

COMUNE DI MONTEFORTE D'ALPONE  
Provincia di Verona

**P.I.**  
art. 17 L.R. 11/2004

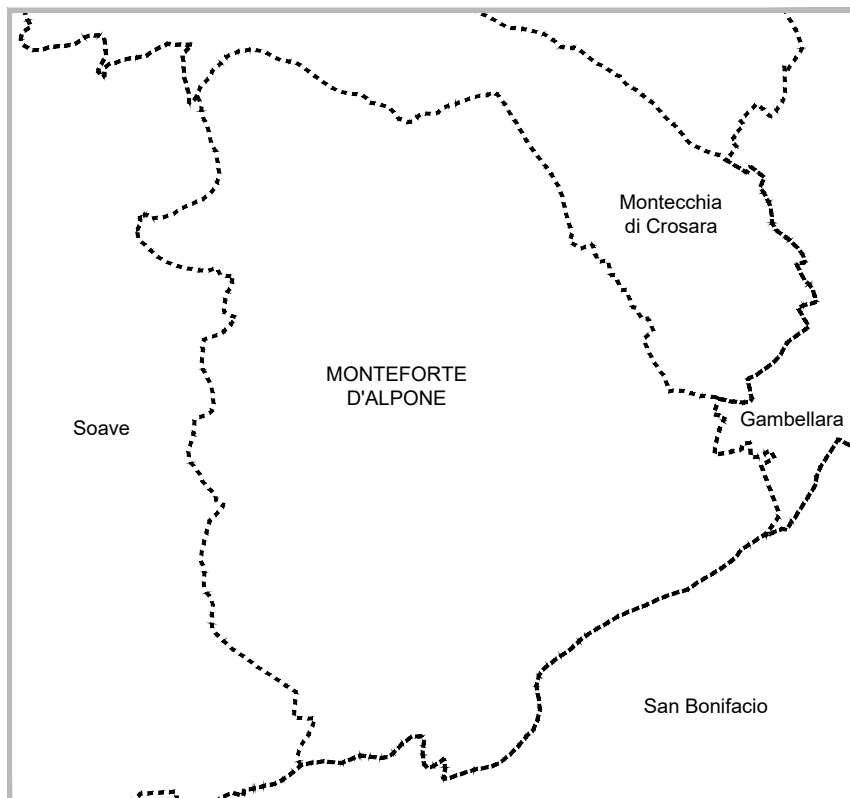
elaborato

**NORME TECNICHE  
OPERATIVE**

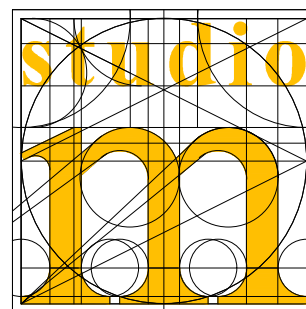
n. progr.

**2**

**P.I. VARIANTE N.5**  
ADEGUAMENTI NORMATIVI ED INTERVENTI PUNTUALI



PROGETTAZIONE



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA  
TERRITORIALE E AMBIENTALE

**ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO**

COLLABORATORI  
arch. Daniel Mantovani  
pian. terr. Katia Brunelli  
arch. iunior Valentina Mantovani

Via Valpolicella, 58 - 37029 S. Pietro in Cariano - VR  
tel 045/7702369

mail: a.mantovani@awn.it  
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

**Sindaco**

Sig. Roberto Costa

**Responsabile Settore Tecnico  
e Territorio**

dott. Arch. Celestino Leorato

**Progettista**

Arch. Andrea Mantovani

**Approvato con D.C.C. n. 53 del 30.11.2020**

**febbraio 2020**

## INDICE

PARTE PRIMA. DISPOSIZIONI GENERALI .....	2
ART.1 - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	3
ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI).....	4
PARTE SECONDA. ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) .....	4
ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI).....	4
ART. 4 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI .....	6
ART. 5 - INTERVENTI MEDIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) .....	7
ART. 6 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI .....	8
ART. 7 - INDIRIZZI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	8
PARTE TERZA. VINCOLI E NORME DI TUTELA.....	11
ART. 8 - VINCOLO PAESAGGISTICO.....	11
ART. 9 - VINCOLO ARCHEOLOGICO.....	11
ART. 10 - VINCOLO SISMICO.....	11
ART. 11 - VINCOLO MONUMENTALE. VILLE VENETE, .....	12
ART. 12 – AMBITI NATURALI DI TUTELA E DI VALORIZZAZIONE .....	12
ART. 13 - IDROGRAFIA PUBBLICA / FASCE DI RISPETTO.....	13
ART. 14 - POZZI PUBBLICI E RISORSE IDROPOTABILI / FASCE DI RISPETTO .....	13
ART. 15 - INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ / FASCE DI RISPETTO.....	13
ART. 16 - ELETTRODOTTI / FASCE DI RISPETTO.....	16
ART. 17 - IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE ELETTRONICA .....	16
ART. 18 - CIMITERI / FASCE DI RISPETTO .....	17
ART. 19 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI .....	17
ART. 20 - LIMITE DEI CENTRI ABITATI .....	17
ART. 21 - AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA.....	18
ART. 22 - AREE A RISCHIO ALLAGAMENTI .....	18
PARTE QUARTA. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE .....	19
ART. 23 – DESTINAZIONE DEL TESSUTO RESIDENZIALE.....	19
ART. 24 - ZONA A. CENTRO STORICO.....	19
ART. 25 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 1 .....	22
ART. 26 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 2 .....	23
ART. 27 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 3 .....	24
ART. 28 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 4 .....	24
ART. 29 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 5-1 .....	25
ART. 30 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 5-2 .....	25
ART. 31 - ZONE B COMPLETAMENTO EDILIZIO.....	25
ART. 32 - ZONA C1 .RESIDENZIALE INTEGRATIVA .....	27
ART. 33 - ZONA C1a SPECIALE .....	28
ART. 34 - ZONA C1b SPECIALE .....	28
ART. 35 - ZONA C1c SPECIALE .....	28
ART. 36 - ZONE C1d SPECIALE .....	28
ART. 37 - ZONE C1e SPECIALE .....	29
ART. 38 - ZONA C1f SPECIALE .....	30
ART. 39 - ZONA C2 ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	31
ART. 40 - ZONE D .....	33
ART. 41 - ZONA D1 a.....	32
ART. 42 - ZONA D2 .....	34
ART. 43 - ZONA D3 .....	34
ART. 44 - ZONA D11 .....	35
ART. 45 - ZONE E. DISPOSIZIONI GENERALI .....	36
ART. 46 - ZONE E/1.....	37
ART. 47 - ZONE E/2.....	37
ART. 48 - ZONE E/3.....	38
ART. 49 - EDIFICI, CORTI E MANUFATTI DI ANTICA ORIGINE IN ZONA AGRICOLA.....	38
ART. 50 - ZONE F. AREE DESTINATE AI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	39
ART. 51 - VERDE PRIVATO E PERTINENZE TUTELE.....	40
ART. 52 - VERDE PRIVATO SPECIALE ATTIVITA' FLOROFRUTTICOLA .....	40
ART. 53 - AMBITI DI TUTELA PAESAGGISTICA ( EX ZONE F5) .....	40
ART. 54. ZONE DI DEGRADO. MANUFATTI DA DEMOLIRE O DA TRASFERIRE .....	41
ART. 55. EDIFICI RURALI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO. ....	41
ART. 56. NUOVA VIABILITA' .....	41
ART. 57 AREE DI NON COMPATIBILITA' DEL PRG NEI CONFRONTI DEL PAT.....	41
ART. 58. NORME TRANSITORIE. ....	41

## PARTE I°. DISPOSIZIONI GENERALI

### ART.1 - AMBITO DI APPLICAZIONE E CONTENUTI

1. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 11/2004, in coerenza e attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

2. Ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, il Piano degli Interventi prevede a:

- a) suddividere il territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee (ZTO) secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di 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;
- 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 conservazione;
- g) individuare le trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione;
- 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 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire, a seguito di apposito convenzionamento, anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai Centri Storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole, ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della 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.

3. Le presenti Norme Tecniche Operative disciplinano i limiti ed i modi degli interventi urbanistici ed edilizi per garantire la tutela ed il razionale ed armonico sviluppo delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio.

4. *Secondo quanto previsto dall'articolo 18 comma 7 della L.R.11/2004 decorsi 5 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'articolo 34 della medesima legge. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di 180 giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30 sempre della L.R. 11/2004.*

5. *Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1% del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal punto 4.*

6. Per quanto non previsto dalle presenti Norme, si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC), del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale,

nonché le norme regionali e statali in vigore.

Le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC) mantengono validità per le parti compatibili e non in contrasto con le presenti Norme.

8. Qualora la presente normativa non fornisca la corretta definizione dei termini utilizzati, l'interpretazione autentica è di insindacabile competenza del Consiglio Comunale.

## **ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)**

1. Il Piano degli Interventi è formato dai seguenti elaborati:

a) Relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative, il quadro economico;

b) Norme Tecniche Operative;

c) Elaborati grafici:

· TAV. b1.1 PIANO DEGLI INTERVENTI - INTERO TERRITORIO, PARTE NORD. scala 1:5.000.

· TAV. b1.2 PIANO DEGLI INTERVENTI - INTERO TERRITORIO: PARTE SUD. scala 1:5.000.

· TAV. b2.1 PIANO DEGLI INTERVENTI - BROGNOLIGO - COSTALUNGA. scala 1:2.000.

· TAV. b2.2 PIANO DEGLI INTERVENTI - MONTEFORTE CAPOLUOGO NORD. scala 1:2.000.

· TAV. b2.3 PIANO DEGLI INTERVENTI - MONTEFORTE CAPOLUOGO SUD. scala 1:2.000.

· TAV. b2.4 PIANO DEGLI INTERVENTI - SARMAZZA - SORTE scala 1:2.000.

d) Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

e) Definizioni e Parametri

f) *Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi*

g) Banca dati alfanumerica e vettoriale.

2. Nel caso cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del Piano degli Interventi valgono le seguenti regole:

a) fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore. Le indicazioni delle tavole in scala 1:2.000 debbono intendersi valide all'interno delle zone significative.

b) Qualora vi sia contrasto tra le Norme Tecniche e il Repertorio Normativo sovraordinato, prevalgono le disposizioni di quest'ultimo.

c) Qualora vi sia contrasto tra gli elaborati di cui alle lettere a), b), c) e quelli di cui alla lettera g) del primo comma del presente articolo, prevalgono quelli di cui alle lettere a), b) e c).

d) Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal Piano degli Interventi e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni delle tavole grafiche del Piano degli Interventi sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

e) In sede di attuazione del Piano degli Interventi, 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.

f) Ai fini dell'istituzione dei vincoli che della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o sulle superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del Piano degli Interventi.

Il PI conferma e fa proprio il Piano Particolareggiato della Zona A Centro Storico e delle Corti e Manufatti di Antica Origine in zona agricola così come strutturati dal PRG e confermati dal PAT, apportando solamente i necessari aggiornamenti di legge.

## PARTE II°. ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

### ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Il Piano degli Interventi si attua mediante interventi edilizi diretti o Piani Urbanistici Attuativi d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata.

2. Gli interventi di trasformazione edilizia sono subordinati alla disponibilità delle opere di urbanizzazione o alla loro fattibilità a carico dei privati.

3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite all'art. 16 comma 7 e successivi del D.P.R. 380/2001 e per quanto riportato all'art. 31 dalla L.R. 11/2004 sono:

**a) Opere di urbanizzazione primaria:**

- strade e marciapiedi;
- 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 di cui all'art.86, comma 3 del Dlgs n.259/2003;
- spazi di verde attrezzato;
- ogni altra opera pubblica in rapporto funzionale con l'insediamento edilizio;

**b) Opere di urbanizzazione secondaria:**

- asili nido e scuole materne;
- 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..

