittore.
Esente dall'imposta di bollo

Allegato 2

Vedere specifiche all'Art 13 - Dotazione di aree per servizi, c. 22, lett. j)



Comune di Marano Valpolicella

PROVINCIA DI VERONA

OGGETTO: atto unilaterale d'obbligo rilasciato nelle forme di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativo alla costituzione di vincolo di parcheggio privato pertinenziale ad una abitazione esistente ai sensi Art 13 - Dotazione di aree per servizi, c. 22, lett. j).

Il/la sottoscritto/a _____ C.F. _____
nato/a a _____ il _____
residente a _____ Via _____ n° _____
in qualità di _____ (*proprietario / comproprietario / detentore di altro diritto reale*) del terreno/immobile catastalmente identificato nel Comune di Marano di V.IIa al foglio____, mappale/i _____,

consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione falsa o non corrispondente al vero ai sensi dell'art. 76 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 e della decadenza dai benefici eventualmente prodotti da provvedimenti emanati sulla base di dichiarazione non veritiera, ed informato ai sensi dell'art. 10 della Legge 675/1996

DICHIARA

1. ai sensi dell'Art 13 - Dotazione di aree per servizi, c. 22, lett. j) delle NTO del PI comunale, che l'area destinata a parcheggio privato pertinenziale identificata nell'allegato elaborato grafico/descrittivo costituisce pertinenza vincolata all'abitazioni catastalmente identificato nel Comune di Marano di V.IIa al foglio____, mappale/i _____;
2. di essere consapevole che per l'area destinata a parcheggio di cui sopra è fatto divieto di cambio di destinazione d'uso se non previo reperimento di area equivalente nei termini previsti dalle Norme Tecniche Operative del PI comunale, con conseguente sottoscrizione di nuovo atto unilaterale d'obbligo sostitutivo del presente da rilasciare ai competenti uffici comunali;
3. ad assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto della presente dichiarazione in modo vincolante e irrevocabile fino ad eventuale modifica di cui al punto precedente, o per il mutarsi della normativa comunale e/o sovracomunale di riferimento.

Marano di Valpolicella, li _____

(Firma del dichiarante)

Si allega: A - elaborato grafico/descrittivo dell'area destinata a parcheggio privato pertinenziale
B - copia fotostatica non autenticata di un documento di identità valido del sottoscrittore

Ai sensi dell'art. 38 e 47 del D.P.R. del 28.12.2000, n. 445 la sottoscrizione dell'atto unilaterale può essere resa mediante dichiarazione sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e presentata all'ufficio competente, unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità valido del sottoscrittore.
Esente dall'imposta di bollo