

Tavola



Scala



# NORME TECNICHE OPERATIVE

Progettazione - Quadro Conoscitivo

STUDIO DI  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E  
PROGETTAZIONE URBANISTICA  
arch. DANIEL MANTOVANI

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

Compatibilità Idraulica

dott. Dario Gaspari

Ufficio Tecnico Comunale

ing. Giovanni Campo

Vicesindaco

geom. Claudio Melotti

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente**

---

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Bosco Chiesanuova si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale della Lessinia (P.A.T.I.) dei Comuni di Bosco Chiesanuova e Cerro Veronese, approvato con la Conferenza dei Servizi del 10/10/2012 e ratificato con D.G.R. n. 2182 del 06/11/2012, e Piano degli Interventi (P.I.).

Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente e la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.).

Il P.I., congiuntamente al P.A.T.I., sostituisce ogni altro strumento urbanistico di carattere generale vigente. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

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

---

Il P.I. definisce l'assetto del territorio comunale, ne regola l'uso con processi di trasformazione rispettosi dell'integrità delle risorse naturali, secondo i criteri di uno sviluppo sostenibile e durevole in coerenza con il P.A.T.I. e quanto disposto all'art. 2 comma 1 punto a) della L.R. n. 11/2004.

Il P.I. è il piano operativo che attua quanto previsto dal P.A.T.I.. Nel caso di discordanza prevale la norma del P.A.T.I. ed il P.I. dovrà essere oggetto di specifica variante.

Il P.I., in coerenza ed in attuazione del P.A.T.I. sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede a (art. 17 L.R. n.11/2004):

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50 comma 1, lett b) L.R. n.11/2004;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'articolo 20, comma 14 L.R. n. 11/2004;
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al D.Lgs n. 259/2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;

i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 (L.R. n. 11/2004) e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 (L.R. n.11/2004);

j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli artt. 40, 41 e 43 L.R. n.11/2004;

k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;

Il P.I. può definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del Decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":

- nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di P.U.A. planivolumetrici;

- nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.I.. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 L.R. n.11/2004.

### **Art. 3 - Elaborati del P.I.**

---

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

- Relazione Programmatica
- Allegato alla Relazione – Dimensionamento
- Allegato alla Relazione – Dimensionamento standard,
- Elaborati grafici:
  - Tavola 1.a “Intero territorio comunale”, scala 1:5.000,
  - Tavola 1.b “Intero territorio comunale”, scala 1:5.000,
  - Tavola 1.c “Intero territorio comunale”, scala 1:5.000,
  - Tavola 1.d “Intero territorio comunale”, scala 1:5.000,
  - Tavola 2.a “Zone significative”, scala 1:2.000,
  - Tavola 2.b “Zone significative”, scala 1:2.000,
  - Tavola 2.c “Zone significative”, scala 1:2.000,
  - Tavola 2.d “Zone significative”, scala 1:2.000,
- Norme Tecniche Operative;
- Allegato alle N.T.O. - Repertorio normativo;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Registro Crediti Edilizi
- Aggiornamento schede per fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo
- Banca dati alfanumerica e vettoriale (DVD)

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

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

Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del P.I. sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

In sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..

#### **Art. 4 - Suddivisione del territorio comunale**

---

Il P.I.:

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

Il P.I. recepisce e precisa la suddivisione dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) operata dal P.A.T.I..

L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie di progetto debbono intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

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

---

Il P.I. è attuato mediante:

- interventi edilizi indiretti come disciplinati dalla normativa nazionale e regionale;
- accordi pubblico/privati di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004;

- interventi edilizi diretti come disciplinati dal D.P.R. 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia" e dalla L.R. 61/1985 e s.m.i..

Il P.I. individua gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art. 6 L.R. n. 11/2004, e ne accoglie il programma attuativo attraverso il recepimento dei progetti approvati con delibera di Giunta e considerati parte integrante del presente Piano.

I nuovi accordi tra soggetti pubblici e privati assoggettati a bando pubblico e non inseriti nelle previsioni del P.I. costituiscono variante al P.I. stesso con i contenuti dell'art. 17 L.R. n. 11/2004 e nelle forme e con le modalità previste all'art. 18 comma 8 della L.R. n. 11/2004.

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

---

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

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

Il P.U.A. deve rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme e può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono variante al P.I..

Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'art. 8 delle presenti Norme Tecniche Operative.

Il P.U.A., ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e delle normative nazionali e regionali è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

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

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

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

---

In applicazione a quanto disposto dal P.A.T.I., il P.I. disciplina la verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi per ogni ATO del territorio comunale.

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

#### **Art. 8 - Opere di urbanizzazione e standard urbanistici**

---

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

☞☞ **Opere di urbanizzazione primaria:**

- strade e marciapiedi a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione;
- spazi di verde attrezzato
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'insediamento edilizio

b) **Opere di urbanizzazione secondaria:**

- asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie (nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate);
- aree verdi di quartiere, per il gioco la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani e le aree boscate pubbliche;
- spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;

- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, compresi gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopedonali urbani ed extraurbani, nonché gli elementi di riqualificazione urbana etc..

Tutti gli interventi devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso come riportato nelle tabelle seguenti.

Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo.

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

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

Il conseguimento degli standard, di cui al presente articolo, è assicurato con la cessione di aree o vincolo di destinazione d'uso pubblico; può essere in parte assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

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

Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento, devono garantire la realizzazione delle infrastrutture a rete carenti. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione o atto equipollente.

Dotazioni di aree per servizi nei P.U.A.:

- Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
- Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 46, comma 1, lettera b) della L.R. n. 11/2004.
- Nel caso in cui all'interno del P.U.A. le aree a standard non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004.
- La monetizzazione è riferita al costo complessivo per la loro realizzazione, calcolato come valore delle aree di acquisizione e delle opere che in esse devono essere realizzate.
- Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per la realizzazione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente.
- I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dalla legge.
- Nel caso in cui il Responsabile del Servizio accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione.

Il P.I. assume gli standard urbanistici, di cui al presente articolo, come valore minimo e non ne prevede alcuna ripartizione percentuale o numerica tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla luce della nuova filosofia della L.R. n. 11/2004, che mira a superare la logica strettamente quantitativa delle aree da adibire a servizi, per puntare alla realizzazione di standard legati alle reali necessità territoriali, alle esigenze della collettività ed alla dimensione reale degli insediamenti urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne consegue.

#### **Art. 9 - Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi**

---

Il Responsabile del Servizio, appositamente incaricato dal Sindaco, cura il coordinamento interno al Comune e quello con Enti ed Aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio.

L'attuazione delle previsioni del P.A.T.I., nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, sarà sottoposta a specifico monitoraggio.



Ogni tre anni, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà al Consiglio Comunale una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.

La relazione evidenzierà, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conosciuto ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la V.A.S., anche riferendosi ai dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T.I.

Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R. n. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del P.I., la Giunta presenterà al Consiglio Comunale un rapporto che dovrà verificare puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla V.A.S., con particolare riferimento:

- a) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi si riferiscono;
- b) alla riduzione delle eventuali perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi;
- c) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dell'edilizia;
- d) alla realizzazione del sistema dei parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili e alla conservazione e valorizzazione del sistema NATURA 2000 e delle aree naturalistiche di livello regionale;
- e) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita e le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.

In relazione a tale verifica la Giunta proporrà al Consiglio Comunale l'adozione delle necessarie misure di mitigazione e/o di compensazione così come individuate dalla V.A.S..

#### **Art. 10 - Piano di monitoraggio**

La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T.I.. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	NOTE (gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente)	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
ARIA	Inquinamento atmosferico: NO <sub>x</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: N <sub>2</sub> O medio	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: PM <sub>10</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Acque sotterranee: n. pozzi	n.	Dato raccolto routinariamente nelle stazioni esistenti e fornito direttamente da ARPAV	ARPAV

	Residenti collegati alle fognature	n.	Rilievo semestrale	AATO/Comune
	Acque sotterranee: Nitrati media	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: Cloruri media	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: Ammoniaca media	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: n. pozzi privati	n.	Rilievo annuale	Comune
	Acque potabili: consumi idrici pro capite	l/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati.	AGS/Comune
	Acque superficiali: IBE		Rilievi	ARPAV
POPOLAZIONE E SALUTE UMANA	Inquinamento elettromagnetico: n. SRB	n. SRB ogni 10 km	Dato raccolto routinariamente.	ARPAV
	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune
	Rumore: superamenti dei limiti di protezione diurni	n.	Rilievo annuale	ARPAV/Comune
	Rumore: superamenti dei limiti di protezione notturni	n.	Rilievo annuale	ARPAV/Comune
	Energia: Consumi medi procapite di energia elettrica	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
	Energia: Consumi medi procapite di metano	mc/abitante	Rilievo annuale	ente gestore/Comune
	Rifiuti: Produzione pro capite di RSU	kg/abitante	Dato raccolto routinariamente.	ARPAV/Comune
	Rifiuti: Raccolta differenziata media	%	Dato raccolto routinariamente.	ARPAV/Comune
	Superficie urbanizzata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	M(Kmq)	Rilievo annuale	Comune
	Superficie boscata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Industrie a rischio di incidente rilevante	n.	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Abitanti	n.	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo migratorio	n. ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo naturale	n. ab.	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Rapporto abitazioni/residenti	ab/resid	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Abitazioni occupate	% sul totale	Rilievo annuale	Comune
Turismo: Arrivi turistici	n.	Rilievo annuale	Provincia	
PAESAGGIO E TERRITORIO	Zootecnia: n. allevamenti intensivi	n.	Rilievo annuale	Comune/ULSS
	Agricoltura: SAU	mq	Rilievo annuale	Comune
	Uso del suolo: Zone non agricole	%	Rilievo annuale	Comune

L'Amministrazione comunale, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

Nella fase di attuazione del P.A.T.I. tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

In sede di monitoraggio dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

#### **Art. 11 - Durata ed efficacia del Piano degli interventi**

---

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.

Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

Secondo quanto previsto all'art. 18 comma 7 L.R. n. 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 L.R. n. 11/2004.

In caso di decadenza le previsioni possono essere confermate con un nuovo P.I., oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.I.. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza, che non siano state riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 L.R. n. 11/2004.

## **TITOLO II - VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO**

### **Art. 12 - Vincoli - Generalità**

---

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

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito della modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme.

I vincoli riportati nel P.I., derivano dalla ricognizione effettuata attraverso il Quadro Conoscitivo e riportano elementi generati da supporti diversi quindi la mancata o errata indicazione di tali elementi non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di riferimento.

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

---

Aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D. 16/05/1926 n. 1126 e delle leggi regionali di settore.

L'individuazione dei confini del vincolo idrogeologico - forestale deve essere verificato facendo riferimento alla documentazione allegata agli atti amministrativi di imposizione del vincolo emanati nel corso del tempo ai sensi del R.D. n. 3267/1923.

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

---

L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi della O.P.C.M. n. 3274/2003 e successive modifiche.

Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla O.P.C.M. N. 3274/2003, D.C.R. N. 67/2003 O.P.C.M. N. 3519/2006, DM 14/01/2008 e DGR N. 71/2008 e .s.m.i..

### **Art. 15 - Vincolo monumentale D.Lgs. n. 42/2004, art. 10 – Ambiti / Elementi puntuali**

---

Manufatti o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 10, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del D.Lgs. n. 42/2004.

### **Art. 16 - Vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 136 – Aree di notevole interesse pubblico**

---

L'intero territorio comunale è vincolato ai sensi del D.Lgs n.42/2004, art.136 con D.M. 22/07/1957 - G.U. n. 197 del 08/08/1957.

Fanno parte del presente vincolo anche le aree dei parchi individuate attraverso il decreto di riferimento.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di “Relazione Paesaggistica”, ai sensi del DPCM del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica che dovrà tenere in particolare considerazione i riferimenti del Decreto di vincolo.

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

- il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- la scelta delle tipologie edilizie compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti;
- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;
- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);
- mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
- uso di materiali e di colori tradizionali;
- omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
- tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

Al fine di garantire l'attuale assetto paesaggistico, in tali ambiti sono da limitare opere e movimenti di terra che inducano modificazioni in modo significativo, di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti. I progetti di trasformazione territoriale con occupazione di nuovo suolo devono prevedere quanto segue:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- il potenziamento di connessioni ecologiche terrestri.

**Art. 17 - Vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004: art. 142 lett. c – Corsi d'acqua, art. 142 lett. d – Ambiti montani per la parte eccedente i 1600 m.s.l.m.**

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

- 23329 Vajo dell'Anguilla e Vajo delle Ortighe
- 23330 Vajo dei Modi
- 23331 Vajo Scandole
- 23332 Vajo Calmasino
- 23361 Vamarise

- 23362 Vajo di Squaranto
- 23470 Val Ferraro

Sono altresì tutelati gli ambiti montani eccedenti i 1600 m.s.l.m..

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggista.

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

---

Il P.I., provvede alla ricognizione dei boschi di cui all'art.14 della L.R. 13/09/1978, n.52 LEGGE FORESTALE REGIONALE e s.m.i., degli alberi monumentali di cui all'art. 2 della L.R. 20/2002 e delle aree interessate da incendi boschivi per l'applicazione dell'art. 10 della L. 21/11/2000 n. 353.

Nelle zone boscate, come definite dall'art. 14 della Legge Regionale 13 settembre 1978, n. 52 e s.m.i., e nelle aree di sedime degli alberi monumentali di cui all'art. 2 della L.R. 20/2002 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e forestale, previa autorizzazione delle autorità competenti.

È fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.

È vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali tutelati dalla L.R. 20/2002, se non previo espletamento delle procedure ivi previste.

L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma, non può essere utilizzata per diversa destinazione edilizia.

L'estensione delle aree boschive esistenti può essere ulteriormente incrementata; la riduzione di superficie boscata è regolamentata dalla normativa statale e regionale, comprese le misure di compensazione, qualora dovute secondo quanto previsto L.R. n. 52/1978 e successive modifiche.

Nella superficie relativa ai boschi è compresa anche quella relativa alle neoformazioni. Queste ultime, qualora rispondano ai parametri dimensionali previsti dalla L.R. n. 52/1978, sono considerate bosco e come tali soggiacciono alla normativa in vigore (L.R. n. 52/1978 e successive modifiche e integrazioni, Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale, R.D. n. 3267/1926) per quanto attiene la loro gestione ed utilizzazione

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

**Art. 19 - IT3210040 MONTI LESSINI - PASUBIO - PICCOLE DOLOMITI VICENTINE (RETE NATURA 2000) SIC / ZPS**

---

Si tratta di aree sottoposte alle disposizioni della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone a protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, recepita con D.P.R. 357/1997 e successive modifiche e alla D.G.R. n. 3173 del 10/10/2006.

Il P.I. individua le opere incongrue, elementi di degrado, finalizzati a interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e

disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme ed ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004.

Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva 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 di cui alla D.G.R. n. 2803 del 4/10/2002 avente per oggetto: Attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni.

Nella progettazione ed esecuzione di tali piani, progetti e interventi, al fine di salvaguardare la biodiversità, mediante la conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche di interesse comunitario, deve essere garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie interessate che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona S.I.C. e Z.P.S.. Nell'esame delle soluzioni progettuali devono essere considerate possibili alternative per la realizzazione del piano, del progetto o dell'intervento aventi diversi effetti sull'integrità dei siti, compresa l'opzione di non procedere con il piano, progetto o intervento (opzione zero). A seguito della valutazione sono individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi del piano, del progetto o dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento.

In attuazione delle prescrizioni della Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi n. 109/N.URB./2010 del 20 settembre 2010, ogni progetto che interessi tali ambiti dovranno contenere, dove previsto dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, lo studio sulla Valutazione di Incidenza Ambientale.

#### **Art. 20 - Soprasuoli percorsi dal fuoco art. 10 L.353/2000**

---

Sono le aree, interessate da incendi, assoggettate al provvedimento di cui alla L. 353/2000, le cui localizzazioni sono fornite dagli Organi competenti.