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

5. Tutti gli interventi ad eccezione di quelli diretti, devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso come riportato nella tabella seguente.

6. La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari (punti 1 e 2 della successiva tabella) può essere ridefinita dall'Amministrazione comunale in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca ed alle esigenze espresse dalla collettività. Il conseguimento degli standard è assicurato con la cessione di aree o vincoli di destinazione d'uso pubblico e 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 garantita e regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme. Il valore 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.

STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
Art. 31 comma 3a LR n.11/2004	30 mq/abitante teorico
1) Standard urbanistici primari	10 mq/abitante teorico
2) Standard urbanistici secondari	20 mq/abitante teorico
Art. 31 comma 2e LR n.11/2004	
PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale	<b>3 mq/ab. teorico</b> di aree a parco, gioco e sport aggiuntivi agli standard urbanistici 1e 2. <b>minimo 5mq/ab. teorico</b> di aree a parcheggio.
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con destinazione residenziale > 3 ha oppure PUA > 50.000 mc	<b>10 mq/abitante</b> di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2) fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004

STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
Art. 31 comma 3b LR n.11/2004	
Industria ed artigianato	<b>10mq /100mq</b> superficie delle singole zone
Art. 31 comma 3c LR n.11/2004	
Commercio e direzionale	<b>100mq /100mq</b> superficie lorda di pavimento e quanto previsto all'art. 21 della L.R. 50/2012 per le attività commerciali
Art. 31 comma 3d LR n.11/2004	
Turismo	15mq /100mc
Nel caso di insediamenti all'aperto	100mq /100mq
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con destinazione direzionale > 3 ha oppure PUA con destinazione direzionale > 50.000 mc	<b>10 mq/abitante</b> di standard aggiuntivi fatto salvo quanto previsto all'art. 32 comma 2 LR n.11/2004
Art. 31 comma 10 LR n.11/2004	
Per nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere	Almeno un posto auto per ogni camera
Per ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture <b>almeno un posto auto per ogni camera</b> esistenti che comportino aumento del numero di posti letto.	

7. Dotazioni di aree per servizi all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi:

- a) 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'articolo 32 comma 2 ed articolo 37 della L.R. 11/2004;
- b) la monetizzazione è riferita al valore delle aree e delle opere che devono essere realizzate. Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per l'acquisizione di aree a standard pubbliche

che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente;

c) 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 al punto a) e d);

d) nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente delle opere di urbanizzazione secondaria, è consentito compensare la loro mancata realizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente ai sensi del c. 5 dell'art. 32 della L.R. 11/2004.

e) le opere di urbanizzazione primaria "strade e marciapiedi" devono essere realizzate e cedute gratuitamente al comune e la loro superficie è in aggiunta alla dotazione dei punti 1) e 2).

8. 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.

9. *Nelle aree soggette ad intervento edilizio diretto è sempre ammessa la monetizzazione secondo le disposizioni della Giunta Comunale e parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.*

10. In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.

11. In caso di utilizzazione dell'Indice Fondiario, nelle zone dove è previsto un Piano Urbanistico Attuativo, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.

12. 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 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.

13. Per la determinazione dei parcheggi a servizio degli insediamenti a carattere commerciale, si fa riferimento alla L.50/2012 e successivo Regolamento. In particolare per gli esercizi di vicinato deve essere prevista una superficie a servizi in relazione alla superficie lorda di pavimento pari a:

- nella Zona di Centro Storico: 0,2 mq/mq a parcheggio eventualmente monetizzabili;
- nelle Zone B e C 0,4 mq/mq a parcheggio eventualmente monetizzabili;
- nelle Zone D di completamento: 0,4 mq/mq ;
- nelle Zone C e D di espansione: 1,0 mq/mq a parcheggio non monetizzabile.

Per gli interventi in zona di espansione e di ristrutturazione urbanistica ( P.di R. ) le aree possono essere reperite in sede di P.U.A.. In generale le aree a parcheggio possono essere realizzati anche a livelli diversi o in edifici contigui alla attività commerciale previo vincolo d'uso.

#### **ART. 4 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI**

1. Gli interventi edilizi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo e si configurano come:

- attività edilizia libera;
- attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativo ai sensi del DPR n. 380/2001.

2. Il P.I. individua "Aree a progettazione unitaria" entro le quali è possibile operare con interventi edilizi diretti.

3. A tal fine individua le Unità Minime di Intervento (UMI) entro le quali sono consenti interventi di trasformazione edilizia diretta, a condizione che sia predisposto un elaborato planimetrico dell'intera area.

4. Condizione indispensabile per la trasformazione di tali aree è che le stesse siano dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, necessarie al tipo di insediamento ammesso. La sola classificazione edificabile di un terreno sul P.I., non conferisce il titolo di edificabilità all'area che manchi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il titolo potrà essere acquisito contestualmente al provvedimento edilizio di nuova edificazione, garantendo, a carico della ditta richiedente, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ritenute necessarie; che non potranno essere oggetto di scomputo degli oneri primari e secondari.

## **ART. 5 - INTERVENTI MEDIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)**

1. Il Piano Urbanistico Attuativo definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di quanto normato dagli articoli 19, 20 e 32 della L.R. n. 11/2004 e s. m. e i..
2. Rispetto alle previsioni del Piano degli Interventi, il Piano Urbanistico Attuativo può prevedere 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 ed attrezzature pubbliche previste nel Piano degli Interventi, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso Piano Urbanistico Attuativo e senza riduzione della superficie per servizi.
3. Il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica può prevedere varianti al Piano degli Interventi, con un limite massimo di aumento del 15% relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
  - a) la densità massima territoriale o fondiaria;
  - b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - c) l'altezza massima degli edifici;
  - d) la lunghezza massima delle fronti.
4. Il Comune può concedere la monetizzazione di una parte del Verde Pubblico Attrezzato previsto all'interno del Piano Urbanistico Attuativo, fino ad un terzo della quota minima prevista dagli standard di zona.
5. Fermo restando l'obbligo di progettazione urbanistica unitaria, negli ambiti individuati dal Piano degli Interventi, la dimensione territoriale del Piano Urbanistico Attuativo può essere estesa anche a zone soggette a intervento indiretto e ad aree non contigue. Tali aree di intervento possono essere definite con provvedimento del Consiglio Comunale.
6. L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo può avvenire anche per stralci.
7. Il Piano Urbanistico Attuativo deve prevedere la realizzazione di tutte le opere, anche fuori ambito, necessarie alla funzionalità complessiva.
8. Nelle zone soggette a Piano Urbanistico Attuativo, in mancanza di detto strumento, sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lett. a), b) e c) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e s. m. e i..
9. Nelle zone residenziali soggette a Piano Urbanistico Attuativo possono essere riservate, mediante la perequazione, quote di superficie o di volume per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).
10. I Piani Urbanistici Attuativo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 8 del D. L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1, comma 1 della L. 106/2011, saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 1646 del 7 agosto 2012.
11. Il Piano degli Interventi indica con diversa grafia le parti di territorio nelle quali è previsto l'obbligo di redigere un Piano Urbanistico Attuativo e gli ambiti territoriali nei quali è in essere un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato. Si tratta di piani d'iniziativa pubblica e/o privata.
12. Negli ambiti territoriali nei quali è in essere un P.U.A. o nelle aree derivanti da P.U.A. si applicano i parametri e le modalità contenuti nella convenzione sottoscritta.
13. Nelle aree soggette a P.U.A., dove sono scadute le relative convenzioni, si procede secondo quanto previsto dal comma 9 e seguenti dell'articolo 20 della L.R.11/2004.



## **ART. 6 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

1. Il Piano degli Interventi identifica gli ambiti oggetto di Accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004.
2. Il contenuto degli Accordi pubblico-privato di cui al comma 1 è parte integrante del Piano degli Interventi.
3. Il Piano degli Interventi recepisce gli accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.
4. L'attuazione dell'Accordo pubblico-privato avviene all'interno della specifica "Area oggetto di perequazione", con le modalità, i parametri e gli impegni contenuti nell'Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal privato proponente che prevalgono sulla normativa generale.
5. I contesti territoriali destinati alla realizzazione di accordi tra soggetti pubblici e privati dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1646 del 07 agosto 2012.
6. Il P.I. contiene i seguenti contesti territoriali destinati alla realizzazione di Accordi tra soggetti pubblici e privati normati da puntuali Schede Tecniche:
  1. Costa Giovanni
  2. Signorato Pierino
  3. Piubello Ervino
  4. Meneghello Daniele e Piercirillo
  5. ~~Bogoni Pietro~~
  6. ~~D'Errico Gaetano~~
  7. De Megni Renzo
  8. Molinarolo Aldo
  9. Molinarolo Gianluigi
  10. ~~Valentini Pietro~~
  11. Bissolo Lionello Ditta BIMA

## **ART. 7 - PEREQUAZIONE URBANISTICA, CREDITO EDILIZIO, COMPENSAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

### **7.1 Perequazione Urbanistica**

*La Perequazione Urbanistica persegue l'equa ripartizione dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri, derivanti dalle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessate dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.*

*Il P.I. attua la Perequazione Urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art.6 L.R. n.11/2004, che possono tradursi nella redazione e realizzazione di un P.U.A., eventualmente anche per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.*

*Il P.U.A. perequato:*

- *definisce le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'art.19 della L.R. n. 11/2004;*
- *individua le aree a concentrazione edilizia e quelle di cessione a titolo gratuito (standard e viabilità pubblica) senza pregiudizio dei diritti di terzi e in coerenza con gli obbiettivi dell'Amministrazione Comunale, indica la convenzione pubblica intesa come opere e/o immobili da cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, a seguito della trasformazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti assoggettati a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. n. 11/2004.*

*La Giunta Comunale con specifico atto di indirizzo, stabilisce criteri stabili e non discriminanti per*

*la determinazione della convenienza pubblica, legata al tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e alle caratteristiche dello stesso (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva ed ambientale, etc). Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il P.A.T., dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del P.A.T., nelle forme e nei modi previsti dall'art.6 della LR n.11/2004.*

*La formulazione delle proposte, di cui al comma precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art.6 della LR n.11/2004, contenute nelle Linee Guida che l'amministrazione Comunale ha adottato DGC n.207/2019.*

*La perequazione urbanistica può essere attuata anche con interventi edilizi diretti in tutte le aree del territorio comunale secondo i criteri e le modalità per la determinazione del contributo perequativo, che saranno stabiliti dalla Giunta Comunale per ogni singolo caso con apposito atto.*

## **7.2 Credito Edilizio**

Il Credito Edilizio consiste nel riconoscimento di una quantità volumetrica in seguito a:

- demolizione di opere incongrue;
- eliminazione di elementi di degrado;
- realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
- compensazione urbanistica di cui all'art.37 della L.R. n.11/2004.

Il P.I. può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il Credito Edilizio, oltre a quelli già individuati dal PAT.

Il P.I. disciplina gli interventi di cui ai punti iniziali 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 abitativi; 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 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. Nel caso in cui non sia possibile utilizzare il Credito Edilizio in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal P.I. a tale scopo. 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;
- è certificato da specifico provvedimento amministrativo (DCC, DGC, determinazione del Responsabile del Procedimento);
- 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 Procedimento.

Il Registro dei Crediti Edilizi costituisce parte integrante del P.I. in riferimento all'art.17 L.R. n.11/2004.

Il Credito Edilizio acquista efficacia con l'attuazione delle azioni di cui al punto 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.

### **7.3 Compensazione urbanistica**

*1. La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del Credito Edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione dell'area oggetto di vincolo. La sua applicazione potrà avvenire attraverso indicazioni specifiche attuate con apposite varianti di adeguamento al Piano degli Interventi.*

### **7.4 Contributo di Sostenibilità Ambientale**

*1. Il contributo di sostenibilità ambientale si applica agli interventi urbanistici ed edilizi da realizzarsi nelle aree, oggetto di trasformazione urbanistica avvenuta in sede di passaggio tra il P.I. e la Variante n.1 al P.I., così come riportate negli elaborati tecnici acquisiti al prot. comunale al n.14550I /2014 e pubblicate all'Albo Pretorio comunale al n.954 /2014.*

*2. Il P.I. individua le aree soggette a Contributo di Sostenibilità Ambientale con apposita simbologia per le quali si applicano i valori di perequazione contenuti nella tabella di cui alle Linee Guida approvate con D.G.C. n.207 /20189 e s.m.i.*

## **PARTE III°. VINCOLI E NORME DI TUTELA**

1. I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono gli 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, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti.
2. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati dal P.I. hanno valore ricognitivo. La mancata od errata indicazione di ambiti od immobili che risultino vincolati a sensi di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina dei successivi articoli.
3. La verifica della collocazione e consistenza degli oggetti vincolati e delle relative fasce di rispetto generate, indipendentemente dalla rappresentazione sugli elaborati grafici di piano, è in capo al richiedente attraverso rilievi puntuali e documentati che deve, inoltre, ottenere per ogni intervento le autorizzazioni degli enti proprietari o gestori.

### **ART. 8 - VINCOLO PAESAGGISTICO**

1. Trattasi di aree di notevole pregio ambientale, individuate ai sensi degli articoli 136 e 142 del D. Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i..  
Riguardano:
  - le zone collinari sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 quali aree di interesse pubblico;
  - le zone a tutela paesaggistica ricomprese entro una fascia di 150 m. dalle sponde o dai piedi degli argini;
  - le zone boscate.
2. All'interno dei suddetti ambiti valgono le disposizioni del D. Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i., del Piano di Assetto del Territorio, del Piano degli Interventi e del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

### **ART. 9 – AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

1. Si tratta di aree che per presenza di antichi manufatti sono vincolate per la salvaguardia e la valorizzazione delle testimonianze storico-culturali esistenti, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 articolo 142 lettera m). In tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, nel rispetto di quanto dettato dal D. Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i.
2. Le superfici di tali aree concorrono alla determinazione delle volumetrie ammissibili.
3. Le opere incongrue e gli elementi di degrado presenti all'interno delle aree soggette a vincolo archeologico determinano un credito edilizio a favore dell'avente titolo.

### **ART. 10 - VINCOLO SISMICO**

1. L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3, cui corrisponde un valore di ag (accelerazione orizzontale massima sul suolo espresso come frazione dell'accelerazione di gravità g) compresa tra 0,125 e 0,175 g, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 67 del 3 dicembre 2003.
2. Sull'intero territorio comunale vige l'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, come disciplinati dai provvedimenti statali e regionali vigenti in materia.

**ART. 11 - VINCOLO MONUMENTALE. VILLE VENETE, EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE E TESTIMONIALE, PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE .**

1. I beni vincolati sono individuati nella tavola di piano. Gli interventi sugli immobili tutelati debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
2. Negli interventi di recupero e riuso dei manufatti dovranno essere tutelati gli ambiti assoggettati a vincolo per i quali si dovrà prevedere la sistemazione delle aree scoperte circostanti e il mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.
3. All'interno degli ambiti vincolati sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) comma 1 art. 3 D.P.R. n. 380/2001. Potranno essere ammessi interventi diversi per la sola tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo competente.
4. I beni individuati di Interesse Culturale ai sensi del D.lgs n.42/2004, art.10, comma1 sono:
  1. Palazzo Vescovile notifica MBAC prot. n.3761 del 11.11.2002
  2. Palazzo Municipale notifica MBAC n.20492 del 07.11.2012
  3. Chiesa di S. Maria maggiore notifica MBAC n.12780 del 10.07.2012
  4. Scuola Elementare Bruno Anzolin notifica MBAC n.18262 del 23.10.2013.

**ART. 12 – AMBITI NATURALI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE**

1. Si tratta di aree di notevole pregio ambientale (Colle S. Antonio), già ricomprese nel vincolo paesaggistico art.136 del D.Lgs 42/2004 e classificate come zona E1 che, per particolari situazioni orografiche, morfologiche, colturali e paesaggistiche, impongono una "protezione" attiva, con la garanzia del mantenimento del presidio antropico.
2. In tale ambito sono ammessi:
  - a) gli interventi di nuova edificazione, solo se connessi all'attività agricola, da collocarsi in adiacenza a fabbricati esistenti, nel rispetto di tipologie, caratteri e uso di materiali e, comunque, mai emergenti dalla collina.
  - b) Le attività agricole e quelle connesse con particolare riferimento allo sviluppo di attività compatibili legate al turismo rurale.
  - c) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti non più connessi con l'agricoltura.
  - d) Per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo valgono le disposizioni del Piano degli Interventi.
  - e) Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento.
3. Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente o, in generale, di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:
  - a) in modo da non nascondere le emergenze o i punti di riferimento significativi.
  - b) Secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo. Eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati/mitigati.
  - c) Con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque o l'assetto idrogeologico o determinino un'alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni.
4. Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
5. E' vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni.

6. Non è ammessa l'apertura di nuove strade, che non siano agro-silvopastorali.
7. Sono consentiti: la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati.

### **ART. 13 - IDROGRAFIA PUBBLICA / FASCE DI RISPETTO**

1. In tutto il territorio comunale si applicano le disposizioni vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, nonché quanto previsto dal Piano di Tutela delle acque. Per le fasce dei 10 m. dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente, qualsiasi intervento che debba attuarsi al loro interno dovrà essere autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica all'Ente competente per il corso d'acqua interessato, fermo restando che, ai fini della servitù di passaggio, una fascia di larghezza pari a 4 m. dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo. In tale spazio, previo parere dell'ente preposto, possono essere collocate delimitazioni o recinzioni facilmente amovibili al fine di garantire e salvaguardare la fruibilità dell'area privata oltre che la sicurezza stessa.
2. All'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. n. 11/2004 e ricadenti nella zona con destinazione agricola, sono ammessi gli interventi previsti dalla normativa specifica di zona, oltre alle opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
3. All'esterno delle aree urbanizzate identificate dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) come "aree di urbanizzazione consolidata" ed "ambiti per servizi ed attrezzature di interesse comune", nonché degli ambiti ove è previsto lo sviluppo insediativo mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) non sono ammesse nuove costruzioni entro una fascia di 50 m. dal ciglio o, ove esistano, dall'unghia esterna degli argini.
4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
5. Per gli edifici esistenti sono consentite le seguenti opere:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del DPR n. 380/2001;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura per scale esterne;
  - d) ampliamento della destinazione residenziale in essere previo il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi 800 mc. quando ciò rientri nelle norme previste dalla L.R. n. 11/2004;
  - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, fino ad un massimo del 20 % della volumetria esistente assentita.

### **ART. 14 - POZZI PUBBLICI E RISORSE IDROPOTABILI / FASCE DI RISPETTO**

1. Il P.I. recepisce la collocazione dei pozzi ed i punti di presa delle risorse idropotabili secondo le indicazioni del P.A.T. e demanda ad un successivo piano la conferma della natura pubblica e la conseguente determinazione delle relative fasce di rispetto.
2. In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Vale, inoltre, quanto previsto dal Piano Regionale di Tutela delle acque.

### **ART. 15 - INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ / FASCE DI RISPETTO**

1. Ai sensi del D. Lgs. n. 285/1992 "Codice della Strada" e del 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.

2. Fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal Piano degli Interventi sussiste una fascia di rispetto sulla quale gravano specifici vincoli di distanza dal confine stradale, da rispettare:

- a) nella realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade;
- b) nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza;
- c) nell'impianto di alberi, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.;
- d) nella realizzazione di siepi vive, a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore ad 1 m.. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a m. 1 in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm. 30 dal suolo;
- e) nella realizzazione di siepi vive o piantagioni di altezza superiore a m. 1 sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore a ml. 3.
- f) nell'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, per i quali valgono i vincoli di cui alle lettere d) ed e);
- g) nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione laterale, la cui distanza dal confine stradale può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non inferiore a m. 3.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano alle opere e colture preesistenti. Sono, tuttavia, ammessi, fatti salvi i nulla osta degli Enti competenti:

- le costruzioni relative alla distribuzione di carburanti;
- la costruzione di reti tecnologiche con ogni impianto ad esse relativo.

4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finite, secondo i parametri delle medesime.

5. Per gli edifici esistenti sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del DPR n. 380/2001;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura per scale esterne;
- c) ampliamento della destinazione residenziale in essere fino a complessivi 800 mc. previo recupero dell'esistente annesso rustico, quando ciò rientri nelle possibilità previste dalla L.R. n. 11/2004 e s. m. e i.;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente assentita.

6. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

7. Nel caso di esproprio di edifici di abitazione e la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di egual volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici, anche inferiore alla superficie minima di legge.

8. le dimensioni delle fasce di rispetto sono calcolate in loco dal limite catastale della proprietà e la verifica della distanza è in capo ai richiedenti.

9. Le fasce di rispetto stradale sono definite dal prospetto di seguito riportato.

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. N. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (art. 2 del D. Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della strada)							
POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane principali	Tipo C Extraurbane secondarie	Tipo D Urbane di scorrimento	Tipo E Urbane di quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dai centri abitati	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni, 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 PI	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	3	//	//	-
	Alberi da piantare lateralmente alle strade	Non inferiore alla massima 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 m 1 e recinzioni 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 recinzioni alte più di ml 1 o realizzate su cordoli e muretti alti più di cm 30		3		//	//	1
Nuovi centri abitati (art. 28 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 PRG vigente	30	//	//	20	20	10
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3	//	//	2	-	-



## ART. 16 – ELETTRODOTTI / FASCE DI RISPETTO

1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008. Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera

h) della L. 36/2001, all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna nuova destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore giornaliere.

2. Il Comune richiede all'Ente proprietario/gestore dell'elettrodotto di comunicare l'ampiezza delle fasce di rispetto e i dati utilizzati per il calcolo delle stesse.

3. Nelle more della definizione della fascia di rispetto degli elettrodotti determinata secondo le disposizioni di cui al D.M. 29/05/2008, negli elaborati grafici del Piano degli Interventi viene riportata la fascia di rispetto così come individuata dal Piano di Assetto del Territorio approvato ("Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale").