E' fatto divieto di destinare ad altro uso del suolo le aree boschive ed i pascoli interessate da incendi, ai sensi dell'art. 10 della L. n. 353/2000

Per un riferimento definitivo ed aggiornato si rimanda al provvedimento comunale che istituisce il Catasto Incendi.

#### **Art. 21 - Idrografia pubblica / servitù idraulica – R.D. n. 368/1904 e R.D. n. 523/1904**

---

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. n. 368/1904 e al R.D. n. 523/1904.

La fascia di rispetto idraulico è da intendersi della larghezza di metri 10.00 a partire dal ciglio della scarpata o unghia arginale esterna del corso d'acqua pubblico.

Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori secondo la zona di appartenenza.

Gli interventi sui fabbricati esistenti legittimati dovranno ottenere preventiva autorizzazione idraulica dagli enti competenti o potranno essere altresì oggetto di credito edilizio.

## Art. 22 - Viabilità principale / Fasce di rispetto stradale – D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992

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

Vi sono tuttavia ammessi:

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

La realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.

In cartografia sono graficizzate le fasce di rispetto delle strade provinciali per una migliore comprensione tuttavia ogni viabilità presente sul territorio genera una fascia di rispetto secondo la tabella seguente:

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (esprese in metri) (art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)							
POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n. 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60	40	30			20 10 se vicinali
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I. sia con INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30	20	10			-
	Nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3					Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5	5	5			-
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n. 495/92)	Alberi da impiantare lateralmente alle strade	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6					Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6
	Siepi vive anche stagionali alte sino a ml. 1 e siepi morte alte sino a ml. 1 realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o su cordoli e muretti sino a cm. 30)		1				1
	Siepi vive, piantagioni e siepi morte più di ml. 1 o realizzate su cordoli e muretti alti più di cm 30		3				1
PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (esprese in metri) (art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)							
POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Nei centri abitati (art. 28 del DPR n. 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30			20	-	-



	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada, in assenza di P.I. vigente	30			20	20	10
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3			2	-	-

### **Art. 23 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934**

Le aree classificate di rispetto urbanistico e di vincolo igienico sono destinate alla tutela dell'impianto cimiteriale ed all'eventuale ampliamento. Sull'area, nonostante non sia evidenziato, permane il vincolo igienico sanitario che collima con la fascia di rispetto urbanistica.

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto cimiteriale sono regolate dal T.U.LL.SS. approvato con R.D. n. 1265 del 27/07/1934 modificato con L. n. 983 del 17/10/1957 e dalla L. n. 216 del 13/10/1958, dai D.P.R. n. 257 dell'11/02/1961 e dal D.P.R. n. 803 del 21/10/1975 e dalla L.R. n. 78 del 31/05/1980 ed infine dal D.P.R. n. 285 del 10/09/1990 e dalla L. n. 166 del 01/08/2002.

L'eventuale ampliamento del cimitero comporta l'aggiornamento della zonizzazione del complesso stesso e lo spostamento del limite della fascia di rispetto con apposito provvedimento urbanistico.

Per gli edifici legittimi, qualora esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso (L. n. 166/00 art. 28) nonché la possibilità di applicare l'istituto del Credito Edilizio.

Le aree classificate come standard urbanistici all'interno del perimetro della fascia di rispetto, possono essere utilizzate per usi pubblici collettivi, viabilità, parcheggi, piazzole ecologiche, aree sportive con la possibilità di realizzare edifici di servizio (spogliatoi, cabine di custodia).

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale mantengono la zonizzazione e concorrono alla definizione della volumetria ammessa da realizzarsi comunque nelle zone esterne.

### **Art. 24 - Pozzi di prelievo per uso idropotabile / Fasce di rispetto – D.Lgs 152/2006**

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al D.Lgs n. 152/2006, in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite all'art. 94 del Decreto stesso.

I progetti per eventuali interventi edificatori sono subordinati al parere favorevole dell'autorità competente.

### **Art. 25 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

Il Comune, in collaborazione con i gestori e l'ARPAV promuove dei "Piani di Localizzazione" al fine di programmare l'organizzazione delle stazioni e, in particolare, al fine di individuare gli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc).

L'installazione di antenne radio-base è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia e dal Regolamento comunale.

### **Art. 26 - Zone militari /Servitù militari**

Trattasi di vincoli all'edificazione dati da una servitù militare a protezione dell'infrastruttura denominata "T.L.C. Lughezzano sito F 14" di cui alla L. 898/76 e s.m.i. e del D.M. 17/12/1979 n. 780.

I° ZONA – SUPERFICIE DI TERRENO CIRCOSTANTE LA POSTAZIONE.

E' vietato:

- fare costruzioni e coltivazioni per tutto il giro d'orizzonte che a mt. 70 dal baricentro del sistema siano superiori a mt. 4 di altezza ed a mt. 140, siano superiori a mt. 7;
- costruire, installare ed esercitare:
- linee aeree elettriche;
- macchinari ed apparati elettrici a corrente continua ed alternata e/o di natura implosiva.

II° ZONA – SUPERFICIE DI TERRENO INDIVIDUATA NELL'APPOSITO ELABORATO GRAFICO

E' vietato:

- costruire, installare ed esercitare:
- linee aeree elettriche;
- macchinari ed apparati elettrici a corrente continua ed alternata e/o di natura implosiva.

La rimozione o l'adeguamento di edifici legittimi agli obblighi del presente articolo consente la possibilità di applicare l'istituto del Credito Edilizio.

### **Art. 27 – Parco Naturale Regionale della Lessinia – Piano Ambientale**

---

Il P.I. riporta i confini del Parco Naturale Regionale della Lessinia e graficizza le zonizzazioni in riferimento al Piano Ambientale del Parco.

All'interno dell'ambito del Parco Naturale Regionale della Lessinia, per le diverse zone classificate dallo stesso, valgono le Norme di Attuazione del Piano Ambientale approvate con D.C.R. n. 42 del 04/06/1997.

Negli elaborati grafici del P.I. sono riportati i limiti della classificazione del Piano Ambientale del Parco:

- a) zone di riserva naturale orientata;
- b) zone di riserva naturale speciale;
- c) zone di riserva naturale ad indirizzo didattico;
- d) zone agro – silvo – pastorali.

## TITOLO III – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

### **Art. 28 – Invarianti di natura geologica**

---

Le invarianti “geologiche” individuate rappresentano ambiti territoriali o elementi di particolare interesse scientifico dove, vista la loro importanza geologica o geomorfologica, non devono essere previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela.

Tali elementi, areali o puntuali, sono rappresentati da:

- città di roccia (zone carsiche particolari), morene glaciali (forme glaciali), rock glacier (periglaciali);
- grotte;
- rete idrografica.

Fino alla redazione del P.I. tematico per la zona agricola e per il territorio aperto con i contenuti specifici di adeguamento alle direttive, prescrizioni e vincoli del P.A.T.I. il P.I. recepisce le invarianti di natura geologica e si rimanda all'art. 17 delle Norme Tecniche del P.A.T.I..

### **Art. 29 – Invarianti di natura paesaggistica – Alberi monumentali**

---

Le invarianti di natura paesaggistica sono quegli elementi “che costituiscono le caratteristiche distintive dell'ambiente e dell'identità territoriale di stabile configurazione o di lenta modificazione e che sono meritevoli di tutela e di valorizzazione al fine di garantire lo sviluppo equilibrato e sostenibile nei processi evolutivi previsti”.

Tali elementi sono costituiti dagli Alberi monumentali di cui alla pubblicazione “Grandi alberi dell'area veronese – anno 1987” realizzata dal WWF in collaborazione con la Regione Veneto.

Fino alla redazione del P.I. tematico per la zona agricola e per il territorio aperto con i contenuti specifici di adeguamento alle direttive, prescrizioni e vincoli del P.A.T.I. il P.I. recepisce le invarianti di natura paesaggistica e si rimanda all'art. 18 delle Norme Tecniche del P.A.T.I..

### **Art. 30 – Rete ecologica - Invarianti di natura ambientale Aree Nucleo - Aree ad elevata biodiversità costituite dai Vaj – Aree boscate di antica origine**

---

La rete ecologica è l'insieme delle aree dotate di elevata naturalità, formate da Aree Nucleo, Corridoi ecologici principali, le Invarianti di natura ambientale (Aree ad elevata biodiversità costituite dai Vaj), Aree boscate di antica origine già individuate e normate dal P.A.T.I., messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

Fino alla redazione del P.I. tematico per la zona agricola e per il territorio aperto con i contenuti specifici di adeguamento alle direttive, prescrizioni e vincoli del P.A.T.I. il P.I. recepisce la rete ecologica e le invarianti di natura ambientale e si rimanda agli artt. 19 - 24 – 39 – 40 – 41 delle Norme Tecniche del P.A.T.I..

### **Art. 31 – Invarianti di natura storico - monumentale**

---

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

- Patrimonio storico – monumentale;
- Cippi delimitanti confini amministrativi storici;
- Trincee;
- Strade militari

Fino alla redazione del P.I. tematico per la zona agricola e per il territorio aperto con i contenuti specifici di adeguamento alle direttive, prescrizioni e vincoli del P.A.T.I. il P.I. recepisce le invarianti di natura storico - monumentale e si rimanda all'art. 20 delle Norme Tecniche del P.A.T.I..

Per gli elementi esistenti è comunque ammesso l'intervento ai sensi del DPR n. 380/2001 comma 1 lett. c).

### **Art. 32 – Invarianti di natura agricolo – produttiva – Aree delle Malghe**

---

Si considerano invarianti di natura agricolo-produttiva gli ambiti territoriali coincidenti con le Aree delle Malghe, caratterizzati da specifici aspetti vocazionali o strutturali che li distinguono, la cui tutela e salvaguardia risultano fondamentali al mantenimento dei valori essenziali degli stessi.

In tali territori non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. In tali ambiti sono comunque consentiti gli interventi finalizzati allo sviluppo delle aziende agricole esistenti, da determinarsi con specifica normativa comunale.

Tale contesto costituisce invariante da tutelare e valorizzare per quegli elementi di caratterizzazione significativa che ne compongono e connotano l'insieme del suo pregio paesaggistico-ambientale e agricolo-produttivo.

In tale ambito sono ammessi gli interventi previsti dalla normativa del Piano ambientale del Parco della Lessinia.

Fino alla redazione del P.I. tematico per la zona agricola e per il territorio aperto con i contenuti specifici di adeguamento alle direttive, prescrizioni e vincoli del P.A.T.I. il P.I. recepisce le invarianti di natura agricolo - produttiva e si rimanda all'art. 21 delle Norme Tecniche del P.A.T.I..

### **Art. 33 – Idrografia principale / Zone di tutela – L.R. n. 11/2004 art. 41 lett g**

---

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua di cui agli artt. 17 e 21 delle presenti Norme, il P.I. identifica lungo il Vajo di Squaranto, considerato di pregio ambientale una fascia di tutela pari a ml. 30, riducibile a ml. 10 nelle zone urbanizzate o di centro storico, nella quale valgono le seguenti regole:

- non sono consentite nuove edificazioni ma le aree sono computabili ai fini edificatori;
- si deve conservare il carattere ambientale del torrente mantenendo il profilo naturale del terreno e tutelare le alberature, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti;

- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
- per i manufatti preesistenti, purchè legittimi, è consentita l'applicazione del Credito Edilizio.

#### **Art. 34 – Ambiti dell'edificazione diffusa**

---

Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono i nuclei insediativi sparsi costituiti da addensamenti edilizi isolati posti prevalentemente lungo la viabilità principale e locale, e quelli a morfologia nucleare isolate.

Trattasi di aree quasi completamente edificate con destinazioni d'uso principalmente residenziale e per servizi, collocate generalmente lungo le strade e provviste delle principali opere di urbanizzazione.

Il P.I. conferma gli edifici esistenti in tali ambiti e prevede interventi di nuova edificazione puntuali regolati dalle presenti norme.

Sono ammessi, altresì, interventi di riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti con eventuale inserimento di aree a servizi carenti e/o mancanti.

Il P.I. individua le nuove possibilità di intervento e i parametri dimensionali sono definiti nel Repertorio Normativo.

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche morfologiche ed architettoniche tipiche dell'espressione e della tradizione del costruire locale adeguati al contesto ambientale circostante mentre i parametri edificatori trovano riscontro nel Repertorio Normativo. Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e dei relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1 art. 3 DPR n. 380/2001. Sono ammessi anche interventi di sostituzione edilizia mediante integrale demolizione e ricostruzione.

#### **Art. 35 – Aree di tutela dei siti a rischio archeologico**

---

Le aree di tutela a rischio archeologico presenti sul territorio sono quelle individuate dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto – Nucleo operativo di Verona, dove sono stati rinvenuti insediamenti antichi di varie epoche per i quali non si dispone di una georeferenziazione dai limiti netti.

Tutti gli interventi previsti all'interno di dette aree, qualora dovessero prevedere scavi che superino 1 m di profondità, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio presso la Soprintendenza Archeologica, prima della loro presentazione in Comune, e a notifica successiva della denuncia di inizio lavori presso la stessa.

Alla domanda da presentare in Comune deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto presso la Soprintendenza Archeologica.

I lavori che rientrano nella disciplina delle opere pubbliche, in qualsiasi parte del territorio comunale, sono obbligati all'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs n. 163/2006, artt. 95 e 96.

#### **Art. 36 – Territorio agricolo – Zone “E”**

---

La ZTO E è definita e normata ai sensi degli artt. 43, 44, 45 e 50 della L.R. n. 11/2004 e in particolare fino all'approvazione del P.I. tematico per la zona agricola i progetti:

- dovranno prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area.
- dovranno riferirsi a interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, salvo interventi ammessi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento, e così come previsto dalla Legislazione Regionale vigente per le aree agricole.
- potranno ammettere, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

Trattasi degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, individuati nella Tavola 1 del P.A.T.I. – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale ai sensi della vigente normativa in materia: DGR3178/2004 come modificata dalla DGR 329/2010.

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

L'individuazione delle strutture e le rispettive fasce di rispetto devono essere rilevate al momento e acquisito il parere ULSS, senza che ciò costituisca variante al P.I..

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

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

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

L'edificazione di **nuovi allevamenti intensivi**, ferme restando le altre norme di legge, è subordinata alla approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà con attenzione l'entità dei presumibili impatti sul territorio.

Oltre a quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo dovrà essere fornita documentazione relativa a:

- a) 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 e la direzione dei venti dominanti;
- b) tipologia dei fabbricati che dovranno avere forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, utilizzo di coperture tradizionali preferibilmente con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti o anche coperture in altro materiale ondulato ma con colorazione tenue;
- c) un elaborato con adeguato progetto del verde che evidenzii chiaramente la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali

altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico. In particolare dovrà essere

dimostrata la compensazione parziale quale "compensazione" della CO<sub>2</sub> sulla base delle seguenti considerazioni; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della parziale compensazione della quantità di CO<sub>2</sub> dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento.

d) un elaborato che definisca i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;

e) un elaborato tecnico-agronomico che definisca le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione di sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;

f) una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei coni visuali ante e post progetto.

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

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

La cessata attività di un allevamento zootecnico intensivo oltre i tre anni a far data dall'attestazione di cancellazione dall'anagrafe sanitaria del Servizio Veterinario competente per zona o comunque dall'interruzione dell'attività, comporta la decadenza di tutti i vincoli da essa prodotti ed in particolare di quelli relativi alle distanze.

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 DGR n. 856/2012, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di P.U.A. e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al P.I., che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

#### FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO

La L.R. n. 11/2004 demanda al P.I. l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata.

I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in ZTO E, possono essere i seguenti:

- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti ad un'azienda agricola);

- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).

Le richieste relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra indicati.

Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi.

Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e/o quelle comunque compatibili con la residenza, quali turistiche ricettive o extralberghiere, oltre a quelle consentite dalle schede. Al fabbricato non più funzionale è assegnata un'area pertinenziale, da individuare a scala edilizia in sede di richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, che non rientra nel computo delle aree coinvolte dall'azienda agricola cui il fabbricato stesso non è più legato funzionalmente.

Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

Successivamente a tale periodo, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'Azienda conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola secondo quanto previsto dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004 e sue successive integrazioni. Le domande che perverranno saranno raccolte dal Responsabile del Servizio e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004. L'individuazione di nuovi edifici non più funzionali al fondo agricolo è soggetta a contributo perequativo.

Sono confermati i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo derivanti dal previgente P.R.G..

#### SERRE E VIVAI

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44 comma 6 della L.R. n. 11/2004 e relativa D.G.R.V. n. 172 del 3/02/2010 che individua le caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento.

Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio di idoneo titolo autorizzativo così come previsto dalla DGR n. 172/2010.

Nella successiva specifica normativa delle zone agricole verranno considerati, così come previsto dall'art. 43 L.R. n. 11/2004 lettera e) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.

#### ATTIVITÀ AGRITURISTICA

È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della L.R. n. 28 del 10/08/2012 e s.m.i. e D.G.R.V. n. 315 del 12/03/2013 e s.m.i.

#### PORTICATI

Riconosciuta la valenza morfologica e culturale del porticato in area agricola ("dal punto di vista funzionale il portico funge da riparo dall'insolazione e dalle intemperie; di conseguenza



luogo di lavoro al coperto e di relazione sociale sia nell'ambito familiare che comunitario"), fatte salve diverse indicazioni contenute nelle schede puntuali, i porticati tradizionali esistenti vanno conservati e ne va favorita la riproposizione.

Per favorirne la realizzazione, i porticati così realizzati al piano terra non concorrono alla volumetria residenziale fino a una superficie coperta non superiore al 30% di quella del fabbricato residenziale: non ne è consentita la chiusura o il tamponamento anche con materiali trasparenti.

### **Art. 37 – Idoneità edificatoria dei terreni**

---

L'idoneità dei terreni è soggetta al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 22 delle Norme Tecniche del P.A.T.I., in relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente idoneità edificatoria operata dalla Tavola n. 3 "Carta delle Fragilità" del P.A.T.I..

La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alle norme tecniche emanate con D.M. 11/03/1988 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", nonché al D.M. 14/09/2005 "Norme tecniche per le costruzioni" e al D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni" nonché al D.Lgs n. 152/2006 "Norme in materia ambientale" e s.m.i..

A norma del D.M. 14.01.2008 tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti di preventiva e specifica relazione geologica, che costituirà parte integrante della documentazione progettuale e le cui risultanze e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate mediante apposita certificazione del Progettista.

La relazione dovrà essere corredata da cartografia geologico-tecnica a scala idonea per rilevare e rappresentare le attitudini delle unità del terreno interessate con particolare riferimento alle caratteristiche litologiche-tecniche, ai processi geomorfologici in atto e alle condizioni di rischio geologico-idraulico esistenti e valutabili per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto

#### **Aree idonee**

Sono aree caratterizzate da basse pendenze ( $<17,5\%=10^\circ$ ), con terreni di fondazione distinti da buone caratteristiche geotecniche e dove non vi sono condizioni di rischio geologico-idraulico per cui non si hanno limiti all'edificazione. In queste aree sono obbligatorie le indagini geognostiche previste della legislazione vigente.

#### **Aree idonee a condizione**

Sono aree in cui le condizioni litologiche, morfologiche o per il dissesto idrogeologico sono tali da richiedere specifici studi e indagini geologiche per ogni tipo di intervento urbanistico che necessiti di concessione e/o autorizzazione edilizia al fine di valutare la fattibilità delle opere, le modalità esecutive degli interventi e la messa in sicurezza di altri edifici o infrastrutture adiacenti.

Il P.A.T.I. ha suddiviso le aree idonee a condizione alle tre seguenti casistiche:

- Aree idonee a condizione per sprofondamento carsico (tipo "A");

- Aree idonee a condizione per pendenze medie del terreno, comprese tra 17,5% e 70% = 10° e 35°, (tipo “B”);
- Aree idonee a condizione per sprofondamento carsico e per pendenze medie del terreno (tipo “C”).

Nelle **Aree idonee a condizione di tipo “A”** gli studi geologici dovranno escludere la presenza di grotte o cavità che possono interferire con le opere di progetto.

Qualora vi fossero evidenze di sprofondamenti carsici (doline, grotte o pozzi di sprofondamento) nella zona o nelle vicinanze dell’area interessata dall’intervento si dovrà definire, mediante un’attenta campagna geognostica non intrusiva (indagini geofisiche), l’estensione areale e la profondità del fenomeno.

Nelle **Aree idonee a condizione di tipo “B”** i progetti dovranno porre particolare attenzione agli effetti (es: stabilità delle opere e dei versanti, infiltrazioni d’acqua, ecc...) che gli interventi stessi potranno produrre sull’ambiente circostante in tutte le fasi di realizzazione e ad opera ultimata, facendo particolare riferimento alle opere al contorno, ai sensi del D.M. 14.01.2008. A tale scopo gli studi geologici e geotecnici dovranno essere supportati da specifiche indagini, commisurate all’importanza, all’estensione e alla tipologia delle opere in progetto.

Nelle **Aree idonee a condizione di tipo “C”** gli interventi devono rispettare quanto previsto per le aree idonee a condizione tipo “A” e “B”, precedentemente descritte.

#### **Aree non idonee**

Le aree non idonee individuate dal P.A.T.I. sono aree con caratteristiche litologiche, geomorfologiche od idrogeologiche tali da predisporre il terreno al dissesto e che quindi precludono ogni attività urbanistica o edilizia.

In questa classe sono state inserite le aree a forte acclività (maggiori a 35%), le aree di frana attive, quiescenti o comunque rimobilizzabili, le aree interessate da scorrimenti d’acqua concentrati che si verificano in seguito ad importanti precipitazioni e le doline.

Nelle aree appartenenti a questa categoria è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, discariche, depositi di inerti, e tutto ciò che comporti rilevanti modifiche del terreno, fatte salve le opere inerenti il mantenimento dei deflussi idrici, la difesa ed il consolidamento del suolo e del sottosuolo.

Non si esclude però la possibilità di interventi particolari di superiore interesse pubblico come ad esempio la realizzazione di servizi (acquedotti, elettrodotti, fognature, strade pubbliche, etc.) o i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza ricavo di nuove unità abitative;
- ampliamenti per adeguamento a scopo igienico sanitario o per ricavo di locali accessori (box auto, impianti tecnologici ecc...);
- realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o reti tecnologiche;
- opere di difesa, sistemazione, manutenzione, ripristini ambientali e di gestione del territorio in genere.

Per realizzare questi interventi saranno rigorosamente necessari degli studi includenti una relazione geologico - geotecnica che ne accerti la fattibilità e le modalità esecutive di intervento.

Sono, inoltre, fatte salve ed impregiudicate le situazioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia ed attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

## **Art. 38 – Compatibilità idraulica**

---

Gli interventi di trasformazione ammessi dal P.I. devono essere conformi alle prescrizioni elaborate nello studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T.I. in riferimento alla nota della Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio – Distretto Idrografico Delta Po Adige Canalbianco prot. n. 426867 del 6 agosto 2010 e sotto riportate:

- Il P.I. dovrà prevedere l'obbligo dell'individuazione e della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica.
- 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).
- Dovranno essere evitati volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico e farsi promotore degli interventi volti alla riduzione del livello di rischio idraulico.

### MODALITA' DI MITIGAZIONE IDRAULICA

I processi di urbanizzazione si concretizzano con un aumento dell'impermeabilizzazione dei suoli; la regolarizzazione del territorio, insieme con la stessa impermeabilizzazione, contribuiscono in modo fondamentale ad incrementare la percentuale di pioggia netta e quindi di deflusso superficiale. La modificazione del territorio, passa quindi necessariamente attraverso procedure ed interventi di mitigazione idraulica, in relazione alle opere edilizie e di urbanizzazione. La soluzione dei problemi di mitigazione idraulica, secondo le moderne teorie, passa attraverso tecniche distribuite di gestione delle acque meteoriche; di seguito si elencano e descrivono brevemente dal punto di vista qualitativo alcune delle tecniche di mitigazione idraulica.

#### Pozzi e trincee di infiltrazione

Le tecniche di dispersione dell'acqua di pioggia nel sottosuolo sono possibili quando il territorio non presenta piani di falda molto prossimi al piano campagna e quando i suoli hanno una permeabilità adeguata. Con questi sistemi i flussi generati sulle superfici impermeabili sono scaricati in direttamente sulle più vicine superfici permeabili.

#### Pavimentazione permeabili

L'utilizzo di pavimentazioni permeabili è possibile quando il territorio non presenta piani di falda molto prossimi al piano campagna e quando i suoli hanno una permeabilità adeguata. Sono in genere composte da elementi artificiali che permettono di infiltrare ed immagazzinare temporaneamente l'acqua negli strati di suolo sottostante, agevolando la ricarica della falda.

#### Bacini di infiltrazione

I bacini di infiltrazione sono costituite da aree depresse, relativamente vaste ed aperte, create artificialmente o in conseguenza di fenomeni naturali. Il deflusso di piena viene convogliato entro il bacino dove l'acqua percola attraverso il fondo e le sponde. L'utilizzo di bacini di infiltrazione è possibile quando il territorio non presenta piani di falda molto prossimi al piano campagna e quando i suoli hanno una permeabilità adeguata.

#### Bacini di ritenzione

Sistema per accumulare un volume d'acqua di pioggia e trattenere detto volume finché non è rimosso in parte o del tutto, naturalmente o artificialmente, prima della piena successiva. Fanno parte di questa categoria i serbatoi di raccolta dell'acqua piovana che trattengono un predeterminato quantitativo di deflusso proveniente dai tetti.

#### Volumi di detenzione

I volumi di detenzione sono costituiti da strutture di detenzione dei flussi; agiscono sulla costante di invaso relative al bacino di drenaggio, permettendo l'attenuazione dell'onda di piena ( riduzione e traslazione del tempo della portata al colmo), ma senza modificare il

volume complessivo di deflusso. Il controllo delle portate in uscita viene effettuato da un apposito manufatto. Quando la creazione dei volumi di detenzione risulta distribuita sul territorio, si parla di tecniche di microlaminazione.

Interventi che prevedono una combinazione di aree umide, valutate in termini di volume di detenzione o di ritenzione sparsi o concentrati, con fondale basso o elevato. In genere questi interventi prevedono la valutazione dei volumi d'invaso equivalenti ai volumi di pioggia da trattare.

#### INDICAZIONI E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Il rischio idraulico nelle zone fortemente urbanizzate, è direttamente collegato alla maggiore impermeabilizzazione del suolo. A questa si può porre rimedio con interventi diffusi a piccola scala che, nell'insieme, sono determinanti ai fini di un migliore deflusso delle acque meteoriche. Un esempio può essere la realizzazione di parcheggi a superficie drenante e la conservazione dei volumi d'invaso attuali.

Un dato di fatto è che l'urbanizzazione territoriale avvenuta negli ultimi anni non ha tenuto conto dell'equilibrio raggiunto dalla rete idraulica esistente. L'impermeabilizzazione ha provocato un aumento del coefficiente di deflusso, incrementando così la quantità acqua che defluisce nei corpi ricettori naturali.

In tal modo, si sono ridotti notevolmente i tempi di corrivazione e si è creato un aumento dei coefficienti idrometrici. Questo ha causato una riduzione del tempo che passa dalla formazione dell'onda di piena al suo passaggio in un determinato punto.

Il fenomeno delle inondazioni al giorno d'oggi si verifica anche in occasione di eventi meteorici di non particolare gravità ed è attribuibile allo stato di degrado in cui versa la rete idraulica minore.

Questo fenomeno è comunque il segnale di un diverso comportamento idrologico del territorio, che determina un'alterazione dei meccanismi di risposta agli eventi meteorici. Quindi, nella formazione delle piene ed in genere dei deflussi, la componente dei fattori artificiali è notevolmente aumentata rispetto al passato, data la maggior incisione dell'attività antropica sul territorio, inteso come superficie assorbente e scolante.

L'uso della risorsa-suolo è sempre più soggetto alle esigenze dell'uomo e delle sue attività: la crescente domanda di spazio e risorse da parte della comunità, implica molto spesso un metodo di acquisizione, forse corretto dal punto di vista formale, ma poco attento degli aspetti idraulici indotti.

In più, c'è da considerare la mancanza di una visione d'insieme delle trasformazioni territoriali: sempre più spesso, infatti, accade che vengano progettati o realizzati separatamente interventi il cui singolo impatto sulle condizioni di stabilità e di deflusso non comporta grandi trasformazioni, ma il cui accumularsi determina importanti conseguenze sulla comunità e sulle sue attività. La gravità della situazione è resa ancor più pesante se si considerano anche gli impegni finanziari per attuare quegli interventi diffusi nei bacini idrografici dei corsi d'acqua minori, come il risezionamento degli alvei, il ripristino di fossi e fossati, la creazione di volumi di invaso che riducano la tendenza all'incremento delle portate massime in condizioni di piena. E' quindi necessario che, nel campo della sicurezza idraulica, si sviluppi una nuova cultura che, nell'ipotesi di un evento di piena, consenta di gestire efficacemente l'emergenza con azioni di contrasto e controllo delle piene. Una soluzione si può ottenere anche attraverso una difesa idraulica differenziata, ovvero con una maggior protezione di alcune parti del territorio rispetto ad altre.

#### NORME E PRESCRIZIONI GENERALI DI MANUTENZIONE E SALVAGUARDIA PRESENTI NEL P.A.T.I.

Le condizioni idrauliche del territorio, in particolare della rete minore e di bonifica, comportano la necessità, in conformità alle prescrizioni emanate dal Genio Civile, delle seguenti misure di manutenzione e di salvaguardia del reticolo idrografico, oltre a quelle di interesse generale e specifiche. Il P.A.T.I. adotta i seguenti indirizzi:

a) adottare, negli studi idrologici, le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni facendo riferimento anche alle misure fornite da A.R.P.A.V. per durate giornaliere, orarie ed inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile e relative alla Stazione pluviometrica di Bosco Chiesanuova;

b) va determinato, in sede di P.I., il volume di invaso necessario a garantire l'invarianza idraulica e la sua possibile distribuzione nel territorio; in mancanza di un approfondito studio idraulico condotto secondo quanto previsto dalla normativa regionale, nel dimensionamento delle opere di laminazione di dovranno assumere come valori indicativi e precauzionali (intesi come soglia minima) quelli riportati nella seguente **Tabella 13**

<b>ATO Ambito</b>	<b>V<sub>invaso</sub> specifico (mc/ha)</b>
A.N. 01 Parco Naturale Regionale della Lessinia	329
A.P. 01 Agricola di connessione paesaggistica	361
In. 01 Bosco Chiesanuova – Corbiolo;	624
In. 02 Valdiporro	384
In. 03 Lughezzano	315

**Tabella 13:** volumi specifici da destinare alle opere di laminazione in mancanza di uno studio idraulico approfondito.

c) favorire tra gli interventi di mitigazione idraulica le soluzioni che prevedono volumi di invaso superficiali, piuttosto che volumi di invaso profondi;

d) in sede di P.I. devono essere individuati, in uno specifico elaborato cartografico in scala adeguata, non solo tutti i corsi d'acqua pubblici, ma anche tutte le affossature private, specificandone lo schema di funzionamento, al fine di poter disporre di un quadro preciso del deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, pubblica e privata ed evitare zone di ristagno;

e) in sede di P.U.A. deve essere assicurata la continuità idraulica delle vie di deflusso tra monte e valle di tutti i nuovi insediamenti e infrastrutture mediante nuove affossature ed opportuni manufatti di attraversamento, evitandone, in generale, lo sbarramento;

f) è vietata la tomlinatura di alvei demaniali, fatte salve le situazioni eccezionali, da dimostrare a cura del soggetto richiedente, ed in ogni caso previo nulla-osta del Consorzio di Bonifica competente o del Genio Civile ed, in generale, delle affossature in zona agricola se non si prevedono adeguate opere di compensazione; è consentita la tomlinatura per la realizzazione di passi carrai, garantendo la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;

g) il piano di calpestio del piano terra dei fabbricati va fissato, in ogni caso, ad una quota superiore di almeno cm 30 rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante; la valutazione in dettaglio delle nuove quote su cui attestare il piano di imposta deve essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale del Piano degli Interventi in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono garantire;

h) nelle aree soggette a P.U.A., le acque di prima pioggia provenienti dai parcheggi/piazzali di manovra dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della

consegna finale al corpo ricettore; tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia;

i) devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, prevedendo, in sede di P.I., un indice di permeabilizzazione da generalizzare in tutte le nuove aree di espansione, allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde e la formazione di un sistema consistente di coperture vegetali; è preferibile che gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato siano di tipo drenante; gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio di intasamento;

l) al fine di garantire il principio dell'*invarianza idraulica*, per ogni futura modificazione del territorio che ne aumenti l'impermeabilizzazione (in particolar modo edificazioni ed urbanizzazioni), è necessario realizzare dei volumi in grado di laminare completamente la portata meteorica generata e di ritardare di conseguenza il picco di piena; lo scarico dell'invaso potrà essere fatto a dispersione se sarà dimostrato con prove in sito che la permeabilità è tale da permettere lo svuotamento del volume laminato entro le 24 ore successive all'evento piovoso. La valutazione della permeabilità del terreno, da effettuarsi in sito, dovrà essere certificata e firmata da tecnico abilitato ed inoltre dovrà essere effettuata con metodi riconosciuti (es. AGI 1977). L'opera di laminazione dovrà comunque essere dotata di pozzetto di by-pass a monte per permettere, ove possibile, lo scarico di troppo pieno in corso d'acqua superficiale (vaj);

m) la dispersione per infiltrazione è vietata sui materiali di riporto;

n) gli interventi previsti per la laminazione e/o dispersione delle portate meteoriche devono garantire la stabilità del versante.