## ART. 17 - IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE ELETTRONICA

*1. Per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti, di minimizzare l'esposizione ai campi elettromagnetici e nel rispetto della salute della popolazione, gli impianti potranno essere collocati solo nelle zone F a servizi appositamente individuate sul P.I. ai sensi dell'art.17 lett.h) della L.R.11/2004 .*

*L'individuazione delle aree deve avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni:*

- *privilegiare gli accorpamenti degli impianti di più gestori in un'unica struttura;*
- *escludere l'installazione su case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree dichiarate sensibili dalla vigente normativa o da apposito provvedimento;*
- *escludere l'installazione in presenza di immobili di interesse storico-architettonico e in quelli di interesse culturale, ai sensi della parte seconda del D. Lgs. n. 42/2004;*
- *escludere la localizzazione di impianti che non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;*
- *escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi, comunque, di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;*
- *deve essere definita apposita convenzione, registrata e trascritta, nella quale il richiedente si impegna ad adeguare l'impianto emittente o spostare la struttura entro centottanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali, qualora si verifichi uno dei casi seguenti:*

*a) misure in sito eseguite dall'ARPAV, in conformità alla legislazione in materia, che mostrino valori di campo superiori a quelli di attenzione o di qualità definiti nel D.P.C.M. 08/07/03 e in future modifiche o integrazioni;*

*b) evoluzione della legislazione in materia con limiti più restrittivi di quelli vigenti all'atto della domanda e tali da rendere l'impianto non più compatibile con essi;*

*Nella convenzione dovrà essere previsto l'impegno a:*

- *fornire una revisione della richiesta di parere radioprotezionistico all'ARPAV competente, entro sessanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali, qualora misure dell'ARPAV, in conformità alla legislazione in materia, mostrino valori di campo elettromagnetico sensibilmente superiori a quelli previsti dal parere originale, nel caso in cui sia dimostrato che tale superamento sia imputabile all'impianto in questione;*
- *eseguire quanto definito nei punti a) e b) precedenti a propria cura e spese;*
- *sostenere l'onere economico di n. 1 (uno) intervento annuo di misura del campo elettromagnetico, nel sito interessato dall'installazione, eseguito senza preavviso, in conformità alla legislazione in materia ed affidato all'ARPAV, su iniziativa degli Uffici comunali.*

*La richiesta di installazione deve avvenire attraverso il procedimento di sportello unico.*

## **ART. 18 - CIMITERI / FASCE DI RISPETTO**

1. Gli impianti cimiteriali e le aree classificate dal P.I. come Zone F servizi all'interno della fascia di rispetto sono destinati allo svolgimento della sepoltura e relative funzioni accessorie come forni crematori, uffici di custodia, spazi di preghiera, deposito mezzi per lavorazioni cimiteriali ed all'ampliamento dei cimiteri esistenti o futuri.
2. L'edificazione, l'utilizzo e l'estensione delle fasce di rispetto cimiteriale sono regolate dalle disposizioni specifiche di cui al R.D. n. 1265/1934 "Testo Unico delle Leggi Sanitarie" e dalle Leggi Nazionali e Regionali e successivi decreti( L.166/2002, L.R. 18/2010 e L.R.11/2004 ).
3. *Il P.I. Individua gli impianti cimiteriali del territorio e determina la relativa fascia di rispetto ridotta in conformità ai pareri favorevoli prot. n.54486 del 19.06.2015 (cimitero capoluogo) e prot. n. 38471 del 05.05.2016 (cimitero frazioni) della Azienda Ulss 20 di Verona – Dipartimento di Prevenzione, come previsto dal Titolo VI del R.D. n.1265/1934.*
4. *Nelle zone oggetto di riduzione (tra il limite posto nel PI ed i m.200 di legge), gtrova applicazione quanto previsto dal comma 4 bis dell'art.41 della L.R. n.11/2004.*
5. Per gli edifici, esistenti all'interno della fascia di rispetto di ml.200, sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, l'ampliamento nella percentuale massima del 10% ed i cambi di destinazione d'uso ( L. 166/2002).
6. Le aree classificate come standard urbanistici all'interno della fascia di rispetto, possono essere utilizzate per usi pubblici collettivi, viabilità e parcheggi, piazzole ecologiche, aree sportive con la possibilità di realizzare edifici di servizio (spogliatoi, cabine di custodia ecc.)
7. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale mantengono la zonizzazione di PI e concorrono alla definizione della volumetria ammessa da realizzarsi comunque nelle zone esterne.

## **ART. 19 – ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI**

1. Si tratta di allevamenti zootecnici intensivi individuati dal P.A.T., in relazione ai quali uno specifico P.I. disciplinerà gli interventi ammissibili, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".
2. Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 856 del 15 maggio 2012, la Regione del Veneto ha definito le modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi, la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità ed alla quantità di inquinamento prodotto, nonché i possibili interventi di trasformazione all'interno delle fasce di rispetto da essi generate. Lo Studio Agronomico prodotto nella fase di predisposizione del P.A.T. ha individuato un unico allevamento zootecnico intensivo all'interno del territorio del Comune, la cui fascia di rispetto è di 400 m., ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale. Tale fascia di rispetto potrà essere ridefinita secondo le modalità definite dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 856 del 15 maggio 2012.

## **ART. 20 - LIMITE DEI CENTRI ABITATI**

1. Trattasi del limite dei centri abitati disciplinato dal Decreto Legislativo n. 285 del 30 aprile 1992.
2. Il P.I. precisa l'individuazione del limite dei centri abitati, nell'osservanza delle indicazioni del D.L. n. 285/1992 e della circolare del Ministero dei L.P. n. 6709/1997.

## **ART. 21 - AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA DEL PAI**

1. All'interno di questi ambiti si applicano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico del fiume Adige.
2. Devono essere eseguiti studi di dettaglio per valutare l'effettivo grado di pericolosità dell'area ed

eventualmente dovranno essere previsti interventi di consolidamento e/o difesa passiva delle strutture. In tal caso gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative saranno esaminati dal Genio Civile di Verona, mentre il progetto definitivo, da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni del piano, dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica.

3. Il Piano degli Interventi, a seguito di approfonditi studi o anche a seguito di interventi di mitigazione e/o eliminazione del pericolo, può riclassificare le aree a pericolosità idraulica, previo parere del Genio Civile di Verona e degli Enti preposti all'attuazione del Piano Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico del fiume Adige.

4. Il Piano degli Interventi in adeguamento al Progetto di Seconda Variante al Piano Stralcio di cui al Decreto Segretariale n.97 del 29.10.2014 recepisce i perimetri degli ambiti di pericolosità suddividendo le aree in P1-pericolosità moderata, P2-pericolosità media, P3-pericolosità elevata, P4-pericolosità molto elevata e non rileva la presenza di Zone di Attenzione.

5. Il Piano degli Interventi individua un' **Ambito da assoggettarsi a specifica normativa idraulica**. Gli interventi previsti in tale ambito sono ammessi a condizione che:

- venga recepito il parere espresso della Commissione Regionale VAS con prot. n. 269690 del 25 giugno 2013;

- sia acquisito il parere favorevole dell'Autorità di Bacino del Fiume Adige in ordine alle previsioni del PAI;

- siano precisati gli interventi di mitigazione del rischio idraulico nelle aree interessate, con particolare riguardo a quella dell'ambito di sviluppo produttivo sito ad Est del centro abitato di Monteforte d'Alpone, dove viene prevista la preventiva realizzazione di una strada arginale di contenimento del contiguo bacino di laminazione.

6. Gli interventi ammessi dal P.I. devono essere conformi alle prescrizioni contenute nel parere di Compatibilità Idraulica del P.A.T. n.251800 del 31.05.2012 della Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio che si riportano:

- Sono da evitare volumi di invaso rispetto al punto di scarico;

- dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nel parere;

- dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati ecc.);

Gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al PI saranno esaminate dal Genio Civile di Verona mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle prescrizioni di Piano dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.

## ART. 22 - AREE A RISCHIO ALLAGAMENTO

1. Si tratta di aree interessate da rischio di esondazioni o periodico ristagno idrico.

2. All'interno di questi ambiti vale quanto previsto dall'articolo 32 delle Norme Tecniche del P.A.T.. In particolare in tali aree non si può edificare sotto la quota di campagna. I garage di cui alla L.122 potranno essere edificati fuori terra entro un corpo di fabbrica a sé stante, avente altezza massima utile di ml.2,40. Tali corpi di fabbrica, che dovranno essere oggetto di vincolo di destinazione d'uso, non saranno computati né in termine di volume né di superficie coperta.

3. A seguito di studi di approfondimento i perimetri potranno essere modificati, anche in conseguenza di interventi di mitigazione e/o eliminazione del pericolo, previa autorizzazione istituzionale dell'autorità di Bacino del fiume Adige.

## PARTE IV°. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

### ART. 23 – DESTINAZIONI DEL TESSUTO RESIDENZIALE

Il sistema insediativo consolidato è formato dall'insieme del tessuto edificato attuale e futuro sia storico che di recente formazione, con i relativi spazi pertinenziali, dai servizi ed attrezzature con qualsiasi destinazione, residenziale, economica e produttiva nonché le funzioni pubbliche e private che lo animano. Le componenti del sistema insediativo residenziale consolidato sono le zone A di Centro Storico, le Corti e i Manufatti di Antica Origine, le zone B, C1, C2 e gli ambiti di PUA.

Tali zone sono destinate alla residenza ed alle funzioni correlate. In esse sono ammesse con l'utilizzo parziale o totale del volume le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi o botteghe, secondo le modalità previste dalla L.R. 50/2012;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
- laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici; qualora siano previsti particolari accorgimenti igienico sanitari, su conforme parere del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S., essi sono ammessi anche ai piani interrati e/o seminterrati limitatamente ai locali adibiti a magazzini e/o depositi;
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, pensioni ed in generale le destinazioni previste dalla L.R. 11/2013,
- ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.
- Sono esclusi dalle zone residenziali:
  - industrie;
  - ospedali;
  - macelli;
  - stalle e scuderie, allevamenti in genere, allevamenti di animali da cortile nonché allevamenti di animali d'affezione che possano produrre, in relazione al numero dei capi ed alle modalità di allevamento, rumori od odori molesti;
  - quelle attività che a giudizio Funzionario Responsabile del Servizio siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici. L'inserimento di attività produttive nelle zone residenziali, esistenti o di progetto, qualora consentita dal presente articolo, deve rispettare le condizioni stabilite dall'art. 41 delle Norme di Attuazione del PTRC vigente.

### ART. 24 - ZONA A CENTRO STORICO

1. Secondo il grado di protezione dell'edificio, ogni intervento deve essere indirizzato:

- a) alla conservazione dell'unità formale originaria;
- b) alla conservazione e valorizzazione dell'aspetto esterno;
- c) al sostanziale rispetto dell'impianto tipologico;
- d) alla conservazione delle eventuali tradizioni architettoniche-decorative, pittoriche e scultoree esistenti, di pregio.

2. E' ancora disposto:

- 2.1. la conservazione dei volumi edilizi di pregio;
- 2.2. l'assoggettamento a specifico Piano Attuativo degli interventi relativi alle superfetazioni, facendo riferimento al grado di protezione, se schedate, ed alla legittimità delle stesse;
- 2.3. che le altezze degli edifici o degli ampliamenti in sopraelevazione, qualora non espressamente

indicate, non superino quelle degli eventuali edifici preesistenti, di grado di protezione GP1, GP2, GP3 inseriti nella stessa cortina o nell'immediato intorno. Non devono comunque superare l'altezza relativa a 3 piani fuori terra senza tenere conto delle sopraelevazioni realizzate in epoche recenti rispetto all'impianto originario;

2.4. che, per la presentazione dei progetti relativi agli edifici classificati con grado di protezione GP1, GP2 e GP3, siano effettuati rilievi particolareggiati e sia prodotta una relazione storico-critica dell'edificio interessato, del suo impianto originario e delle successive trasformazioni nei secoli, corredata da una particolareggiata documentazione fotografica, anche delle aree esterne di pertinenza e della eventuale piantumazione di alto fusto. Ed ancora, il rilievo particolareggiato in scala 1:100 o 1:50 con l'indicazione in giallo delle murature da demolire ed in rosso quelle da costruire;

2.5. i singoli progetti rispettino la normativa afferente al grado di protezione caratteristico di ogni singolo edificio;

2.6. la prevalenza delle disposizioni del D. Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni;

2.7. che le aree libere siano utilizzabili per nuove costruzioni secondo la schedatura del centro storico;

2.8. che, per gli edifici e le parti di edifici ammessi ai soli interventi di manutenzione e di restauro, gli intonaci di rivestimento esterno e le tinteggiature siano realizzate con l'uso di materiali tradizionali. Dovranno, inoltre, essere mantenute le murature d'ambito e le quote delle linee di gronda e di colmo, conservando inalterate le dimensioni, i contorni, la posizione e la forma di tutte le aperture e recuperando, ove esistano, le decorazioni architettoniche e pittoriche esistenti all'interno e all'esterno dell'edificio. I serramenti esterni dovranno essere realizzati secondo i dettami previsti dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

E' prescritto il solo intervento di restauro per tutti i manufatti caratteristici, anche esterni, quali ringhiere, cancellate, cancelli, murature di recinzione e contenimento, lapidi, ecc. e per ogni elemento costruttivo di pregio, scultoreo o di trattazione pittorica visibile o che si ritrovasse durante l'esecuzione dei lavori, da mantenersi in sito, per quanto compatibile con le esigenze della buona conservazione. Le essenze arboree d'alto fusto delle aree di pertinenza, dovranno essere mantenute e protette. Nuove piantagioni saranno conseguenti alla scelta di essenze tradizionali locali;

2.9. la sistemazione dei fronti commerciali con riferimento all'organizzazione edilizia degli spazi espositivi verso l'esterno, all'utilizzo dei materiali di finitura, alla definizione della tipologia delle insegne pubblicitarie e all'analisi degli elementi detrattori da evitare, potranno essere attuati nel rispetto delle seguenti indicazioni:

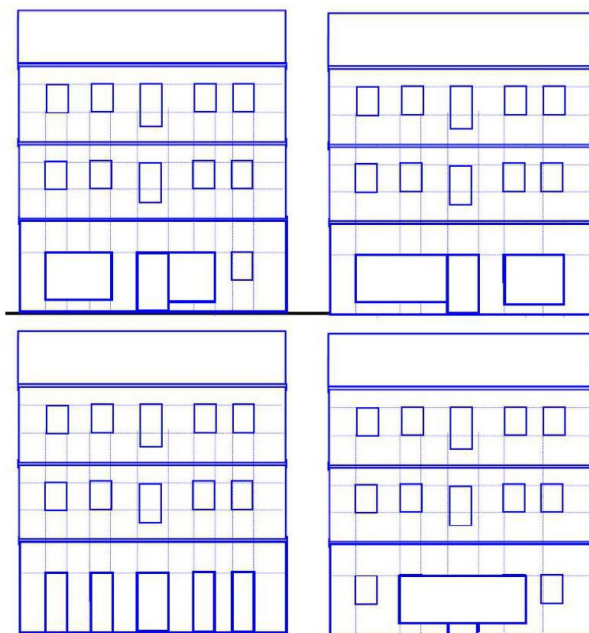
a) ogni modifica della fronte del fabbricato visibile da spazio pubblico, comportante opere edilizie che semplici elementi di arredo, deve risultare inserita nel contesto di un tratto significativo del fronte percepibile dallo spazio pubblico (oltre all'intera fronte oggetto di intervento, dovrà comprendere almeno le fronti adiacenti) e mostrare lo sviluppo verticale completo dei prospetti ivi ricadenti. La descrizione dello stato di fatto deve comprendere una documentazione fotografica attualizzata che consenta la visione d'insieme dei prospetti presi in considerazione. Gli elaborati grafici devono esporre l'intervento nell'insieme e nel dettaglio e includere almeno una pianta ed una sezione in scala significativa (almeno 1:20), atte ad illustrare il rapporto tra la fronte di progetto e lo spazio pubblico antistante (marciapiede/piazza, parcheggio, strada, ...), con particolare riferimento a quote esistenti e di progetto, pavimentazioni, tipologia e collocazione dei punti luce.

b) Vanno preferibilmente conservate le forometrie (con relative decorazioni) delle vecchie vetrine risalenti a prima della Seconda Guerra Mondiale: eventuali insegne o scritte andranno nuovamente collocate negli spazi originariamente previsti (generalmente sulla cornice dell'architrave). Nel caso di edifici d'interesse storico e artistico, anche se non gravati di specifico vincolo di tutela, non è consentito alterare la metrica originaria delle bucatore del piano terra; nel caso di bucatore già alterate da precedenti trasformazioni, interventi diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione dovranno ripristinare la composizione originaria della facciata sulla base di apposita ricerca documentaria; ove quest'ultima non risultasse fruttuosa, l'organizzazione dei fori con destinazione

commerciale / espositiva dovrà armonizzarsi, negli allineamenti e nelle proporzioni, con le bucatore originarie presenti in facciata, anche tenendo conto, ove opportuno, dell'andamento e del ritmo delle forature dei fabbricati adiacenti, come esemplificato nello schema allegato. In tali casi si applicano i seguenti criteri:

- la composizione delle bucatore e dei serramenti con destinazione commerciale / espositivo deve risultare inserita in una griglia riconoscibile modulata sulle partiture della forometria di facciata, e deve comportare un intervento organico e unitario esteso almeno a tutto il fronte del piano terra dell'edificio;
- le vetrine più ampie di un modulo-finestra devono poggiare preferibilmente su di uno zoccolo cieco di almeno 50 cm. di altezza (o altezza media in caso di piano strada inclinato) complanare al paramento murario di facciata. Nel caso di vetrine con affaccio su spazi porticati, tale zoccolo può essere ridotto a cm. 15 (o altezza media in caso di piano strada inclinato) e deve essere realizzato in pietra o marmo;
- eventuali serramenti a tutta altezza, ivi comprese le porte d'ingresso all'esercizio commerciale, possono essere sempre realizzati in corrispondenza di portefinestre dei piani superiori purché in allineamento con le stesse, anche prolungando fino a terra bucatore preesistenti tipo finestra;
- sono consentiti arretramenti rispetto al filo esterno dell'edificio, purché questo comporti la realizzazione di uno spazio porticato di profondità netta non inferiore a m. 1,60 e il paramento di facciata mantenga caratteristiche compositive e stilistiche coerenti;
- l'arretramento della vetrina rispetto al filo di facciata è da favorirsi in tutti i casi in cui non sia possibile la realizzazione di un adeguato marciapiede tra l'edificio e la strada. In assenza di specifiche indicazioni da scheda puntuale d'intervento, il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma può essere ottenuto, oltre che con il mantenimento o il ripristino dei paramenti murari di facciata, anche con un'opportuna composizione di materiali diversi, quali vetro, metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato), pietra o marmo, legno.

#### SCHEMA DI ALLINEAMENTO PER VETRINE AI PIANI TERRA



c) Per gli edifici di scarso o nessun pregio architettonico, o in contrasto con l'ambiente, per i quali sia consentita la ristrutturazione edilizia totale con ricomposizione o riproposizione della facciata, l'apertura di nuove bucaure al piano terra, o interventi su quelle esistenti diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione, dovranno essere inseriti in un progetto di ricomposizione / riqualificazione esteso all'intera facciata nel rispetto dei criteri compositivi precedentemente illustrati.

d) In caso di porticati esistenti, potranno essere aperte o ristrutturate vetrine su essi prospettanti nel rispetto delle strutture portanti originali, sempre fatti salvi eventuali vincoli monumentali o specifiche prescrizioni di scheda puntuale, nonché gli elementi decorativi di pregio quali cornici, zoccoli, fregi e pitture, ecc.. In ogni caso, il progetto dovrà interessare l'intera facciata o l'intero tratto di fronte strada come stabilito alla precedente lettera a).

e) Serrande, tendaggi, insegne, corpi illuminanti. L'applicazione, la sostituzione o l'integrazione di ogni elemento prospettante sullo spazio pubblico e da esso percepibile è soggetto ad apposita autorizzazione, e la proposta d'intervento va inserita, con idonea documentazione dello stato di fatto e del risultato progettuale, nell'insieme del prospetto dell'edificio interessato.

- Sono vietate le serrande cieche.

- Eventuali tende esterne devono essere del tipo retraibile, in tinta unita di colore chiaro; sono ammesse unicamente le tende ricadenti su spazio privato o pedonale aperto al pubblico. La loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede. In mancanza di marciapiede non è ammessa la tenda. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità. In tutti i casi, l'applicazione di tali elementi deve interessare omogeneamente il complesso delle bucaure commerciali del piano terra.

- Le insegne applicate sia all'interno che all'esterno dello specchio dei serramenti, devono risultare complanari alla facciata. Insegne collocate perpendicolarmente alla stessa (a bandiera) sono ammesse purché realizzate in metallo e prive di elementi luminosi autonomi (potranno essere illuminate con appositi faretti), con misure massime non superiori a 30 x 100 cm. e staccate almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede, con altezza da terra non inferiore a 3 ml., sempre che non risultino d'intralcio alla circolazione sia pedonale che veicolare. Il Comune può autorizzare deroghe nel caso di recupero di vecchie insegne (con oltre 50 anni di età) aventi diverse misure.

- L'illuminazione interna delle vetrine dovrà avvenire con corpi luminosi a luce calda. Eventuali apparecchi illuminanti esterni, sempre del tipo a luce calda, dovranno essere di tipo e forma compatibile con l'ambiente del Centro Storico.

f) Il Comune predispose un Piano del Colore, ovvero un repertorio di riferimento per quanto riguarda:

- tinteggiature e materiali;

- tessuti e colori dei tendaggi;

- tipi e assortimenti di corpi illuminanti e insegne.

g) Al fine di incentivare gli interventi di recupero edilizio, il miglioramento e l'inserimento di esercizi commerciali nel centro storico nel rispetto delle indicazioni precedentemente descritte, gli oneri di urbanizzazione per la destinazione d'uso commerciale relativi all'insediamento degli stessi sono ridotti al cinquanta per cento rispetto ai valori calcolati ai sensi dell'articolo 82 della Legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni. Il Comune determinerà la quota del contributo del costo di costruzione in modo tale da favorire la riqualificazione degli esercizi commerciali in Centro Storico.

## **ART. 25 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 1**

1. Edifici, complessi o strutture murarie di notevole valore storico-artistico, architettonico, ambientale, vincolati o meno, da conservare integralmente. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari.

2. I progetti per il conseguimento del titolo abilitativo, dovranno essere documentati da una

relazione e da un rilievo dell'organismo edilizio in esame, per una chiara lettura delle strutture e degli elementi costruttivi dell'originaria tipologia e delle eventuali successive trasformazioni, aggiunte o sovrapposizioni.

3. Sono consentite azioni di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo secondo le definizioni dell'art. 3 del DPR n. 380/2001. Le aree libere di pertinenza sono inedificabili e devono essere conservate o adibite a verde e spazi pedonali o carrabili, fatte salve eventuali previsioni del Piano degli Interventi (PI). In particolare, sono consentite installazioni di servizi igienici, cucine, tramezzature, senza alterazione degli ambienti di importanza storico architettonica e figurativa. È consentito l'inserimento di impianti tecnologici senza alterazione del profilo altimetrico originario. Le tinteggiature esterne dovranno impiegare tecniche pittoriche e cromie proprie della tradizione, così come previsto dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale. Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare, per le funzioni ammesse, altezze interne fino a m. 2,40. Nei casi di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 1,80 all'imposta con una media ponderata di 2,40 m.. Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla competente Soprintendenza.

4. Sono fatte salve le norme di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. e s.m. e i..

5. Sono ammessi: la residenza, l'artigianato non molesto, le attività terziarie in genere e i servizi, le attività commerciali nel rispetto dei criteri adottati dal Comune in adeguamento alla vigente legislazione in materia.

## **ART. 26 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 2**

1. Edifici che presentano valori storici, architettonici ed ambientali di cui interessa la conservazione tipologica delle strutture, degli elementi costruttivi in genere e delle trattazioni parietali aventi valori originali.

2. Sono consentite azioni di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro tendenti al ripristino dei valori originari, secondo le definizioni dell'art. 3 del DPR n. 380/2001. Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare, per le funzioni ammesse, altezze interne fino a m. 2,40. Nei casi di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 1,80 all'imposta con una media ponderata di m. 2,40. Sono ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla competente Soprintendenza.

In particolare:

2.1. i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificare le linee di imposta, adottando strutture analoghe in caso di particolari caratteristiche.

2.2. E' consentita l'aggregazione di immobili adiacenti per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e strutturali degli edifici singoli in questione.

2.3. E' consentito l'inserimento di scale secondarie e impianti tecnologici senza alterazioni del profilo altimetrico originario.

2.4. Le tinteggiature esterne dovranno impiegare tecniche pittoriche e cromie proprie della tradizione, così come previsto dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

2.5. I porticati, le aperture dei fienili, ecc. e in genere i vuoti tra pilastro e pilastro possono essere chiusi mediante finestrate, nel rispetto delle forme di contorno. In via eccezionale è consentita l'apertura di finestre e porte sulle pareti cieche.