#### PRESCRIZIONI GENERALI PER LE NUOVE URBANIZZAZIONI E NORME DI BUONA PROGETTAZIONE IDRAULICA

Al fine di rispettare i principi e le finalità dei piani territoriali, in seguito a processi di urbanizzazione e alla modificazione dell'uso del suolo, si riportano alcune indicazioni generali per la mitigazione dell'impatto idraulico delle nuove urbanizzazioni.

Recupero del volume d'invaso: mediante la realizzazione di invasi superficiali (nuove affossature, zone a momentanea sommersione, ecc.), o profondi (vasche di laminazione, tunnel drenanti, sovradimensionamento delle condotte acque meteoriche, ecc.). Qualsiasi sia la sua configurazione, il sistema utilizzato deve avere i requisiti che ne garantiscano un'agevole pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Manufatto delle laminazioni delle portate: per garantire il riempimento degli invasi realizzati, ottenendo così l'effetto di laminazione del flusso, in apposite sezioni di controllo del sistema di invaso, deve essere predisposto un idoneo manufatto in grado di scaricare, nell'ambito dei fenomeni pluviometrici correlati al tempo di ritorno utilizzato a dimensionamento, una portata confrontabile con la portata massima defluibile in condizioni non urbanizzate. Il valore di tale portata può essere fissato, previa realizzazione di uno studio idraulico approfondito, in funzione di vari parametri o indicato dagli Enti preposti.

Tombinamento: Considerare come ultima eventualità il tombinamento di scoli e canali a pelo libero;

nel caso l'attuazione dell'intervento fosse assolutamente necessaria, è necessario tener conto che il volume profondo ottenuto con tombinatura deve essere dello stesso ordine di grandezza di quello perso a pelo libero. Inoltre al volume profondo si deve poter accedere facilmente (ampi chiusini di accesso), in modo ridondante (limitare la distanza dei pozzetti), prevedendo l'intervento anche di mezzi meccanici per eseguire pulizia e manutenzione degli stessi volumi interrati.

Realizzazione di opere pubbliche e di infrastrutture: anche nella realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutture dovranno essere adottati gli indirizzi sopra indicati. In particolare per le strade di collegamento dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati.

Scarichi pluviali: ove è ragionevolmente possibile, dovranno scaricare superficialmente oppure in pozzi disperdenti collegati in sommità alla rete delle acque meteoriche.

Salvaguardia del verde e delle superfici drenanti e configurazione delle aree verdi quali ricettrici degli apporti meteorici: le aree a verde dovranno assumere una configurazione che attribuisca loro due funzioni:

- di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree,
- di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane.

Tali aree possibilmente dovranno:

- essere poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante,
- essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti con la strada.

La loro configurazione plano-altimetrica dovrà prevedere la realizzazione d'invasi superficiali adeguatamente disposti ed integrati con la rete di smaltimento delle acque meteorologiche in modo che i due sistemi possano interagire.

#### ULTERIORI INDIRIZZI OPERATIVI PER LA STESURA DEL P.I. E DEI P.U.A.

Si ritiene utile fornire delle ulteriori indicazioni di carattere generale da seguire in sede di realizzazione dei singoli interventi, che potranno essere recepite in sede di attuazione del Piano di Interventi e di eventuali piani urbanistici attuativi. Per l'attuazione di nuove previsioni urbanistiche o anche solo il recupero del patrimonio edilizio esistente, si ritiene utile prevedere un censimento delle fognature meteoriche che interessano l'area oggetto di intervento in modo da poter, in fase di attuazione, valutarne la capacità di deflusso. Dovrà sempre essere valutato lo stato dei recettori idrici interessati dallo smaltimento delle portate meteoriche per prevenire fenomeni legati ad un potenziale dissesto idraulico e idrogeologico. Al fine di non peggiorare le condizioni di pericolosità, tutti i nuovi interventi dovranno essere tali da:

- mantenere o migliorare le condizioni esistenti di funzionalità idraulica, agevolare o non impedire il deflusso delle acque e non ostacolarne sensibilmente il normale deflusso;
- adottare, per quanto possibile, tecniche a basso impatto ambientale - non aumentare le condizioni di pericolo a monte o a valle dell'area interessata; creare capacità di invaso locali e diffuse per compensare quelle perse nel passaggio da terreni agricoli ad urbanizzati; in ogni caso l'immissione dei volumi accumulati nella rete superficiale dovrà avvenire in maniera controllata, adottando opportuni accorgimenti allo scarico, in modo che la portata in uscita non superi quella che poteva essere stimata per l'area in esame prima della sua urbanizzazione;
- realizzare le strade di accesso con idonee scoline, assicurando la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle;
- prevedere esplicitamente, tra gli allegati dei progetti di qualsiasi nuova opera classificata almeno a modesta impermeabilizzazione potenziale, una relazione redatta da un tecnico competente, sulla situazione idraulica in cui viene inserita la costruzione o lottizzazione (presenza e natura di canali, manufatti, tubazioni, quote relative, ecc.) e sull'impatto idraulico delle stesse. La relazione dovrà descrivere adeguatamente i provvedimenti compensativi di cui è prevista l'attuazione (bacini di invaso, aree verdi esondabili, sovradimensionamento fognature a scopo di laminazione etc.);

- esplicitare nelle concessioni ed autorizzazioni edilizie (per fabbricati, ponti, recinzioni, scarichi etc.) le norme e le prescrizioni idrauliche, verificandone il rispetto in fase di collaudo e rilascio di agibilità.

### CONCLUSIONI

Gli interventi atti a mantenere la compatibilità ed il “principio di invarianza idraulica” previsto dalla D.G.R.V. n. 2948 del 06/10/2009 si possono sintetizzare in due tipi:

- interventi di tipo strutturale;
- interventi non strutturali.

Per interventi di tipo strutturale si intendono quegli interventi che prevedono la realizzazione di opere che possano fungere da bacino di laminazione nel corso di eventi meteorici brevi ed intensi oltre a operazioni di risezionamento e ricalibratura degli scoli in maniera tale da aumentare la capacità di invaso ed il tempo di permanenza delle acque all'interno del reticolo prima dell'immissione nei corsi d'acqua maggiori.

Nel secondo caso ricadono le indicazioni norme e prescrizioni generali per le nuove urbanizzazioni.

Nella pianificazione territoriale il corretto uso del suolo è molto importante al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree a dissesto idrogeologico e comunque in ogni caso a garantire il “principio dell'invarianza idraulica”, impedendo in tutti i casi che le future espansioni urbanistiche non vadano ad interferire con l'attuale sistema di deflusso.

Pertanto, nella futura progettazione delle aree edificabili individuate nel P.I. e nei P.U.A. dovranno essere definite le effettive superfici coperte, oltre alle modalità realizzative dei bacini scolanti.

La modalità di realizzazione dei volumi di invaso rimane a discrezione del progettista, che potrà analizzare la possibilità di utilizzare invasi superficiali (utilizzo delle aree a verde), piuttosto che sistemi di invaso profondi (posa di condotte di grandi dimensioni o vasche interrato) o, nel caso di grandi insediamenti, la possibilità di realizzare dei veri e propri bacini di laminazione delle portate di piena; la portata scaricata non dovrà eccedere il valore di portata massima defluibile in condizioni non urbanizzate.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da uno specifico ed approfondito studio idraulico, dovrà sottostare agli indirizzi e all'approvazione del Genio Civile.

### SCARICHI REFLUI URBANI PER EDIFICI ISOLATI NON SERVITI DA PUBBLICA FOGNATURA

Lo smaltimento delle acque reflue urbane deve avvenire in conformità al D.Lgs. n. 152/2006, nonché alle vigenti norme regionali di settore (Piano di Tutela delle Acque), relativamente a:

- dimensionamento della portata,
- limiti di accettabilità dello scarico;
- obbligo e modalità tecniche di collettamento degli agglomerati, in relazione al numero di abitanti equivalenti;
- possibili sistemi di trattamento individuale per installazioni o edifici isolati.

Tutte le aree soggette a P.U.A. devono essere dotate di una canalizzazione separata per lo smaltimento delle acque reflue urbane, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque reflue devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in conformità al D.Lgs. 152/2006, nonché alle vigenti norme regionali di settore (Piano di Tutela delle Acque).



Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Lo smaltimento delle acque deve essere attuato nel rispetto di eventuali prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I.

Si dovrà verificare l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia nei casi previsti dalla legge. Eventuali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte ad interventi di manutenzione e pulizia.

### **Art. 39 - Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona montana**

---

Il P.I. recepisce ed integra il sistema dei rifugi e dei bivacchi di montagna come aree idonee al riordino del patrimonio architettonico montano. Si tratta dell'intera parte del territorio a nord del comune di Bosco Chiesanuova, ricadente già all'interno del Piano Ambientale del Parco della Lessinia, in cui sono presenti i rifugi di montagna, le malghe oltre alle strutture ricettive o a deposito dismesse che necessitano di interventi di riqualificazione e riordino.

Il P.I. su richiesta o segnalazione, potrà successivamente integrare ulteriormente tale sistema cartografando gli elementi e definendone gli ambiti di intervento, le modalità e le possibilità di riordino.

Gli interventi all'interno degli ambiti individuati devono essere assoggettati a P.U.A. convenzionato o atto equivalente, prevedendo una sistemazione complessiva dell'ambito finalizzata all'integrazione dei servizi carenti.

Qualora previsto dal P.A.T.I. sarà necessario provvedere alla Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006.

Viene ammesso un aumento della volumetria pari al 20% dell'esistente e le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'art. 42 delle presenti N.T.O., con l'esclusione delle attività artigianali.

Inoltre visto che l'area riveste caratteristiche paesaggistiche ed ambientali di pregio, si prescrive che dovrà essere posta particolare attenzione alle definizioni delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per ridurne quanto possibile, l'impatto visivo, non solo per le parti di nuova programmazione, ma soprattutto per l'esistente, che andrà rivisto ed organizzato nella totalità.

## TITOLO IV – TESSUTO URBANO

### **Art. 40 - Assetto del territorio**

---

Si richiamano l'art. 25 delle Norme Tecniche del P.A.T.I. e si riporta l'elenco degli Ambiti Territoriali Omogenei.

Tipologia di ATO i cui caratteri dominanti sono propri del sistema ambientale, caratterizzato dalle peculiarità naturalistiche proprie del Parco Naturale della Lessinia:

- A.N. - ATO 1 – Parco Naturale Regionale della Lessinia

Tipologia di ATO i cui caratteri dominanti sono propri del sistema ambientale, caratterizzato dalla prevalenza delle risorse agricole – produttive e paesaggistiche:

- A.P. - ATO 1 – Agricola di connessione paesaggistica

Tipologia di ATO i cui caratteri dominanti sono caratterizzati dalla struttura insediativa storica e da quella media e recente formazione con al suo interno gli elementi del sistema ricettivo:

- In - ATO 1 – Bosco Chiesanuova - Corbiolo
- In - ATO 2 – Valdiporro
- In - ATO 3 – Lughezzano

### **Art. 41 - Componenti del Tessuto urbano e della Città in Trasformazione**

---

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

Le componenti del Tessuto urbano sono:

- la Città Storica, comprendente le zone "A" Nuclei di antica origine;
- la Città Consolidata Residenziale, definita dalle zone "B" e "C1"
- la Città Consolidata Economico - Produttiva, commerciale, direzionale, agrindustriale e turistico ricettiva delle zone "D1", "D3" e "D4";
- la Città Pubblica formata dalle aree destinate a servizi di interesse generale "F";
- le zone territoriali con i Piani Urbanistici Attuativi convenzionati non ancora completati.

Ad integrare il tessuto urbano, vi è la Città in Trasformazione che comprende sia i processi di sviluppo di nuovo impianto sia quelle parti del territorio della città consolidata che, dismesse o abbandonate, necessitano di processi di riqualificazione urbanistica e di riordino funzionale.

Gli interventi di nuovo impianto o di riqualificazione o riordino, sono quelli confermati dal P.A.T.I., e hanno il fine di garantire la riqualificazione urbana ed ambientale, la dotazione e l'integrazione, laddove carente, degli standard urbanistici con acquisizioni compensative, perseguendo gli obiettivi quantitativi e qualitativi anche con la modalità attuativa della compensazione ambientale.

La Città in Trasformazione comprende sia la componente residenziale che la componente economico produttiva e si attuano con strumenti attuativi e sono:

- le zone di espansione residenziale definite "C2";
- le zone di espansione economico - produttiva "D1";
- aree oggetto di Accordi pubblico / privato.

## **Art. 42 – Le destinazioni d'uso del Tessuto urbano e della Città in Trasformazione**

---

### **Destinazioni d'uso ammissibili per le zone residenziali (A – B – C1 - C2)**

Nella zone residenziali sono ammesse:

- residenze;
- attrezzature e servizi pubblici e di interesse collettivo;
- attrezzature ricreative, culturali, sociali e per l'istruzione e lo sport al piano terra ;
- uffici e studi professionali al piano terra e al piano primo, nella quota massima del 50% del volume dell'organismo edilizio;
- attività ricettive ed esercizi per la ristorazione;
- attività artigianali di servizio solo al piano terra (non rumorosi o che producano odori molesti e che siano compatibili con la residenza);
- garage, depositi o magazzini o annessi di servizio alla residenza;

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

Successivamente all'adozione del P.I. il cambio di destinazione d'uso per edifici esistenti non potrà superare, per ogni organismo edilizio, il valore in percentuale espresso precedentemente.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione di cui all'art. 8 delle presenti norme.