2.6. E' consentita la suddivisione in più unità immobiliari, nel rispetto della struttura e della tipologia caratteristiche, e secondo le possibilità di accesso. Sono consentiti i soppalchi in strutture d'appoggio in legno o ferro, nel rispetto delle altezze previste dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

3. Sono ammessi la residenza, l'artigianato non molesto, le attività terziarie in genere e i servizi, le attività commerciali nel rispetto dei criteri adottati dal Comune in adeguamento alla vigente legislazione in materia.



**ART. 27 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 3**

1. Edifici che presentano valori storici, architettonici ed ambientali di cui interessa la conservazione, anche in parte, delle strutture e degli elementi costruttivi interni ed esterni aventi valori originali.
2. Sono consentite azioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di ristrutturazione delle parti interne ed eventualmente esterne prive di valore architettonico e comunque tendenti al ripristino dei valori originari, di pregio, secondo le definizioni dell'art. 3 del DPR n. 380/2001.
  - 2.1. Sono da conservare gli allineamenti sui fronti strada, le linee di gronda e il profilo altimetrico del complesso originario. In particolare, è prescritta la ricomposizione dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne.
  - 2.2. I solai possono essere sostituiti e sono ammesse variazioni di quota compatibili con l'impianto volumetrico esistente.
  - 2.3. Per le opere di risanamento e di ristrutturazione i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti relativi all'originaria costruzione di valore architettonico, fatto salvo l'inserimento di volumi tecnici.
  - 2.4. E' fatto obbligo per l'esecuzione delle opere previste, di un uso dei materiali che non contrasti con l'originario valore architettonico e ambientale dell'edificio.
  - 2.5. Le tinteggiature esterne dovranno impiegare tecniche pittoriche e cromie proprie della tradizione, così come previsto dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
  - 2.6. Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare, per le funzioni ammesse, altezze interne fino a m. 2,40. Nel caso di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 1,80 all'imposta con una media ponderata di m. 2,40.
3. Sono ammessi: la residenza, l'artigianato non molesto, le attività terziarie in genere e i servizi, le attività commerciali nel rispetto dei criteri adottati dal Comune in adeguamento alla vigente legislazione in materia.

**ART. 28 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 4**

1. Edifici la cui impostazione originaria, ancora leggibile, pur se trasformata o se compromessa nel tempo, impone la conservazione dell'impianto nel contesto del tessuto e per particolari allineamenti.
2. Sono consentite azioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001.
  - 2.1. E' ammessa la demolizione e la ricostruzione per le parti non originarie o staticamente e igienicamente compromesse.
  - 2.2. Sono consentiti gli ampliamenti, a condizione che i volumi costruibili non superino quelli esistenti. Per essi sono ammesse leggere variazioni di altezza compatibili con l'impostazione dell'edificio originario. Le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra volumi edificati preesistenti.
  - 2.3. Le tinteggiature esterne dovranno impiegare tecniche pittoriche e cromie proprie della tradizione, come previsto dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
  - 2.4. Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare per le funzioni ammesse altezze interne fino a m. 2,40. Nel caso di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 1,80 all'imposta con una media ponderata di m. 2,40.
3. Sono ammessi: la residenza, l'artigianato non molesto, le attività terziarie in genere e i servizi, le attività commerciali nel rispetto dei criteri adottati dal Comune in adeguamento alla vigente legislazione in materia.

**ART. 29 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 5-1**

1. Costruzioni di nessun valore.
2. Sono consentite azioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione a sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001.
  - 2.1. Sono consentiti gli ampliamenti, la demolizione, la ricostruzione entro l'area di sedime già occupata.
  - 2.2. Sono consentiti gli ampliamenti, a condizione che i volumi ricostruibili non superino quelli esistenti, per essi sono ammesse variazioni di forme planimetriche e leggere variazioni di altezza, compatibili con una valida integrazione dell'esistente. La ricostruzione dovrà essere riferita a stilemi, seppur interpretati, della tradizione architettonica dell'ambiente storico esistente.
  - 2.3. Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.
  - 2.4. Nella ricostruzione è da tenere conto della conservazione o di una conveniente ridefinizione degli allineamenti.
  - 2.5. Le tinteggiature esterne dovranno impiegare tecniche pittoriche e cromie proprie della tradizione, così come previsto dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
3. Sono ammessi: la residenza, l'artigianato non molesto, le attività terziarie in genere e i servizi, le attività commerciali nel rispetto dei criteri adottati dal Comune in adeguamento alla vigente legislazione in materia.

**ART. 30 - CENTRO STORICO. GRADO DI PROTEZIONE 5-2**

1. Costruzioni di nessun valore.
2. Sono consentite azioni di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001.
  - 2.1. Sono consentiti, inoltre, l'abbattimento e la sostituzione, anche con accorpamento di volumi:
    - secondo un progetto con indicazioni planivolumetriche riferito a tutti gli edifici che interessano l'immediato intorno;
    - su area pertinente di proprietà;
    - nel rispetto delle distanze minime di legge;
    - nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti o previsti dal Piano degli Interventi (PI). Le nuove costruzioni non potranno superare i due piani e m. 6,50 di altezza e andranno rispettate le altezze dei vani, secondo il loro uso. La ricostruzione dovrà essere riferita a stilemi, seppur interpretati, della tradizione architettonica dell'ambiente storico esistente.
3. Sono ammessi: la residenza, l'artigianato non molesto, le attività terziarie in genere e i servizi, le attività commerciali nel rispetto dei criteri adottati dal Comune in adeguamento alla vigente legislazione in materia.

**ART. 31 - ZONE B COMPLETAMENTO EDILIZIO**

1. Trattasi di complessi insediativi prevalentemente residenziali o compatibili con le residenze in zone condizionate dall'edificazione esistente sita al di fuori dei centri storici.

2. Sono ammessi tutti gli interventi di recupero così come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001, con demolizione e possibile ricostruzione sull'area di sedime preesistente o all'esterno di esso, nel rispetto delle norme generali sulle distanze. Sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni compatibilmente con gli indici di zona.

2.1. In ordine agli indici di edificabilità e di copertura si rimanda a quanto prescritto nella successiva tabella.

2.2. Sono fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del PI, superiori all'indice fondiario ammesso, anche se trattasi di volumi costituenti annessi di origine rurale.

2.3. Sono concessi frazionamenti dei lotti, ove non sia prescritto il piano attuativo, al fine di scorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza in rapporto alla loro consistenza volumetrica o un'area utile netta, non minore di quella residua riferita agli edifici oggetto di intervento. E' facoltà del Consiglio Comunale di prescrivere allineamenti, qualora non indicati dal Piano degli Interventi o distanze diverse dai confini, allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale. In particolare, per le costruzioni esistenti in zona **Be**, oltre agli interventi di manutenzione, sono ammessi la ristrutturazione e l'ampliamento per uso residenziale fino al volume massimo, compreso l'esistente alla data di adozione del P.I. di mc. 800 per edificio. In ogni caso, l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando, quando esiste, la parte rustica contigua di pertinenza dell'edificio residenziale.

3. In tutte le zone B sono realizzabili le seguenti tipologie: edifici isolati, in linea, a schiera.

4. Sono ammessi: la residenza, l'artigianato non molesto, le attività terziarie in genere, le attività commerciali nel rispetto dei criteri adottati dal Comune in adeguamento alla vigente legislazione in materia e previo reperimento in loco di superfici a parcheggio pari ad almeno 0,4 mq./mq. di superficie lorda di pavimento commerciale. Qualora tali superfici a parcheggio non potessero essere reperite lungo le strade aperte al transito o date le caratteristiche del sito, il Comune non ne ritenesse opportuna la realizzazione o non raggiungessero una superficie di almeno 12,5 mq., ne è consentita la monetizzazione.

5. Il P.I. individua le Zone Territoriali Omogenee di tipo "**Bf**", ovvero ambiti di edificazione diffusa, all'interno dei quali sono unicamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, con ampliamento fino al conseguimento di complessivi 800 mc.. Gli interventi in oggetto sono consentiti esclusivamente per usi residenziali e dovranno essere giustificati per esigenze abitative dei nuclei familiari ivi residenti da almeno 5 anni.

5.1. Dovrà essere stipulata apposita convenzione che condizioni i proprietari dell'immobile al mantenimento della proprietà per un periodo di almeno cinque anni dalla data di comunicazione della fine dei lavori.

6. Il P.I. individua le Zone Territoriali Omogenee di tipo "**Bs**", ovvero ambiti disciplinati mediante apposita Scheda Tecnica di Intervento derivanti da Accordo pubblico privato. Ciascuna Scheda Tecnica di Intervento, parte integrante delle presenti Norme, disciplina gli interventi di trasformazione edilizia diretti ricadenti all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo.

6.1. All'interno delle zone di tipo "**Bs**" sono consentiti interventi di nuova costruzione, nel rispetto delle norme generali sulle distanze e di quanto stabilito da ciascuna Scheda Tecnica di Intervento, dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale e dal Regolamento Edilizio.

7. Il P.I. individua con la sigla "**p**" le zone "**Ba**", "**Bb**", "**Be**" e "**Bf**" oggetto di trasformazione urbanistica avvenuta in sede di passaggio tra il P.I. e la Variante n.1 al P.I., così come riportate negli elaborati tecnici acquisiti al prot.n.14550/2014 e pubblicate all'albo pretorio al n.954/2014.

7.1. Agli interventi in tali ambiti, al momento della presentazione allo sportello SUAP della richiesta del titolo edilizio, si applica il Contributo di Sostenibilità Ambientale con i valori contenuti nella tabella allegata alle "Linee Guida per l'applicazione nei P.I. dell'Istituto della Perequazione urbanistica" approvato dalla G.C. con Delibera n.207/2019 e s.m.i..

ZONA	Unità di misura	<b>B/a B/a-p</b>	<b>B/b B/b-p</b>	<b>B/c</b>	<b>B/e B/e-p</b>	<b>B/s</b>
INDICE FONDARIO MASSIMO	Mc/mq	1,8	2,0	2,5	1,5	Attribuito
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	---	---	---	---	---
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	%	40%	40%	40%	35%	---
N. MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2	2	2	2	2
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	7	7	7	7	7
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	Allineamento o m 5	Allineamento o m 5	Allineamento o m 5	Allineamento o m 5	5
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio	5
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ml	10 o contatto	10 o contatto	10 o contatto	10 o contatto	10 o contatto
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	Lunghezza/profondità	2/1	2/1	2/1	2/1	2/1
SUPERFICIE SCOPERTA MINIMA A VERDE	%	30%	30%	30%	40%	---

## ART. 32 - ZONA C1 RESIDENZIALE INTEGRATIVA

1. Trattasi di complessi insediativi attuati mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o intervento diretto, ove non indicato l'obbligo del Piano Urbanistico Attuativo (PUA).
2. Nell'ambito delle Zone C1 le aree libere della stessa proprietà sono edificabili secondo gli indici di zona e per le funzioni ammesse, purché agli edifici esistenti sia attribuita una superficie scoperta di pertinenza tale da soddisfare il rapporto di copertura e fondiario minimi indicati per la zona.
3. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del DPR n. 380/2001.
4. Sono ammesse le seguenti tipologie: edifici isolati, in linea, a schiera.
5. Sono ammessi: la residenza, l'artigianato non molesto, le attività terziarie in genere, le attività commerciali nel rispetto dei criteri adottati dal Comune in adeguamento alla vigente legislazione in materia e previo reperimento in loco di superfici a parcheggio pari ad almeno 0,4 mq./mq. di superficie lorda di pavimento commerciale. Qualora tali superfici a parcheggio non potessero essere reperite lungo le strade aperte al transito o date le caratteristiche del sito, il Comune non ne ritenesse opportuna la realizzazione o non raggiungessero una superficie di almeno 12,5 mq., ne è consentita la monetizzazione.
6. Le aree scoperte di pertinenza dovranno essere sistemate e mantenute in modo congruo e decoroso, senza rendere impermeabile il terreno con pavimentazioni non drenanti e avulse dai materiali tipici del territorio.
7. *Il P.I. individua con l'aggiunta della lettera "p" le zone "C1a" e "C1b" oggetto di trasformazione urbanistica avvenuta in sede di passaggio tra il P.I. e la Variante n.1 al P.I., così come riportate negli elaborati tecnici acquisiti al prot.n.14550/2014 e pubblicate all'Albo Pretorio al n.954/2014.*
  - 7.1. *Agli interventi in tali aree si applicano i parametri contenuti nella successiva tabella.*
  - 7.2. *Agli interventi in tali ambiti, al momento della presentazione allo sportello SUAP della richiesta del titolo edilizio, si applica inoltre il Contributo di Sostenibilità Ambientale con i valori contenuti nella tabella allegata alle "Linee Guida per l'applicazione nei P.I. dell'istituto della Perequazione urbanistica" approvato dalla G.C. Con Delibera n.207/2019 e s.m.i..*

ZONA	Unità di misura	C1a - C1ap	C1b - C1bp	C1c	C1d	C1f
INDICE FONDIARIO MASSIMO	Mc/mq	1,5	2,0	2,5	3	1,2
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	---	---	---	---	---
RAP. MASSIMO DI COPERTURA	%	30%	30%	30%	40%	30,00%
N. MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2	2	2	2	2
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	7	7	7	7	7
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	Allineamento o m 5	Allineamento o m 5	Allineamento o m 5	Allineamento o m 5	Allineamento o m 5
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ml	10 o contatto	10 o contatto	10 o contatto	10 o contatto	10 o contatto
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	Lunghezza/ profondità	2/1	2/1	2/1	2/1	2/1
SUP. SCOPERTA MINIMA A VERDE	%	30%	30%	40%	40%	40,00%

### ART. 33 - ZONA C1a SPECIALE e C1a SPECIALE p

1. Si tratta di volumi prevalentemente residenziali siti al di fuori dei centri urbani, non ascrivibili alle zone agricole.
2. Le azioni di trasformazione sono attuate con intervento edilizio diretto.
3. E' consentita la trasformazione per uso residenziale delle costruzioni originariamente costruite come annessi rustici.
  - 3.1. Per quanto riguarda l'artigianato non molesto, è fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale in materia.
4. *Il P.I. individua con l'aggiunta della lettera "p" le zone oggetto di trasformazione urbanistica avvenuta in sede di passaggio tra il P.I. e la Variante n.1 al P.I., così come riportate negli elaborati tecnici acquisiti al prot.n.14550/2014 e pubblicate all'Albo Pretorio al n.954/2014.*
  - 4.1. *Agli interventi in tali aree si applicano i parametri contenuti nella successiva tabella.*
  - 4.2. *Agli interventi in tali ambiti al momento della presentazione allo sportello SUAP della richiesta del titolo edilizio si applica il Contributo di Sostenibilità Ambientale con i valori contenuti nella tabella allegata alle "Linee Guida per l'applicazione nei P.I. dell'istituto della Perequazione urbanistica" approvato dalla G.C. con Delibera n.207/2019 e s.m.i..*

### ART. 34 - ZONA C1b SPECIALE

1. Si tratta di volumi prevalentemente residenziali siti al di fuori dei centri urbani, non ascrivibili alle zone agricole.
2. Le azioni di trasformazione sono attuate con intervento edilizio diretto,
  - 2.1. E' ammesso l'ampliamento a scopi residenziali degli edifici, fino ad un massimo di mc. 800 compreso l'esistente.
3. È ammessa la sola residenza.

**ART. 35 - ZONA C1c SPECIALE e C1c SPECIALE p**

1. Si tratta di aree interessate da volumi prevalentemente residenziali, costituenti aggregati urbani, non ascrivibili alle zone agricole.
2. Le azioni di trasformazione sono attuate con intervento edilizio diretto nell'ambito delle prescrizioni indicate dagli elaborati di Piano.
  - 2.1. Sono ammesse nuove costruzioni nell'ambito dei lotti ineditati e nei limiti dei parametri rispettivamente individuati e indicati nella cartografia del Piano degli Interventi (PI). Tali costruzioni sono condizionate ciascuna alla realizzazione delle aree di sosta e di parcheggio di pertinenza, che saranno rese pubbliche nei termini previsti da una convenzione obbligatoria, a carico degli interessati e senza scomputo dagli oneri di concessione relativi agli interventi. Gli accessi ai singoli lotti vanno realizzati nell'ambito delle aree sopra indicate a sosta e a parcheggio.
  - 2.2. Il posizionamento dei nuovi edifici potrà essere effettuato anche con trasposizioni e modificazioni della sagoma limite, nel rispetto delle distanze stabilite dai confini e dalle strade.
3. E' consentita la trasformazione per uso residenziale delle costruzioni originariamente edificate come annessi rustici.
  - 3.1. Per quanto riguarda l'artigianato non molesto è fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale in materia.
4. *Il P.I. individua con l'aggiunta della lettera p le zone oggetto di trasformazione urbanistica avvenuta in sede di passaggio tra il P.I. e la Variante n.1 al P.I., così come riportate negli elaborati tecnici acquisiti al prot.n.14550/2014 e pubblicate all'Albo Pretorio al n.954/2014.*
  - 4.1. *Agli interventi in tali aree si applicano i parametri urbanistici contenuti nella successiva tabella.*
  - 4.2. *Agli interventi in tali ambiti al momento della presentazione allo sportello SUAP della richiesta del titolo edilizio si applica il Contributo di Sostenibilità Ambientale con i valori contenuti nella tabella allegata alle "Linee Guida per l'applicazione nei P.I. dell'istituto della Perequazione urbanistica" approvato dalla G.C. con Delibera n.207/2019 e s.m.i..*

**ART. 36 - ZONE C1d SPECIALE**

1. Sono ambiti destinati alla ristrutturazione e alla costruzione di complessi insediativi per usi residenziali o compatibili con le residenze. Trattasi di zone che ospitano edifici scolastici in sede impropria e per i quali viene previsto il trasferimento in aree idonee.
2. Le aree, una volta dismessi gli edifici scolastici, sono utilizzabili per nuove costruzioni secondo le indicazioni delle tavole del Piano degli Interventi (PI) da realizzare il più possibile all'interno della sagoma limite.
3. Sono consentiti i seguenti parametri di intervento:
  - Volume massimo consentito: mc. 6.300.
  - Superficie coperta ammessa: mq. 630.
  - Numero massimo dei piani: n. 2.
  - Altezza massima dei fabbricati: 9,50 m., assumendo quale caposaldo la sede stradale comunale.
  - Distanza minima dai confini: ml 5,00 o contatto.
  - Distanza minima tra edifici diversi: ml 10,00 o contatto.
  - Superficie scoperta minima a verde: ≥ 10% dell'intera area.
  - Parcheggio ad uso pubblico: ≥ mq 600.
4. Sono ammesse le seguenti tipologie edilizie: edifici isolati, edifici in linea, edifici a schiera, costruzioni a blocco
5. In tali zone è fatto obbligo, prima dell'edificazione delle nuove strutture residenziali e/o della ristrutturazione dell'esistente, della redazione di un progetto preliminare che ricerchi un'idea compositiva unitaria in grado di ricordare le forme dei nuclei storici, in modo da garantire l'omogeneità nei confronti dell'ambiente costruito.
  - 5.1. Dovranno essere ricercate variazioni altimetriche articolando le costruzioni in più corpi di fabbrica, che, comunque, non dovranno superare quanto previsto nella specifica normativa. Questo tema compositivo, che dovrà essere attuato entro il sedime segnalato nelle zone per

quanto riguarda il fuori terra, dovrà essere sviluppato, oltre alla ricerca di distinti corpi di fabbrica, anche, con l'impiego di materiali diversi e colorazioni differenziate ed, inoltre, con spazi vuoti in modo da garantire coni ottici visuali verso l'interno del lotto.

5.2. Lo studio preliminare dovrà contenere un planivolumetrico, delineato con l'ausilio di rendering, fotomontaggi o plastici, in grado non solo di visualizzare esaustivamente l'intervento, ma anche di ricercare un esito attento alla tipologia, ai profili regolatori, agli allineamenti, alle altezze e ai caratteri stilistici dei corpi di fabbrica previsti, nonché una normativa specifica riguardante le recinzioni, le insegne e in genere la segnaletica, le pavimentazioni esterne, la cura del verde, i colori degli edifici.

5.3. Nella redazione del progetto preliminare dovranno essere indicati gli accessi e il posizionamento delle zone a parcheggio, con la relativa scelta dei manti di pavimentazione.

## **ART. 37 - ZONE C1e SPECIALE**

1. Sono ambiti destinati alla ristrutturazione e alla costruzione di complessi insediativi per usi residenziali o compatibili con le residenze. Trattasi di zone che ospitano edifici scolastici in sede impropria e per i quali viene previsto il trasferimento in aree idonee.

2. Le aree, una volta dismessi gli edifici scolastici, sono utilizzabili per nuove costruzioni secondo le indicazioni delle tavole del Piano degli Interventi (PI) da realizzare il più possibile all'interno della sagoma limite.

3. Sono consentiti i seguenti parametri di intervento:

Volume massimo consentito: mc. 2.400 in aggiunta all'esistente.

Superficie coperta ammessa: mq. 345.

Numero massimo dei piani: n. 2.

Altezza massima dei fabbricati: 9,00 m., assumendo quale caposaldo la sede stradale comunale.

Distanza minima dai confini: entro la sagoma limite.

Distanza minima tra edifici diversi: entro la sagoma limite.

Parcheggio ad uso pubblico: completamente interrati.

Tutta l'area esterna, compresa quella all'interno della sagoma limite su piloties, dovrà essere destinata ad uso pubblico.

4. Il nuovo edificio deve svilupparsi entro la sagoma limite con piano terra in piloties.

5. In tali zone è fatto obbligo, prima dell'edificazione delle nuove strutture residenziali e/o della ristrutturazione dell'esistente, della redazione di un progetto preliminare che ricerchi un'idea compositiva unitaria in grado di ricordare le forme dei nuclei storici, in modo da garantire l'omogeneità nei confronti dell'ambiente costruito.

5.1. Dovranno essere ricercate variazioni altimetriche articolando le costruzioni in più corpi di fabbrica, che, comunque, non dovranno superare quanto previsto nella specifica normativa. Questo tema compositivo, che dovrà essere attuato entro il sedime segnalato nelle zone per quanto riguarda il fuori terra, dovrà essere sviluppato, oltre alla ricerca di distinti corpi di fabbrica, anche, con l'impiego di materiali diversi e colorazioni differenziate ed, inoltre, con spazi vuoti, in modo da garantire coni ottici visuali verso l'interno del lotto. In particolare, a Costalunga, la prescrizione del piano terra in pilotis deve essere risolta compositivamente, facendo riferimento a porticati in grado di inserirli adeguatamente nell'ambiente costruito.

5.2. Lo studio preliminare dovrà contenere un planivolumetrico, mediante l'ausilio di rendering, fotomontaggi o plastici, in grado non solo di visualizzare esaustivamente l'intervento, ma anche di ricercare un esito attento alla tipologia, ai profili regolatori, agli allineamenti, alle altezze e ai caratteri stilistici dei corpi di fabbrica previsti, nonché una normativa specifica riguardante le recinzioni, le insegne e in genere la segnaletica, le pavimentazioni esterne, la cura del verde, i colori degli edifici.

5.3. Nella redazione del progetto preliminare dovranno essere indicati gli accessi e il posizionamento delle zone a parcheggio, con la relativa scelta dei manti di pavimentazione.