### **Destinazioni d'uso ammissibili per le zone economico – produttive (D)**

Nelle zone D con esclusione delle zone D4, oltre alle attività produttive tradizionali sono ammesse:

- attività direzionali, attività produttive ad alto contenuto tecnologico;
- sedi per la ricerca e la produzione avanzata;
- logistica ed attività connesse, centro congressi;
- uffici di consulenza commerciale, finanziaria, legale, marketing, tecnica, studi professionali etc.;
- incubatori (incubator) dedicati alle aziende all'inizio della loro attività (start up) con programmi atti ad accelerare lo sviluppo delle stesse attraverso risorse di sostegno;
- attività di formazione e specializzazione professionale;
- direzionale, come uffici, sportelli bancari e servizi pubblici ed amministrativi, etc.;
- attività ricettive ed attività ricettive all'aperto, esercizi per la ristorazione e per attività ricreative;
- attrezzature socio-sanitarie come poliambulatori, centri di riabilitazione e di benessere;

- mostre permanenti e/o temporanee ed attrezzature per sedi rappresentative ed istituzionali;
- attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo;
- residenza per il proprietario o il personale di custodia delle attività insediate per massimo mc 600;
- autorimesse di uso pubblico e privato;
- stazioni di servizio per carburanti;
- agroindustriale solo in zona D4.

#### **Art. 43 - Zona "A" Nuclei di antica origine della città storica e Nuclei rurali di antica origine**

---

Le presenti norme disciplinano gli interventi per le porzioni del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti di pertinenza che sono considerate, per le loro caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi.

Fino alla redazione del P.I. tematico con i contenuti specifici di adeguamento alle direttive, prescrizioni e vincoli degli artt. 24 e 37 del P.A.T.I. sono in particolare oggetto delle presenti norme:

- Centri Storici: quelle parti di territorio interessate da insediamenti urbani, in cui viene riconosciuta nell'organizzazione territoriale, nel loro assetto funzionale, nell'impianto urbanistico, nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie che li compongono, segni culturalmente qualificanti di una formazione remota e di proprie originali funzioni economiche, sociali e culturali;
- Sistema dell'edilizia rurale con valore storico – architettonico (Nuclei rurali di antica origine): quelle parti di territorio interessate da insediamenti edilizi che conservano nella loro struttura urbanistica e nei singoli edifici che li compongono la memoria di una struttura sociale ed economico di tipo rurale;
- Sistema dell'architettura con valore storico – testimoniali: quegli elementi singoli che pur disseminati sul territorio conservano una loro identità nella riproposizione di modelli sociali, religiosi ed economici di un passato non ancora dimenticato;
- Contesti figurativi dei complessi monumentali: le aree facenti parte dei parchi e dei giardini proprio delle ville che costituiscono parte integrante e caratterizzante del nucleo abitato del capoluogo di Bosco Chiesanuova.

In coerenza con i dettami del P.A.T.I., che prevede la tutela, il recupero e la valorizzazione dei tessuti urbani e degli ambiti di interesse culturale, costituiti da edifici, manufatti puntuali e lineari, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, il Piano degli Interventi definisce gli interventi ammessi, segnatamente orientati a conservare e valorizzare tali elementi in modo da consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia dei centri storici, delle corti rurali e dei nuclei sparsi e dei più significativi elementi di specifica valenza paesaggistico-ambientale.

In tutti i territori indicati nelle tavole del P.I. come appartenenti a Zona "A" Nuclei di antica origine e Nuclei rurali di antica origine, nonché le relative fasce di rispetto ricadenti in zona agricola, per una profondità di ml 50, misurati a partire dalle tangenti ai punti più esterni dell'abitato stesso, in attesa di apposito di P.I. tematico, da redigersi nel rispetto delle N.T. del P.A.T.I. approvato, si applicano le norme del previgente P.R.G. qualora non siano previsti interventi ai sensi dell'art. 55 delle presenti N.T.O..

Per interventi che prevedano modifica della sagoma o del volume, è necessario la preventiva approvazione di P.U.A. mentre per gli altri elementi è ammesso l'intervento ai sensi del DPR n. 380/2001 comma 1 lett. c).

Per le attrezzature alberghiere e ricettive esistenti, oggetto di apposita normativa, si rimanda all'art. 44 delle presenti N.T.O..

Allo scopo di rendere possibile, con rispetto dei criteri conservativi e di restauro operazioni di risanamento organico ed unitario, tali Piani dovranno interessare l'intera area del centro storico, a singoli isolati interi di essa e, oltre all'obbligo di rispetto del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i., saranno regolati dalle seguenti norme di carattere generale:

- gli edifici compresi nelle suddette aree verranno classificati, a mezzo di schede, secondo i valori di arte, di storia, di cultura, o, semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale. In ragione del maggiore o minore valore accertato, verrà assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione:
  - grado di protezione 1: edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;
  - grado di protezione 2: edifici di valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza tuttavia investire la totalità dell'organismo;
  - grado di protezione 3: edifici di valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione:
    - 3a) di tutti gli elementi esterni;
    - 3b) di parte delle strutture esterne;
  - grado di protezione 4: edifici di nessun carattere:
    - 4a) di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e non si possa escludere la demolizione;
    - 4b) di evidente carattere di superfetazione per i quali è implicita la demolizione.
- Indipendentemente da quelli assegnati ai singoli edifici, analoghi gradi di protezione saranno stabiliti per complessi edilizi che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale anche in relazione all'ambiente circostante.
- A ciascun grado di protezione dovrà corrispondere un particolare modo di intervento da definire nel P.U.A..
- Per eventuali nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti, l'indice fondiario di edificabilità non deve superare il 50% dell'indice medio dell'isolato e, in nessun caso, i 5 mc./mq.; l'altezza massima non può superare quella di protezione I, II, III. Minori altezze potranno essere imposte per effetto delle preesistenze ambientali o di particolari scorci prospettici da rispettare. L'altezza è anche commisurata alla larghezza stradale secondo le prescrizioni formulate dalle norme del P.I.. I distacchi minimi tra fabbricati diversi, qualora essi non sorgano in aderenza, o tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio, saranno di m. 10,00.

Nei sottotetti, nei piani seminterrati e nei terrapieni adiacenti ai fabbricati, o negli edifici accessori (pollai, legnaie, porcili) è ammessa l'installazione di servizi igienico-sanitari.

Le autorimesse private sono consentite unicamente in locali esistenti, come vecchie scuderie, cantine, etc. e solo quando non pregiudicano le caratteristiche morfologiche dell'edificio.

In ogni tipo di intervento sono escluse le attrezzature commerciali, tipo grandi magazzini, depositi ecc. o complessi di uffici che, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono costituire pregiudizio o intralcio alla circolazione viaria.

In mancanza di P.U.A., o in attesa della stesura di esso, potranno essere ammessi interventi mediante singole autorizzazioni soltanto nei seguenti casi:

a) Interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1 art. 3 DPR n. 380/2001, così come meglio specificati nei successivi punti 1) RESTAURO, 2) RISANAMENTO CONSERVATIVO 3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON RISANAMENTO PARZIALE CONSERVATIVO 4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA;

b) Interventi che prevedano la modifica della forometria e dello schema compositivo delle facciate nonché l'inserimento di balconi purché ritenuti compatibili con la tipologia dell'edificio e con il valore estetico e tradizionale anche in relazione all'ambiente circostante;

c) Aumenti della superficie utile purché realizzati all'interno della sagoma planoaltimetrica del fabbricato esistente;

d) Demolizione di corpi superfetativi o corpi di fabbrica privi di valore architettonico;

e) Modifiche della destinazione d'uso purché ritenute compatibili con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio e del tessuto edilizio della zona interessata.

Ferma restando la norma di cui al punto precedente è facoltà del Sindaco, anche su segnalazione della Commissione Edilizia, di richiedere la redazione di P.U.A., qualora ne riscontri la necessità, ai fini di ottenere un ordinato assetto urbanistico – ambientale della zona.

In tali interventi singoli, comunque, non è consentito occupare con costruzioni, di qualsiasi genere, anche se provvisorie, giardini, cortili, cavedi, nonché modificare le strutture di copertura per la formazione di volumi tecnici o di sottotetti abitabili.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre di trasformazioni conservative, l'indice fondiario di edificabilità non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico.

Gli interventi attraverso P.U.A., sia a mezzo di singole concessioni come sopra esposto, dovranno osservare e le seguenti norme:

#### 1) RESTAURO

Il restauro si applica a quegli edifici, vincolati o meno dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali, di particolare rilevanza architettonica e storica, compresi gli attuali rustici e accessori.

La finalità dell'intervento e la conservazione integra le delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali dell'edificio originario, da conseguire attraverso l'applicazione dei metodi e delle cautele del restauro scientifico.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio e della sua tipologia edilizia, e quindi in primo luogo degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti.

Per materiali e tecniche d'intervento vedi punto 7.

#### 2) RISANAMENTO CONSERVATIVO

Il risanamento conservativo si applica a quegli edifici che, nonostante alcuni interventi di rinnovamento, presentano ancora un riconoscibile impianto tipologico ed un riutilizzo attuale ed ancora sostanzialmente vitale.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico ambientale dell'edificio, da conseguire attraverso la conservazione degli elementi principali della distribuzione, della tecnologia edilizia e della morfologia dell'edificio.

E' obbligatorio:

a) conservare le facciate esterne ed interne e la loro partitura, mettendo in luce le eventuali aperture originarie ritrovate, conservare i volumi esistenti, la conformazione e la pendenza attuale dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marciapiedi e portali, ecc.);

- b) conservare le strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina) e quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno;
- c) conservare le altezze interpiano, gli impianti scale caratterizzanti la tipologia del fabbricato;
- d) conservare tutti gli elementi architettonici isolati quali: pozzi, cisterne, fontane, edicole, lapidi, stemmi, ecc.;
- e) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse e che abbiano carattere di precarietà e accidentalità;
- f) sostituire o ricostruire parti profondamente degradate di strutture verticali ed orizzontali (soffitti di legno, travature del tetto) con materiali analoghi agli originali, in forma e collocazione identica all'originale; è consentito l'uso di moderne tecnologie (ferro, c.a.) laddove esigenze di carattere statico e di conservazione lo giustificano.

Nel restauro e nel risanamento conservativo è consentito:

- a) installare servizi igienici illuminati ed areati artificialmente o cucine in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed areati naturalmente;
- b) utilizzare ai fini abitativi vani con qualsiasi altezza;
- c) introdurre ascensori quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale, senza che ciò debba, in ogni caso, arrecare alcun danno alla morfologia, alla tipologia, alle strutture orizzontali (volta o pregevoli soffitti in legno) dell'edificio;
- c) utilizzare, nel caso ammesso dalle singole schede le stalle e i fienili a scopo residenziale e solo nel caso in cui questa utilizzazione non crei nocimento all'edificio.

In questo caso sarà ammessa l'apertura di lucernari paralleli all'inclinazione delle falde del tetto in numero comunque ridotto e solo come integrazione di aperture esistenti.

Non è consentito:

- a) introdurre nuove destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio e del tessuto edilizio della zona interessata;
- b) collegare orizzontalmente più edifici attualmente a schiera.

Per materiali e tecniche di intervento vedi punto 7.

### 3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON RISANAMENTO PARZIALE CONSERVATIVO

Per interventi di ristrutturazione edilizia con restauro parzialmente conservativo si intendono quelli rivolti:

- a) a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che prevedono il recupero e la conservazione di elementi sia interni che esterni caratterizzanti sotto il profilo urbanistico, architettonico, ambientale, artistico e culturale.

E' prevista la possibilità di interventi, anche di ripristino o sostituzione, modifica e inserimento di alcuni elementi strutturali e distributivi che possono portare ad un organismo edilizio o in parte diverso dal preesistente con il consolidamento ed il completamento di varianti o mutazioni tipologiche che già si possono considerare irreversibilmente sviluppate pervenendo anche a nuove espressioni tipologiche;

- b) al risanamento igienico e tecnologico mediante l'adeguamento degli elementi secondari, non strutturali e non superfetativi, alle esigenze d'innovazione o integrazione tecnologica consona alle funzioni compatibili.

Quindi è consentito:

- a) installare servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e cucine in nicchia con ventilazione forzata sistemata in locali illuminati ed areati naturalmente;
- b) introdurre nuove scale, ascensori, montacarichi;
- c) sostituire i solai lignei privi di valore architettonico con solai in ferro e c.a.;
- d) utilizzare i sottotetti a scopo residenziale se non quando già adibiti a tale uso allo stato attuale e nel caso in cui i medesimi abbiano altezza minima di metri 1,60 e media di metri

2,55 e purché questo fatto non comporti modifiche alla quota di gronda; per l'illuminazione ed aerazione dei sottotetti sarà possibile la realizzazione di abbaini e di finestre in falde.

Per materiali e tecniche d'intervento vedi punto 7.

#### 4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

#### 5) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Per gli edifici destinati ad essere demoliti è ammessa solo la manutenzione straordinaria; l'area recuperata sarà destinata a sistemazione degli spazi a verde o pavimenti pubblici o convenzionati; pertinenti al tessuto urbano.

#### 6) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Può essere attuata nella zona interessata dagli edifici schedati con grado di protezione 4a. In tali zone è ammesso sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi che devono però essere attuati con piano esecutivo; in tali zone sarà possibile anche modificare il disegno dei lotti, degli isolati o della rete stradale.

Fino a quando non si attui il piano esecutivo è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

#### 7) MATERIALI E TECNICHE DI INTERVENTO PER LE OPERE DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

##### a) Criteri generali

Gli interventi di restauro - e in subordine quelli di ristrutturazione edilizia per gli elementi non innovativi - si attuano sotto il profilo conservativo evitando il più possibile interventi sostitutivi anche per ciò che è attinente all'uso dei materiali ed alla loro tecnologia.

Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali dovranno essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

Per la sostituzione e/o il ripristino di singoli elementi strutturali in particolare e accertate situazioni statiche e di degrado potranno essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto o in corso d'opera, siano limitati alle opere indispensabili e siano coerenti con gli indirizzi progettuali tipologici originali.

L'inserimento e la sostituzione di nuovi elementi strutturali dovrà comunque sempre avvenire con l'utilizzo di materiali e tecniche tipologicamente coerenti a quelle preesistenti ed alla tipologia edilizia.

Al fine del consolidamento e riutilizzo in luogo ai elementi strutturali e decorativi è consentito l'utilizzo di malte speciali, resine e prodotti chimici speciali, purché diano comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo;

##### b) prescrizioni particolari

Consolidamento di strutture murarie dovrà essere attuato rispettandone le caratteristiche di pesantezza e omogeneità e quindi in primo luogo la tecnica a "scuci e cuci" con uso lo stesso tipo e misura.

Per le murature non in vista è ammesso l'intervento con applicazioni di reti elettrosaldate con chiodatura e rinzaffi cementizi.

Consolidamento strutture orizzontali lignee può essere attuato mediante: sostituzione con materiali della stessa natura e con uguali tecniche di grossa e/o piccola orditura e/o tavolame;



sostituzione opere di presidio e rafforzamento di singoli elementi degradati anche con uso di elementi metallici (putrelle, mensole, staffe, ecc.);

sovrapposizione al solaio esistente, se di notevole pregio architettonico e decorativo ma non più staticamente affidabile, di nuova struttura leggera metallica con funzione portante; ciò è consentito nel caso la nuova struttura sia inseribile senza modifiche sostanziali delle quote di pavimento preesistenti utilizzando ad esempio gli spessori degli antichi sottofondi.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed eccezionalmente negli interventi di restauro, ove la struttura lignea necessiti di un totale rifacimento consentita solo se il solaio preesistente anche se attualmente plafonato con intonaco, non abbia caratteristiche che ne denunciano l'originaria natura di struttura realizzata con materiali tipologicamente compatibili quindi lineari, elastici, aventi le caratteristiche di orditura di quelli preesistenti e che non comportino le necessità di una rigida costanza di interessi tali da richiedere pesanti manomissioni dei le strutture di appoggio.

Per le opere di consolidamento ed irrigidimento in generale sono da preferire alle strutture in c.a. quelle in ferro; per l'irrigidimento dei solai è ammessa la posa di rete elettrosaldata con cappa cementizia.

Strutture di copertura devono essere mantenute, ripristinate o sostituite con i materiali e le tecniche originarie anche quando la struttura stessa non rimanga in vista.

Finiture a specificazione dei criteri generali sono ammesse tra l'altro le seguenti opere:

eventuale sostituzione degli intonaci interni ed esterni (se degradati) con particolare attenzione, per non compromettere l'eventuale presenza di superfici decorate o affrescate che pure dovranno essere oggetto di scrupolose operazioni di restauro;

eventuale rifacimento totale degli intonaci esterni in pasta di calce spenta e colore da concordare caso per caso (non ammesso uso di intonaci plastificanti). Possibilità eventuale di concedere tinteggiature esterne a calce.

Per manti di copertura infissi serramenti di negozio, ecc. dovranno essere recuperati o riutilizzati forme, materiali e tecniche originarie e/o comunque coerenti con l'assetto storico tipologico dell'edificio e/o con caratteristiche ambientali.

#### **Art. 44 - Zone "B" della città consolidata residenziale**

---

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

- esistenza delle principali opere di urbanizzazione;
- densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq;
- superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12.5 % della superficie fondiaria.

Sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

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

Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi potenzialmente edificabili con le modalità ed i parametri d'intervento di cui al presente articolo e del Repertorio Normativo.

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

Sono comunque fatte salve le cubature esistenti, legittimamente concesse, superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi costituenti annessi di origine rurale. Rientrano all'interno di tale categoria anche le aree PEEP per le quali valgono le normative di impianto.

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

#### **Art. 45 - Zone "C1" della città consolidata residenziale**

---

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

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

Sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

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

Sono ammesse nuove costruzioni sui *lotti liberi potenzialmente edificabili* con le modalità ed i parametri d'intervento di cui al presente articolo e del *Repertorio Normativo*.

Sono confermati i P.U.A. realizzati e/o convenzionati, per i quali sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi, come riportati nell'art. 53 delle presenti norme.

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

Sono comunque fatte salve le cubature esistenti, legittimamente concesse, superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi costituenti annessi di origine rurale.

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

#### **Art. 46 – Zone D1 della città consolidata economico - produttiva, commerciale, direzionale**

---

Nella città consolidata economica – produttiva, commerciale, direzionale e turistico ricettiva sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3 DPR 380/2001 e quanto previsto e consentito dalle presenti norme per ogni zona di appartenenza.

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

Ogni edificio esistente, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l'edificio medesimo, secondo il rapporto di copertura corrispondente alla zona di appartenenza.

Sono ammesse nuove costruzioni sui *lotti liberi potenzialmente edificabili* con le modalità ed i parametri d'intervento di cui al presente articolo e del *Repertorio Normativo*.

Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto degli indici del P.I. o del P.U.A. originario.

Sono comunque fatti salvi i manufatti esistenti, legittimamente concessi, superiori all'indice ammesso.

L'altezza massima degli edifici, ove specificata, non è comprensiva dei volumi tecnici e degli spazi tecnologici, anche se estesi all'intera superficie del manufatto.

La città consolidata economica – produttiva deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'art. 8 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi in essa.

Rientrano all'interno di questa categoria le zone D1 assoggettate a S.U.A.P. e che si confermano.

#### **Art. 47 - Zone D3a Strutture ricettive all'aperto e D3b strutture ricettive alberghiere**

Si tratta di parti di territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali sono presenti strutture ricettive e insediamenti turistici all'aperto, esercizi per la ristorazione e per attività ricreative. Fanno parte del presente articolo anche gli "alberghi" individuati dal previgente P.R.G. e ricadenti in altre zone omogenee ed individuati con apposita simbologia.

Sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 o P.U.A..

Premesso che le strutture ricettive potranno sorgere in qualsiasi zona destinata dal P.I. a edilizia residenziale, con rispetto di tutte le norme che regolano le suddette zone oltre che gli articoli precedenti delle presenti N.T.O. e tutte le norme giuridiche relative all'edilizia alberghiera.

Incrementi volumetrici, sono ammessi solo ed esclusivamente a condizione che l'aumento sia finalizzato ad attenerne l'aggiornamento tecnico-sanitario od economico della struttura tali incrementi sono differenziati fra le diverse strutture in relazione alla loro entità attuale, alla potenzialità ricettiva, all'ubicazione della struttura in relazione al territorio circostante ed alla complessità delle concessioni siano esse urbane od extraurbane, sia della possibilità di dotazione di servizi.

Nell'ambito degli incrementi ammessi, parte della volumetria potrà essere utilizzata per la realizzazione dell'alloggio del proprietario o del custode, nella misura massima di mc. 600, equiparando le attività alberghiere ricettive alle altre attività produttive esistenti.

Si prescrive che non potrà essere previsto più di un alloggio per singola attività e che l'ubicazione dovrà avvenire nel rispetto dei volumi dell'attività alberghiera e comunque nella logica funzionalità dell'attività alberghiera. Dette residenze non potranno essere alienate separatamente dalle parti destinate all'attività alberghiera primaria.

Tale incrementi potranno essere effettuati anche in tempi diversi, sino al raggiungimento della misura sotto indicata che fa riferimento al volume esistente.

N.	DENOMINAZIONE	INCREMENTO VOLUMETRICO AMMESSO	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA	NUMERO PIANI AMMESSI
		%	ml	n.
1	Albergo Leon d'Oro	aumento del 25% del volume esistente	12,5	4
2	Hotel Frizzolana	aumento del 50% del	12,5	4

		volume esistente		
3	Albergo alla Pineta	aumento del 50% del volume esistente	12,5	4
4	Albergo Scandola	aumento del 50% del volume esistente	12,5	4
5	Albergo Croce	aumento del 100% del volume esistente	14,5	5
6	Albergo Lessinia	aumento del 100% del volume esistente	14,5	5
7	Albergo Leso	aumento del 100% del volume esistente	14,5	5
8	Locanda Branchetto	aumento del 100% del volume esistente	14,5	5
9	Locanda Piccole Dolomiti	aumento del 100% del volume esistente	14,5	5
10	Albergo Valon	aumento del 100% del volume esistente	14,5	5
11	Albergo Piccola Mantova	non è consentito alcun aumento di volume		
12	Hotel Nevada	non è consentito alcun aumento di volume		
13	Hotel Sporting	non è consentito alcun aumento di volume		
14	Hotel Valnera	non è consentito alcun aumento di volume		

#### **Art. 48 - Zone D4 agroindustriale della città consolidata**

In queste zone sono ammessi soltanto gli insediamenti agro-industriali compresi i magazzini, i depositi e le attività di lavorazione, trasformazione e commercializzazione ad essi connesse, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione di qualunque tipo, eccetto quelli adibiti ad alloggi del proprietario dirigente e del custode, ad uffici, mense, bar, ecc..

Sono escluse le attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, siano nocive o graveolenti o particolarmente rumorose.

Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognature o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Ufficiale Sanitario relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle Leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti.

#### **Art. 49 - Attività produttive in zona impropria**

Sono le attività produttive e le loro aree di pertinenza, sorte nel territorio in zona impropria, pur avendo caratteri compatibili con l'intorno individuate con apposita variante al previgente

P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 2290 del 25/07/2003 e normate con opportune schede alle quali si rimanda per le possibilità e modalità di intervento.

Il P.I. le individua puntualmente nei propri elaborati grafici ed in particolare:

- 1) Brutti Alberto – Brutti srl
- 2) Campara Giancarlo - “La Dispensa”
- 3) Campara Stefano
- 4) Canteri Giovanni
- 5) Corradi Giovanni
- 8) Favari Roberto – Vinco Luciana
- 9) Fiorentini Serafino e figli snc
- 10) Impresa Zambelli srl
- 12) Massella Bruno
- 13) Perozeni srl
- 14) Scacndola Carlo
- 15) Zambelli Domenico - “Veneranda Regina”
- 16) Impresa Edile Zanini Alfonso e figli snc

#### **Art. 50 - Verde privato e pertinenze tutelate**

---

Tali zone sono costituite dalle aree facenti parte dei parchi e dei giardini, proprio delle ville storiche che costituiscono parte integrante e caratterizzante del nucleo abitato del capoluogo di Bosco Chiesanuova e soggette a vincolo ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fanno parte di tali zone anche gli spazi privati costituiti da parchi o giardini o colture ortive di cui interessa la conservazione alcuni dei quali derivanti anche da P.U.A. che hanno determinato tale funzione.

Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

E' vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita. E' comunque consentita la realizzazione di piscine scoperte ad uso privato con l'approvazione di un progetto che, correlato da un'idonea analisi delle caratterizzazioni ambientali dell'ambito, dimostri un loro corretto inserimento.

Per gli edifici esistenti legittimi è comunque ammesso l'intervento ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 comma 1 lett. c).

Si consente invece la demolizione di superfetazioni di epoca successiva a quella dell'opera monumentale e in contrasto con il carattere di essa.

Nei parchi vincolati che circondano gli edifici monumentali, o che hanno un proprio particolare valore paesaggistico, è vietato anche l'abbattimento non autorizzato di alberi ad alto fusto.

#### **Art. 51 – La città pubblica**

---

In tali categorie rientrano sia le attrezzature edilizie che le zone di piano, nelle quali sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, sanitari e assistenziali, cimiteri, impianti sportivi e fabbricati per servizi tecnologici.

La realizzazione delle opere, che si attuano per intervento diretto, devono formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi. E' facoltà del

Comune di richiedere la redazione di P.U.A. allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale degli interventi.

La realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico ammesse all'interno di queste zone, potrà essere effettuata sia da soggetti pubblici che da soggetti privati anche con l'istituto normativo della compensazione ambientale.

Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi. L'utilizzazione da parte dei privati di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.

Le presenti norme non definiscono i parametri quantitativi limite, come volume, superficie coperta o altezza, demandando la loro definizione alla fase di progetto di opera pubblica. Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia fino ad un max di 500 mc.

Le zone destinate ad ospitare servizi e attrezzature di interesse comune sono suddivise in:

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

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

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

## **Art. 52 – Zone per attrezzature culturali private**

---

Trattasi di aree ove esistono attrezzature e manufatti edilizi con finalità culturale o religioso di gestione privata.

Le destinazioni d'uso ammesse sono residenza, sale riunioni, luoghi di culto, attrezzature per il ristoro e la ristorazione, bar e servizi igienici.

Per i fabbricati legittimi sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 oltre a quanto concesso a seguito della variante ai sensi dell'art. 58 della L. 133/2008.

### **Art. 53 – Piani Urbanistici Attuativi convenzionati**

---

I Piani Urbanistici Attuativi convenzionati continuano ad applicare le definizioni stereometriche, i parametri edilizi e quelli urbanistici propri degli strumenti stessi, fatta salva la possibilità di adeguarli con apposita variante al P.U.A. alle indicazioni contenute nelle presenti norme; resta salva la facoltà di apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.

I Piani Urbanistici Attuativi convenzionati di iniziativa pubblica e privata, sono disciplinati nelle modalità, nell'efficacia e nei contenuti dall'art. 20 della L.R. n. 11/2004.

Nel caso di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione, l'edificazione può essere portata a termine con le modalità stabilite dal precedente comma 1, soltanto nel caso in cui l'urbanizzazione dell'area risulti completata.

Negli elaborati grafici del P.I. sono riportati puntualmente i P.U.A. e i P.I.R.U.E.A. convenzionati per i quali sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi.

### **Art. 54 – Zone C2 della Città in trasformazione**

---

Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o alberghiere e destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un P.U.A. ed alla stipula della convenzione, che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrati.

Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia conseguenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma, urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

L'intervento dovrà rispettare le previsioni del P.I..

Le eventuali modifiche alla viabilità, sia pedonale che veicolare, non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni dello strumento urbanistico generale.

Dovrà essere evitata una sostanziale modifica dell'attuale altimetria e l'abbattimento di piante ad alto fusto e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 52/78.

Nel caso in cui per l'edificazione si proceda alla costruzione di terrapieni sostenuti da muri di contenimento di altezza superiore ad un metro, il volume eccedente di essi sarà valutato come volume edilizio ai fini dell'utilizzazione del lotto, come specificato nelle presenti N.T.O..

La zona C2/4 è una zona interessata interamente da un P.I.R.U.E.A. approvato con D.G.R.V. n. 899 del 28/03/2006 e convenzionato e per la quale valgono i parametri di seguito evidenziati.

### **Art. 55 - Zone D1 della Città in Trasformazione**

---

E' la Città in trasformazione destinata ad attività economico produttive che il P.I. conferma e destina a processi di trasformazione e che sono privi delle principali opere di urbanizzazione. Non sono ammesse le attività commerciali relative alle grandi strutture di vendita così come definite all'art. 7 comma 1 punto c) L.R. n. 15/2004.

Sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o al personale di custodia sino ad un volume massimo di 600 mc per unità produttiva. Tali costruzioni devono comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.

Il P.U.A. deve rapportarsi con il tessuto urbano circostante affinché la nuova edificazione e la sua organizzazione non alteri i rapporti con i caratteri urbanistici, tipologici e formali del contesto circostante e quindi non modifichi la percezione e la riconoscibilità dei luoghi.

### **Art. 56 - Aree oggetto di Accordi tra pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004**

---

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

Gli *Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004*, che accedono al P.I., sono condizionati alla conferma delle relative previsioni con l'approvazione del P.I..

Il P.I. individua e recepisce come parte integrante gli accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004 approvati con delibera di Giunta secondo le Linee Guida definite con D.G.C. n. 86 del 11/09/2013 finalizzati al perseguimento di interessi pubblici attraverso interventi di trasformazione urbanistica, che di seguito sono elencati:

- 1) Zanini Lino / Canteri Anna Daniela
- 2) Spiniella Alessandro / Marchesini Luca
- 3) Carcereri Aurora
- 4) Scandola Policarpo
- 5) Zocca Maria Angela / Padovani Diego
- 6) Dal Corso Flavio
- 7) Valbusa Giacomo
- 8) Zanoni Roberto
- 9) Valbusa Santo
- 10) Daldosso Gian Antonio
- 11) Leso Federico / Lupi Erika (Edilessinia – Casa Vacanze)
- 12) Edilessinia
- 13) Scala Adriano
- 14) Tomellini Ermenegildo e Zanini Gabriella
- 15) Canteri Graziella
- 16) Gonzi Demetrio
- 17) Savoia Cristina
- 18) Laksmi S.r.l.

Gli stessi *Accordi* si attuano secondo i contenuti riportati nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai privati proponenti ed approvato dalla Giunta Comunale e saranno sviluppati attraverso P.U.A. o intervento diretto secondo le presenti N.T.O..



Gli interventi di trasformazione previsti dagli *Accordi* devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del P.I..

L'attuazione degli interventi definiti con gli *Accordi* di cui al presente articolo possono essere oggetto di modeste variazioni in fase esecutiva senza costituire variante al P.I. a condizione che siano rispettate:

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

### **Art. 57 – Perequazione urbanistica**

---

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

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

All'interno degli ambiti di perequazione:

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

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

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

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

- attuare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
- attuare edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
- rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire;
- individuare le aree della compensazione urbanistica;
- individuare le zone di "atterraggio" di crediti edilizi;
- la formazione di sistemi ecologici ambientali, preferibilmente integrati con funzioni di mitigazione idraulica e difesa del suolo.

### **Art. 58 – Credito Edilizio**

---

Il credito edilizio si configura come l'acquisizione del diritto ad esprimere volumetrie edificatorie, conseguente all'attuazione di determinati interventi di riqualificazione ambientale, da esercitarsi nella medesima area o altra area indicata.

I principali interventi di riqualificazione ambientale per i quali il P.I. può prevedere credito edilizio sono:

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

Il P.I. può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il credito edilizio, oltre a quelli già individuati dal P.A.T.I..

Il P.I. disciplina gli interventi di cui al comma 1) ed individua gli ambiti in cui il credito edilizio è esigibile, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere.

Il credito edilizio non è riconosciuto per le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi; sono fatti salvi i casi in cui tali opere sono state oggetto di sanatoria secondo la normativa vigente.

Il credito edilizio si concretizza ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente, del dimensionamento previsto dal P.A.T.I. per ogni ATO, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

L'esigibilità del credito edilizio deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o l'integrazione-adeguamento di quelle esistenti, dimensionate sull'intervento nel suo complesso, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dalla normativa vigente.

I criteri per la determinazione del valore da attribuire al credito edilizio sono definiti con specifico atto di indirizzo della Giunta Comunale.

Il credito edilizio è liberamente commerciabile all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art. 36, comma 4 della L.R. n. 11/2004.

Il credito edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (DCC, DGC, determinazione del Responsabile del Servizio).

Il credito edilizio è annotato nel *Registro dei crediti edilizi* ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. n. 11/2004 a cura del Responsabile del Servizio.

Il credito edilizio acquista efficacia con l'attuazione delle azioni di cui al comma 1) del presente articolo e viene iscritto nel *Registro dei crediti edilizi*, ad eccezione del caso in cui lo stesso credito venga utilizzato all'interno del medesimo procedimento autorizzativo.

I volumi maturati con operazioni di credito edilizio possono essere collocati o ripartiti anche all'interno di uno o più A.T.O., diversi da quelli in cui si attua l'intervento che genera il credito edilizio.

## **Art. 59 – Compensazione urbanistica**

---

La compensazione urbanistica consiste nella possibilità, per i proprietari di aree e/o di edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria anche nella forma del credito edilizio, mediante la definizione concordata di forme alternative all'espropriazione.

Le modalità della compensazione possono consistere nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure nella partecipazione dei proprietari

medesimi alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici localizzati dal piano degli interventi su immobili dagli stessi posseduti.

## TITOLO VI – SISTEMA DELLA MOBILITA'

### **Art. 60 – Viabilità di connessione territoriale, potenziamento dell'armatura viaria locale locale e nodi viari da riqualificare – riqualificazione e nuova viabilità**

---

La ridefinizione del paesaggio circostante la nuova viabilità e/o la riqualificazione della viabilità esistente devono compiersi con criteri di progettazione paesaggistica, utilizzando preferibilmente tecniche di ingegneria naturalistica ed ambientale.

Gli interventi di ambientazione sono necessari per attenuare gli effetti dovuti all'impatto ambientale e all'inquinamento acustico delle infrastrutture e per mitigare quelli connessi al traffico veicolare.

I criteri, da adottare per la realizzazione di questi interventi, devono perseguire:

- a) il mantenimento, ove possibile, delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- b) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive;
- c) se necessario, la realizzazione di dune alberate;
- d) se necessario, l'installazione di barriere antirumore artificiali, formate, ove possibile, da rilevati di terra coperti da vegetazione oppure con barriere vegetali o in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- e) la sistemazione delle aree residuali, che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di zona, mediante recupero ambientale;
- f) la realizzazione di adeguati varchi al fine di rendere le infrastrutture viarie adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

## TITOLO VII – QUALITA' EDILIZIA

### Art. 61 – Tipologia edilizia

---

La realizzazione degli edifici a carattere residenziale, turistico, produttivo, commerciale e direzionale, deve sottostare alle seguenti prescrizioni:

- a) nella parte di territorio posto a nord della retta ideale est-ovest passante immediatamente a valle della contrada Dossiello e Bosco:
- Tutti i materiali impiegati per la costruzione devono essere quelli tradizionali e locali, quali: pietra, cemento intonacato a rustico e tinteggiato noce e comunque tinte di tonalità chiare, legno trattato naturale e verniciato;
  - La decorazione dei prospetti deve uniformarsi con quella degli edifici circostanti e dell'ambiente in cui sorge;
  - Tutti i serramenti esterni devono essere di tipo alpino con scuri in legno verniciato. E' assolutamente vietato l'uso delle tapparelle. E' consentito l'uso di serramenti in ferro o alluminio purchè di colore scuro tinta legno;
  - Il manto di copertura dovrà essere realizzato in pietra con coprigiunti pure in pietra e con assoluta esclusione di gronde in cemento armato. Per qualche costruzione di tipica tipologia locale della Lessinia le cui falde del tetto siano particolarmente ripide, è consentita la realizzazione del manto di copertura in rame o lamiera pre-verniciata marrone o paglia e gronde in pietra con coprigiunti pure in pietra. Sono concesse le aperture di abbaini e lucernari, nonché l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, purchè rientrino nella linea di falda;
  - Gli eventuali poggioni devono essere realizzati in pietra con mensole di sostegno pure in pietra. Il parapetto dovrà essere realizzato in ferro con eventuali motivi verticali in legno verniciato;
  - Tutti i muri di contenimento, di controripa o di scarpata o di eventuali altre opere di protezione devono essere realizzati o rivestiti in pietrame del luogo; il manto erboso deve essere comunque ripristinato;
  - Le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione ed all'interno dei singoli lotti devono correre in condotti sotterranei o su palificazioni di sostegno in legno o cemento;
  - Tutte le essenze arboree proprie di ogni lotto devono essere mantenute in essere nei limiti consentiti dalle costruzioni. Tuttavia le piante tagliate sotto il controllo del Corpo Forestale dello Stato, devono essere sostituite con altre, dallo stesso Corpo prescritte, nell'interno più prossimo;
  - I lotti possono non essere recintati ed in ogni caso con l'approvazione dalla Commissione Edilizia;
  - La Commissione Edilizia avrà la facoltà di imporre al richiedente l'autorizzazione a costruire, la messa a dimora di piante sullo scoperto. E' consentito di derogare alle suddette prescrizioni solo in casi particolari di motivata necessità per uniformità con la tipologia esistente ove ricade l'intervento. Tali deroghe sono sempre e comunque subordinate alla preventiva autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- b) nella parte di territorio posto a sud della retta ideale est-ovest passante immediatamente a valle della contrada Dossiello e Bosco:

- Tutti i materiali impiegati per la costruzione devono essere quelli tradizionali e locali, quali: pietra, cemento intonacato a rustico e tinteggiato noce e comunque tinte di tonalità chiare, legno trattato naturale e verniciato;
- La colorazione dei prospetti deve uniformarsi con quella degli edifici circostanti e dell'ambiente in cui sorge;
- Tutti i serramenti esterni devono essere di tipo alpino con scuri in legno verniciato. E' assolutamente vietato l'uso di persiane in plastica;
- Il manto di copertura dovrà essere realizzato in pietra con coprigiunti pure in pietra e con assoluta esclusione di gronde in cemento armato, oppure, in tegole a canale o coppi in laterizio o cemento di colore uguale a quello del laterizio e gronda in cemento armato. Sono concesse le aperture di abbaini e lucernari, nonché l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, purchè rientrino nella linea di falda;
- Gli eventuali poggiali devono essere realizzati in pietra con mensole di sostegno pure in pietra. Il parapetto dovrà essere realizzato in ferro con eventuali motivi verticali in legno verniciato;
- Tutti i muri di contenimento, di controripa o di scarpata o di eventuali altre opere di protezione devono essere realizzati o rivestiti in pietrame del luogo o in calcestruzzo intonacato a rustico; il manto erboso deve essere comunque ripristinato;
- Le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione ed all'interno dei singoli lotti devono correre in condotti sotterranei o su palificazioni di sostegno in legno o cemento;
- Tutte le essenze arboree proprie di ogni lotto devono essere mantenute in essere nei limiti consentiti dalle costruzioni. Tuttavia le piante tagliate sotto il controllo del Corpo Forestale dello Stato, devono essere sostituite con altre, dallo stesso Corpo prescritte, nell'interno più prossimo;
- I lotti possono non essere recintati ed in ogni caso con l'approvazione dalla Commissione Edilizia;
- La Commissione Edilizia avrà la facoltà di imporre al richiedente l'autorizzazione a costruire, la messa a dimora di piante sullo scoperto. E' consentito di derogare alle suddette prescrizioni solo in casi particolari di motivata necessità per uniformità con la tipologia esistente ove ricade l'intervento. Tali deroghe sono sempre e comunque subordinate alla preventiva autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

c) la realizzazione degli edifici a carattere produttivo, artigianale, industriale ed agricolo deve sottostare alle seguenti prescrizioni:

- Tutti i materiali impiegati per la costruzione devono essere quelli tradizionali e locali, quali: pietra, mattoni, cemento intonacato a rustico e tinteggiato, legno trattato naturale e verniciato. E' consentito l'uso di strutture prefabbricate purchè esternamente siano intonacate come le pareti tradizionali;
- La colorazione dei prospetti deve uniformarsi con quella degli edifici circostanti e dell'ambiente in cui sorge;
- Tutti i serramenti esterni devono essere di tipo alpino con scuri in legno verniciato o con serramenti in ferro o prefabbricati in cemento. E' assolutamente vietato l'uso di persiane in plastica;
- La copertura potrà essere realizzata con gronde o cemento armato e manto di tegole a canale o coppi in laterizio o cemento di colore uguale a quello del laterizio, oppure in manto di rame o lamiera preverniciata di color rame. Sono concesse le aperture di abbaini e lucernari, nonché l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, purchè rientrino nella linea di falda;

- Tutti i muri di contenimento, di controripa o di scarpata o di eventuali altre opere di protezione devono essere realizzati o rivestiti in pietrame del luogo o in calcestruzzo intonacato a rustico e tinteggiato; il manto erboso deve essere comunque ripristinato;
- Le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione ed all'interno dei singoli lotti devono correre in condotti sotterranei o su palificazioni di sostegno in legno o cemento;
- Tutte le essenze arboree proprie di ogni lotto devono essere mantenute in essere nei limiti consentiti dalle costruzioni. Tuttavia le piante tagliate sotto il controllo del Corpo Forestale dello Stato, devono essere sostituite con altre, dallo stesso Corpo prescritte, nell'interno più prossimo;
- I lotti possono non essere recintati ed in ogni caso con l'approvazione dalla Commissione Edilizia;
- La Commissione Edilizia avrà la facoltà di imporre al richiedente l'autorizzazione a costruire, la messa a dimora di piante sullo scoperto. E' consentito di derogare alle suddette prescrizioni solo in casi particolari di motivata necessità per uniformità con la tipologia esistente ove ricade l'intervento. Tali deroghe sono sempre e comunque subordinate alla preventiva autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

## TITOLO VIII – DEFINIZIONI

### Descrizione degli indici urbanistici

---

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

**1) St. = Superficie Territoriale**

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 3), 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 del P.I. (strade, nodi stradali) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade e rispetti stradali esistenti o previste dal P.I. internamente all'area, con funzione locale, agricola, interna o pedonale.

**2) Sf. = Superficie Fondiaria**

Per superficie fondiaria (su cui si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria  $I_f$  e  $U_f$ ) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

**3) Sm. = Superficie minima di intervento**

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole del Piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi. L'unità di misura è in mq.

**4) Q = Rapporto massimo di copertura**

Si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

**5) It = Indice di fabbricabilità territoriale**

Si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento; tale indice va applicato solo in sede ai strumento urbanistico attuativo (mc/ha).

**6) If = Indice di fabbricabilità fondiaria**

Si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente (mc/mq).

**7) Ut = Indice di utilizzazione territoriale**

Esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni ha di superficie territoriale St (mq/ha).

**8) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria**

Esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. (mq/mq).

### Superficie fondiaria corrispondente

---

E' definita lotto la superficie di terreno necessaria all'edificazione nel rispetto dell'indice massimo di fabbricabilità.



All'atto di richiesta della concessione, la superficie dei lotti deve essere esattamente definita ed identificata; la stessa non può in alcun caso essere considerata nel computo degli indici edilizi per eventuali altre costruzioni.

Vengono considerate nelle superfici utili per il calcolo dell'indice di fabbricabilità le fasce di rispetto stradale.

All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del P.I. la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente articolo.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con un atto di vincolo purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

### **Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici**

---

a) superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.) misurata in proiezione orizzontale;

b) superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a ml. 1,20 e le scale aperte;

c) altezza del fabbricato: l'altezza dei fabbricati è misurata dal piano di calpestio fino all'estradosso del solaio di copertura nell'ultimo piano praticabile; i parapetti chiusi di lastrici solari e gli attici, sia a filo facciata sia in arretrato, vanno compresi nella misurazione.

Per le strade non orizzontali, l'altezza si misura sulla verticale mediana del prospetto. Le costruzioni su terreni in pendio devono avere un volume fuori terra non maggiore di quello che avrebbero se il terreno fosse piano; sul fronte a valle non devono avere altezze maggiori della massima consentita; la quota di riferimento sarà quella del terreno naturale nel punto più basso del perimetro dell'edificio; in caso di scavo la quota di riferimento sarà quella del terreno sistemato dopo l'intervento.

Nelle tabelle di attuazione del P.I. sono indicati i numeri dei piani e le altezze globali degli edifici, le quali presentano sempre alcune eccedenze in confronto alla somma dell'altezza minima obbligatoria dei piani stessi.

Tale eccedenza può essere utilizzata con la realizzazione di piani seminterrati o di sottotetti. In tutte le zone, oltre le altezze massime, sono consentiti soltanto i volumi tecnici (ad esempio: extra-corsa ascensori, cabine idriche, gabbie scale);

d) altezza delle fronti: è l'altezza determinata come al precedente, aumentata dalla eventuale maggior altezza bordo superiore della linea di gronda o del parapetto no o della media dei timpani;

e) volume del fabbricato: è il volume del solido emergente terreno, ad eccezione dei volumi tecnici (torri di scale di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, ecc.).

Nel calcolo dei volumi vanno compresi tutti i corpi chiusi del fabbricato fuori terra compresi i sottotetti abitabili, nonché i terrapieni sostenuti da muri di contenimento di altezza superiore a m. 1,00; il volume si ottiene sommando le seguenti quantità:

- a) prodotto della superficie lorda di ogni piano (compre muri perimetrali e corpi sporgenti per altezza relativa da piano a piano);
- b) volume fuori terra di tutti i corpi accessori e di collegamento;
- c) superficie di piano scantinato o seminterrato sporgente fuori terra o livello stradale, moltiplicata per l'altezza media dal marciapiede al primo pavimento fuori terra.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato perciò tutto ciò che è realizzabile fuori terra, con la sola esclusione dei volumi tecnici.

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione del calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idro, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine di ventilazione, ecc..) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extra-corsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

Non sono invece da intendere come volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici, non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

f) numero dei piani: è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; l'altezza netta interna di ogni piano e misurata tra pavimento e soffitto finiti;

g) distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti;

h) distanza dai confini: è la distanza minima, misurata, in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà. Le distanze da confini indicate come minime possono essere diminuite qualora sia stipulata tra confinanti una apposita convenzione debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, determinante un vincolo di inedificabilità sul terreno vicino, in modo da ottenere la certezza che tra i fabbricati sia sempre rispettato il distacco minimo complessivo prescritto dal Piano Regolatore Generale. La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo. Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura. Le destinazioni debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garage, centrali termiche, lavanderie, cantine, taverne private, ripostigli.

E' vietata la residenza. In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni primarie a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night club) purché venga realizzato idoneo impianto di aerazione e climatizzazione.

i) Distacco tra i fabbricati: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo; nessun punto del fabbricato, nemmeno per corpi sporgenti, può distare dai confini e dai fabbricati meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, che non superino m. 1,50 di sporgenza.

l) destinazione d'uso: è la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle

leggi regionali. In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo.

Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole, etc.), poiché queste sono parti integranti del volume residenziale; si considera mutamento se il magazzino è nettamente separato dalla abitazione e se il suo uso può non essere legato alla stessa.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:

residenza, comprensiva di turismo ed alberghi;

attività produttive;

agricoltura;

attività terziarie e servizi.

m) vani utili abitabili: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed areati direttamente. Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime.

Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopradette.

n) lavori di ampliamento: sono tutti quelli che consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica in aumento il volume dell'edificio prima esistente.

o) lavori per modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni: sono tutti quelli già previsti per il risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione, per la sola parte necessaria alla creazione dei locali relativi al miglioramento delle condizioni igieniche (creazioni di bagni, cucine, adeguamento della dimensione dei locali alle vigenti leggi e norme in materia).

### **Convenzione di strada privata (purchè non sia opera preordinata all'edificazione)**

Salvo quanto previsto per le lottizzazioni, quando uno o più proprietari intendano aprire una strada privata od anche solo iniziarne la costruzione, devono presentare al Sindaco la relativa domanda con annesso progetto e, una volta ottenuta l'approvazione, addivenire alla stipulazione - a proprie spese - di una convenzione notarile da trascrivere, nella quale vengano stabiliti i loro obblighi.

La convenzione, corredata dal progetto, deve comprendere le condizioni prescritte dalla Legge ed essere trascritta nei registri immobiliari a cura della parte; la nota di trascrizione deve essere depositata in Comune entro 60 giorni dalla sottoscrizione dell'atto; in difetto, provvederà il Comune a spese di coloro che hanno sottoscritto l'atto.

Fino a che la convenzione non sarà completata con la firma di tutti gli interessati, non si procederà all'esame delle domande di concessione edilizia comunque interessate dalla strada privata.

Relativamente alle strade private già esistenti all'atto di adozione del presente P.I., l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto - ove ciò si renda necessario all'attuazione del Piano, per consentire l'accesso a pubblici parcheggi e a zone di interesse pubblico espropriare e rendere di uso pubblico talune strade private.

### **Caratteristiche e prescrizioni delle strade private**

Le strade private (escluso quelle d'uso pubblico previste in regolari piani di lottizzazione) debbono avere larghezze non inferiori a m. 5,00.

Le strade private debbono essere chiuse al loro imbocco verso gli spazi pubblici da cui hanno accesso, mediante cancello e recinzione, secondo disegni preventivamente approvati dal Comune.

### **Obblighi e responsabilità dei frontisti di strade private**

---

Le strade private sono considerate accesso comune agli edifici e ai lotti edificabili che le fronteggiano, e i proprietari di esse sono tenuti agli oneri inerenti in misura proporzionale allo sviluppo lineare della fronte di ciascuno.

I frontisti di strada privata hanno obbligo di provvedere agli scarichi delle acque meteoriche e luride, previa depurazione; alla pavimentazione della strada secondo le prescrizioni tecniche dell'Amministrazione comunale; all'impianto e al funzionamento dell'illuminazione; alla nettezza stradale e alla manutenzione in buono stato di quanto eseguito.

Questi obblighi non si applicano alle strade rurali.

Nel caso in cui i frontisti non provvedano a tali obblighi, il Sindaco, previa diffida, può far eseguire d'ufficio quanto necessario.

La spesa sarà recuperata a carico dei frontisti in fra loro solidali con procedimento di riscossione forzosa, ai sensi di Legge.

### **Misurazione della larghezza stradale e strade private**

---

La larghezza delle vie, da calcolare per il computo di distanze e altezze di fabbricati, si determina con la media delle misure prese sulle normali all'asse stradale, senza tener conto di eventuali maggiori larghezze dovute all'intersezione con strade trasversali.

Gli sporti chiusi (bow-window) e simili, non possono mai sorgere ove vengano a provocare una distanza dall'asse stradale inferiore alla minima prescritta. Tale distanza è quella relativa alla proiezione a terra degli sporti suddetti.

Agli effetti di quanto disposto dai precedenti commi, le strade private all'esterno dei lotti edificabili debbono essere considerate come strade pubbliche; la loro larghezza non può mai essere computate come minor distanza dai confini, e la loro superficie è esclusa dal computo dei volumi edificabili; la distanza dei fabbricati dai confini ed essi di strade private deve essere quella minima prescritta per strade pubbliche in zona uguale. Non sono ammesse strade a fondo cieco se non inquadrare urbanisticamente nei piani di lottizzazione.

Nell'edificazione i privati sono tenuti a cedere al Comune, a scomputo del contributo di miglioria, i terreni latitanti i lotti e che occorrono per realizzare gli allineamenti previsti dal P.I., o piano particolareggiato o piano di lottizzazione.

Gli spazi a verde pubblico, ad esclusione delle aiuole spartitraffico, circoscritti nelle tavole del P.I. con apposito segno grafico, non sono computabili agli effetti della larghezza stradale.

### **Accessi da strade**

---

Tutti gli accessi carrai da strade pubbliche, sia per strade private che per porte, portoni, cancelli, vetrine e simili passaggi, devono essere espressamente autorizzati dall'ente proprietario; nei progetti di costruzioni o ricostruzioni devono essere chiaramente indicati gli accessi e le loro caratteristiche.

Ogni accesso deve essere sistemato per ottenere un idoneo scolo di acque e deve essere convenientemente pavimentato.

Il Sindaco può vietare che vengano aperti accessi e che vengano apposte vetrine, tabelle e bacheche, qualora e ne ravvisi intralcio alla viabilità.

Quando, per uscire dall'interno di un edificio su strade comunali o provinciali, o sui marciapiedi stradali, sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato ai veicoli deve terminare con tratto pianeggiante di almeno m. 5 prima dell'accesso alla strada.

Sono vietati gli accessi alle strade a distanza da incroci, curve, bivi, dossi, inferiore a m. 8 per le strade interne di lottizzazione, e m. 15 per le altre strade; in ogni caso, possono essere prescritte maggiori distanze ove la viabilità non sia idonea a garantire la sicurezza della circolazione, nonché opportune opere, quali sbancamenti, demolizioni di murature e recinzioni, abbattimenti di piantagioni o siepi, creazione di imbocchi a svaso.

### **Sovrastrutture, accessori e portici**

---

Tutte le sovrastrutture (ad eccezione dei torrioni e ascensori, delle canne fumarie, degli elementi decorativi a giorno e dei volumi tecnici in genere) devono essere comprese nei limiti di volume, distanze, fabbricabilità ecc., come fossero locali abitati; esse debbono essere inquadrare architettonicamente nell'intero complesso ed essere rifinite decorosamente, anche per il lato sul confine.

Non sono ammesse costruzioni accessorie se non interrate, neppure di carattere provvisorio, in superfici che valgano ad ottenere una maggiore utilizzazione del terreno rispetto agli indici massimi di fabbricabilità indicati per le zone.

I corpi di collegamento che rientrano nei limiti fissati debbono essere armonicamente inquadrati con l'intero complesso; le distanze dalle strade non possono essere inferiori a quelle dei fabbricati principali.

L'altezza delle portinerie e dei corpi di collegamento non deve superare i m. 3.

I portici e le gallerie aperte al pubblico passaggio devono avere rifiniture e rivestimenti secondo le indicazioni del Sindaco.

In genere, le pavimentazioni debbono essere costituite da materiale duro lavabile e di forte resistenza alla usura.

### **Vegetazione e modifica del terreno**

---

In tutto il territorio comunale è fatto divieto di abbattere alberi ad alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Sindaco; per ogni albero abbattuto con il consenso del Comune può essere fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di analogo albero della stessa essenza o di essenza simile.

Le nuove costruzioni devono sempre essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

Nelle superfici destinate a giardini è fatto obbligo di mettere a dimora una pianta ad alto fusto o medio fusto per ogni 20 mq. di superficie di terreno scoperto.

È assolutamente vietato procedere a qualsiasi modifica del terreno senza una preventiva regolare licenza del Sindaco.

Per quanto riguarda la formazione di terrapieni sostenuti da muri di contenimento, si stabilisce che il volume fuori terra di essi verrà conteggiato come volume edilizio, da computare quindi, applicando l'indice fondiario di zona, nella cubatura massima edificabile.

## **Autorimesse e parcheggi privati**

---

Nelle nuove costruzioni residenziali debbono prevedersi appositi locali destinati ad autorimesse, in ragione di almeno 1 mq./10 mc. di costruzione; tali autorimesse possono essere anche concentrate per più lotti in un unico fabbricato comune.

E' ammessa la costruzione delle autorimesse in fabbricati interrati sotto ai cortili e spazi liberi da fabbricati, alle seguenti condizioni:

- a) i fabbricati debbono essere completamente interrati e sopra ad essi deve essere riportato terreno atto a consentire la piantagione di piante di basso fusto ed aiuole;
- b) la superficie complessiva occupata non deve essere superiore ad un terzo della superficie dell'intero lotto edificabile.

E' ammessa la sostituzione dei locali adibiti ad autorimessa con aree libere destinate a parcheggio, in ragione di 1 mq. per ogni 20 mc. di volume costruito (vedi art. 18 L. 765 e art. 25 L.R. n. 40).

Inoltre, debbono essere previste in aggiunta alle superfici a parcheggio di cui al primo comma, in ogni lotto o su spazi concentrati, aree libere destinate a parcheggio di urbanizzazione primaria (vedi art. 35 L.R. 2/5/80, n. 40) in ragione di 4 mq. per ogni abitante (considerando 100 mc. per abitante, il che corrisponde a 0,80 mq./20 mc.).

Tali aree debbono essere aperte al parcheggio libero di tutti i proprietari e locatari od utenti degli immobili cui sono annesse, compresi i visitatori occasionali.

Per gli edifici che abbiano una destinazione che comporti un notevole afflusso di pubblico, deve essere prevista la formazione di un proporzionato parcheggio scoperto o coperto, da valutarsi in relazione all'attività, alla destinazione e all'ubicazione dell'edificio, secondo i parametri dell'allegata tabella.

Tutti i parcheggi debbono insistere su area privata, e devono essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni, e alle immissioni sugli spazi pubblici.

Le prescrizioni suddette possono essere soddisfatte con qualsiasi accorgimento distributivo o tecnico, il quale sarà di volta in volta autorizzato dal Sindaco, sentito il parere del Distretto Sanitario e del Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco.

## Indice generale

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
Art. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente.....	1
Art. 2 - Finalità e contenuti del P.I.....	1
Art. 3 - Elaborati del P.I.....	2
Art. 4 - Suddivisione del territorio comunale.....	3
Art. 5 – Modalità di attuazione del Piano degli Interventi.....	3
Art. 6 - Piano urbanistico attuativo (P.U.A.).....	4
Art. 7 – Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi.....	5
Art. 8 - Opere di urbanizzazione e standard urbanistici.....	5
Art. 9 - Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi.....	7
Art. 10 - Piano di monitoraggio.....	8
Art. 11 - Durata ed efficacia del Piano degli interventi.....	10
TITOLO II - Vincoli, pianificazione territoriale, fasce di rispetto.....	11
Art. 12 - Vincoli - Generalità.....	11
Art. 13 - Vincolo idrogeologico – forestale R.D. n. 3267 del 30/12/1923.....	11
Art. 14 - Vincolo sismico – O.P.C.M. 3274/2006 / O.P.C.M. 3519/2006 “zona 3”.....	11
Art. 15 - Vincolo monumentale D.Lgs. n. 42/2004, art. 10 – Ambiti / Elementi puntuali.....	11
Art. 16 - Vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 136 – Aree di notevole interesse pubblico.....	11
Art. 17 - Vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004: art. 142 lett. c – Corsi d’acqua, art. 142 lett. d – Ambiti montani per la parte eccedente i 1600 m.s.l.m.....	12
Art. 18 - Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004: art. 142 lett. g – Territori coperti da foreste e boschi – Vincolo Destinazione Forestale L.R. n. 52/1978 artt. 14 e 15 – L.R. n. 5/2005.....	13
Art. 19 - IT3210040 MONTI LESSINI - PASUBIO - PICCOLE DOLOMITI VICENTINE (RETE NATURA 2000) SIC / ZPS.....	13
Art. 20 - Soprassuoli percorsi dal fuoco art. 10 L.353/2000.....	14
Art. 21 - Idrografia pubblica / servitù idraulica – R.D. n. 368/1904 e R.D. n. 523/1904.....	14
Art. 22 - Viabilità principale / Fasce di rispetto stradale – D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992.....	15
Art. 23 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934.....	16
Art. 24 - Pozzi di prelievo per uso idropotabile / Fasce di rispetto – D.Lgs 152/2006.....	16
Art. 25 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	16
Art. 26 - Zone militari /Servitù militari.....	16
Art. 27 – Parco Naturale Regionale della Lessinia – Piano Ambientale.....	17
TITOLO III – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....	18
Art. 28 – Invarianti di natura geologica.....	18
Art. 29 – Invarianti di natura paesaggistica – Alberi monumentali.....	18
Art. 30 – Rete ecologica - Invarianti di natura ambientale Aree Nucleo - Aree ad elevata biodiversità costituite dai Vaj – Aree boscate di antica origine.....	18
Art. 31 – Invarianti di natura storico - monumentale.....	19
Art. 32 – Invarianti di natura agricolo – produttiva – Aree delle Malghe.....	19
Art. 33 – Idrografia principale / Zone di tutela – L.R. n. 11/2004 art. 41 lett g.....	19
Art. 34 – Ambiti dell’edificazione diffusa.....	20
Art. 35 – Aree di tutela dei siti a rischio archeologico.....	20
Art. 36 – Territorio agricolo – Zone “E”.....	20
Art. 37 – Idoneità edificatoria dei terreni .....	24
Art. 38 – Compatibilità idraulica.....	26
Art. 39 - Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona montana.....	32
TITOLO IV – TESSUTO URBANO.....	33
Art. 40 - Assetto del territorio.....	33
Art. 41 - Componenti del Tessuto urbano e della Città in Trasformazione.....	33
Art. 42 – Le destinazioni d’uso del Tessuto urbano e della Città in Trasformazione.....	34
Art. 43 - Zona “A” Nuclei di antica origine della città storica e Nuclei rurali di antica origine .....	35
Art. 44 - Zone “B” della città consolidata residenziale.....	40
Art. 45 - Zone “C1” della città consolidata residenziale.....	41
Art. 46 – Zone D1 della città consolidata economico - produttiva, commerciale, direzionale.....	41
Art. 47 - Zone D3a Strutture ricettive all’aperto e D3b strutture ricettive alberghiere.....	42
Art. 48 - Zone D4 agroindustriale della città consolidata .....	43
Art. 49 - Attività produttive in zona impropria.....	43

Art. 50 - Verde privato e pertinenze tutelate.....	44
Art. 51 – La città pubblica.....	44
Art. 52 – Zone per attrezzature culturali private.....	45
Art. 53 – Piani Urbanistici Attuativi convenzionati.....	46
Art. 54 – Zone C2 della Città in trasformazione .....	46
Art. 55 - Zone D1 della Città in Trasformazione .....	47
Art. 56 - Aree oggetto di Accordi tra pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004.....	47
Art. 57 – Perequazione urbanistica.....	48
Art. 58 – Credito Edilizio.....	48
Art. 59 – Compensazione urbanistica.....	49
TITOLO VI – SISTEMA DELLA MOBILITA'.....	50
Art. 60 – Viabilità di connessione territoriale, potenziamento dell'armatura viaria locale locale e nodi viari da riqualificare – riqualificazione e nuova viabilità .....	50
TITOLO VII – QUALITA' EDILIZIA.....	51
Art. 61 – Tipologia edilizia.....	51
TITOLO VIII – DEFINIZIONI.....	54
Descrizione degli indici urbanistici.....	54
Superficie fondiaria corrispondente.....	54
Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici .....	55
Convenzione di strada privata (purchè non sia opera preordinata all'edificazione) .....	57
Caratteristiche e prescrizioni delle strade private.....	57
Obblighi e responsabilità dei frontisti di strade private.....	58
Misurazione della larghezza stradale e strade private.....	58
Accessi da strade.....	58
Sovrastrutture, accessori e portici.....	59
Vegetazione e modifica del terreno.....	59
Autorimesse e parcheggi privati.....	60