**ART. 38 - ZONA C1f SPECIALE**

1. Sono aree interessate da volumi destinati ad attività di deposito e magazzino comunale in sede impropria e per i quali viene previsto il trasferimento in aree idonee, costituenti aggregati urbani non ascrivibili alle zone agricole.
2. Gli interventi devono avvenire tramite la predisposizione di un Piano di recupero di iniziativa privata.
  - 2.1. Il posizionamento dei nuovi edifici potrà essere effettuato anche con trasposizioni e modificazioni della sagoma attuale, nel rispetto delle distanze stabilite dai confini e dalle strade.
3. Per quanto riguarda l'artigianato non molesto è fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale in materia.
4. Le aree scoperte di pertinenza dovranno essere sistemate e mantenute in modo congruo e decoroso, senza rendere impermeabile il terreno. Al fine della salvaguardia dell'ambiente, gli spazi liberi, non occupati da strade (aree di manovra o parcheggi, piazzali) devono essere mantenuti a verde ed il terreno dovrà essere permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona, nel rispetto delle indicazioni delle essenze.
  - 4.1. Dovrà essere particolarmente curata e posta attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali, nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne l'impatto visivo. Inoltre si ritiene corretto, al fine di tutelare il paesaggio di notevole interesse, prescrivere la messa a dimora, lungo i confini delle aree oggetto di modifica, di alberature caratteristiche della zona, d'alto fusto, atte a mascherare le aree.

ZONA	Unità di misura	C1/a speciale e <b>p</b>	C1/b speciale	C1/c speciale e <b>p</b>	C1/f speciale
INDICE FONDIARIO MASSIMO	Mc/mq	-	-	-	-
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	---	---	---	---
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	%	-	-	-	-
N. MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2	2	2	2
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	7	7	7	7
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	ml	7,5 o all.	7,5 o all.	7,5	7,5
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	5	5	5	5
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ml	10	10	10	10 o contatto
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	Lunghezza/ profondità	2/1	2/1	2/1	2/1
SUPERFICIE SCOPERTA MINIMA A VERDE	%	40%	50%	40%	30%

**ART. 39 - ZONA C2 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**

1. *In generale il P.I. classifica come zone C2 aree per la realizzazione di nuovi complessi residenziali soggetti a strumento urbanistico attuativo o ambiti derivanti da lottizzazioni già attuate.*
2. Gli interventi sui lotti all'interno delle zone C2, anche parzialmente edificati, sono regolati dai parametri contenuti nelle convenzioni dei relativi Piani di Lottizzazione (PUA).
3. *La trasformazione delle aree C2, non convenzionate, si attuano con un PUA, tenendo conto degli ambiti di intervento definiti dal P.I. e nel rispetto della capacità insediativa residenziale teorica dello stesso sono consentite, in sede di definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche, trasposizioni di zona e limitate variazioni di perimetro ai sensi dell'art.20 punto 8 bis della L.R.11/2004.*
  - 3.2. Nelle zone C2a, C2b e C2e l'edificazione deve rispettare l'orografia originale dei luoghi.



3.3. Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dovrà prevedere interventi di perequazione ambientale in ambito rurale, per un'estensione pari ad almeno il 10% della superficie coperta di progetto. È consentito il concorso dei soggetti privati alla realizzazione di opere di qualificazione ambientale attivate dall'Amministrazione Comunale nelle forme che saranno stabilite dal Comune medesimo.

4. Sono ammesse le seguenti tipologie edilizie: edifici isolati, in linea o a schiera.

5. Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammessi: la residenza, l'artigianato non molesto, le attività terziarie e direzionali in genere, le attività commerciali nel rispetto dei criteri adottati dal Comune in adeguamento della vigente legislazione in materia.

6. La previsione nell'ambito del PUA di superfici commerciali o direzionali comportano l'individuazione delle aree a parcheggio pari ad almeno 1,0 mq./mq. di superficie lorda di pavimento ai sensi dell'articolo 31 della L.R.11/2004 a e non è consentita la monetizzazione.

6. Le nuove urbanizzazioni avverranno previa Autorizzazione idraulica rilasciata dagli enti competenti in materia.

ZONA	Unità di misura	C2/a	C2/b	C2/c	C2/d	C2/e
INDICE TERRITORIALE	MC/MQ	0,8	1,17	1,32	1,45	-
INDICE FONDARIO MASSIMO	Mc/mq	1,2	1,5	1,8	2	2
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	---	---	---	---	---
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	%	20%	25%	30%	40%	30%
N. MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2	2	2	2	2
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	7	7	7	7	7
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	DM 1444/68	DM 1444/68	DM 1444/68	DM 1444/68	DM 1444/68
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio	5 o aderenza o appoggio	5
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ml	10 o contatto	10 o contatto	10 o contatto	10 o contatto	10
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	Lunghezza/ profondità	2/1	2/1	2/1	2/1	2/1
SUPERFICIE SCOPERTA MINIMA A VERDE	%	50%	40%	50%	50%	40%

**ART. 40 - ZONE D**

1. In generale le zone D sono zone previste per insediamenti produttivi in genere, di completamento o destinate a nuovi insediamenti, per impianti già disciplinati in sede di applicazione della L.R. n. 11/1987 e per quelli dichiarati in sede impropria.
2. Per gli insediamenti di tipo commerciale si applicano le norme della legislazione regionale vigente.
3. L'insediamento di industrie insalubri, di cui all'art. 216 del D.M. 05/09/1994 "Testo unico delle leggi sanitarie", può essere ammesso con motivata delibera del Consiglio Comunale, previa acquisizione del parere dell'U.L.S.S. competente sul territorio.
4. E' espressamente vietato l'insediamento di industrie ed attività di concia, trattamento e lavorazione delle pelli e/o pellami. Da tale divieto sono escluse le attività manifatturiere (calzaturifici, confezionamento di oggetti, vestiario, ecc.), di commercio e/o stoccaggio (all'interno degli opifici), che prevedano il solo utilizzo di pelli finite.

**ART. 41 - ZONA D1a**

1. Sono zone produttive di completamento o di riconversione (D1a).
2. Sono ammessi:
  - insediamenti produttivi industriali e artigianali, di deposito e commerciali purché nei limiti e con le modalità precisati nei successivi commi;
  - strutture di interesse collettivo della zona come palestre, piscine, attività ricreative, ecc.;
  - grandi strutture di vendita (solo nelle Zone D1a);
  - residenza per titolari o custodi (massimo 500 mc.), da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività; tale volume dovrà costituire un corpo armonicamente inserito nel contesto architettonico dell'edificio produttivo. La superficie relativa a tale volume abitativo non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso;
  - destinazione commerciale conseguente all'attività specifica delle singole aziende fino al 40% della superficie utile dell'intero complesso oltre le superfici necessarie per il settore amministrativo specifico delle singole aziende.
3. Sono ammessi interventi diretti nel rispetto delle convenzioni vigenti.
  - 3.1. Nell'ambito della stessa proprietà, le aree libere sono edificabili secondo gli indici di zona e per le funzioni ammesse, purché agli edifici esistenti sia attribuita una superficie scoperta di pertinenza in rapporto al 40% dell'area da essi coperta.
4. All'interno delle Zone D1a, gli interventi sono condizionati alla predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) oppure di un Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato, qualora trattasi di progettazione unitaria e complessiva. Non sono ammesse volumetrie aggiuntive rispetto a quelle esistenti. L'ambito di riconversione per grandi strutture di vendita dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a procedura di VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006.
5. La nuova edificazione o l'ampliamento per insediamenti di carattere industriale e artigianale comporta la cessione o il vincolo di destinazione del 5% della superficie interessata per opere di urbanizzazione primaria; e la cessione o monetizzazione di un ulteriore 5%, per opere di urbanizzazione secondaria.
  - 5.1. Nel caso in cui si intervenga sull'esistente con modifiche estetiche e/o funzionali senza cambio di destinazione d'uso o aumento di volume o superficie coperta, non sono dovuti gli oneri di cui al comma precedente. Sono fatti comunque salvi gli oneri specifici afferenti ai titoli abilitativi edilizi.
  - 5.2. La nuova edificazione, anche in ampliamento, per insediamenti di carattere commerciale, esercizi di vicinato, comporta l'integrazione della dotazione di aree a parcheggio nella misura di 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento non monetizzabile.
  - 5.3. Rimangono a carico dei proprietari dei terreni interessati gli oneri relativi al completamento delle opere comunali di urbanizzazione primaria da convenzionarsi col Comune stesso.

**ART. 42 - ZONA D2**

1. Sono zone destinate a nuovi insediamenti artigianali, commerciali e direzionali.
2. Sono ammessi:
  - insediamenti produttivi artigianali, di deposito, commerciali e direzionali purché nei limiti e con le modalità precisati nei successivi commi;
  - strutture di interesse collettivo della zona come palestre, piscine, attività ricreative, ecc.;
  - residenza per titolari o custodi (massimo 500 mc.), da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività; tale volume dovrà costituire un corpo armonicamente inserito nel contesto architettonico dell'edificio produttivo. La superficie relativa a tale volume abitativo non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso;
  - destinazione commerciale conseguente all'attività specifica delle singole aziende fino ad un massimo del 40% della superficie utile dell'intero complesso.
3. Sono ammessi interventi mediante Piani Urbanistici Attuativi (PUA).
  - 3.1. Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) deve considerare le indicazioni di aree di servizio prevista dal Piano degli Interventi (PI) nel complesso delle dotazioni di standard.
  - 3.2. Nelle lottizzazioni convenzionate la superficie da destinare a servizi in rapporto alle aree previste per gli insediamenti produttivi, al di fuori della viabilità, non potrà essere inferiore al 10% per opere di urbanizzazione primaria (con un 50% minimo a parcheggio) e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria. La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta fino al 4% nelle zone di espansione mediante monetizzazione e convenzionamento.
  - 3.3. In rapporto alle aree previste per insediamenti commerciali, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento o alle maggiori dotazioni previste dalla legislazione regionale vigente in materia, non monetizzabili. Il conseguimento di tali rapporti è assicurato mediante cessione di aree o vincolo di destinazione. Per gli insediamenti commerciali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private.  
Non è ammesso l'insediamento di industrie insalubri.
  - 3.4. Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dovrà prevedere interventi di perequazione ambientale in ambito rurale, per un'estensione pari ad almeno il 10% della superficie coperta di progetto. È consentito il concorso dei soggetti privati alla realizzazione di opere di qualificazione ambientale attivate dall'Amministrazione Comunale nelle forme che saranno stabilite dal Comune medesimo.
4. Le nuove urbanizzazioni avverranno previa autorizzazione idraulica rilasciata dagli enti competenti in materia.
5. L'attuazione degli interventi previsti nell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n.1, individuati con la linea preferenziale di sviluppo industriale ad Est del centro abitato di Monteforte d'Alpone, è subordinata alla realizzazione della strada arginale di contenimento del bacino di laminazione ed al conseguimento del parere favorevole da parte dei soggetti competenti in materia di pericolosità idraulica.

**ART. 43 - ZONA D3**

1. Si tratta di zone relative agli impianti industriali, artigianali, commerciali ed agroindustriali che si confermano nella loro ubicazione.
2. Nella zona D3 sono ammessi:
  - insediamenti produttivi industriali, artigianali e di deposito;
  - insediamenti commerciali, direzionali e di servizio purché nei limiti e con le modalità precisati nei successivi commi;
  - strutture di interesse collettivo per la zona come palestre, piscine, attività ricreative, ecc.;
  - residenza per il titolare o custode (massimo 500 mc.) da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività. Tale volume dovrà costituire un corpo armonicamente inserito nel contesto architettonico dell'edificio produttivo. La superficie relativa a tale volume abitativo non

concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso;

- con gli insediamenti produttivi è ammessa anche la destinazione commerciale conseguente all'attività specifica delle singole aziende fino al 40% della superficie utile dell'intero complesso;
- il 10% della superficie lorda di pavimento può essere destinato ad attività direzionale.

3. Sono ammessi ampliamenti, anche su più piani, ad attività di produzione o ad attività commerciale alla data di entrata in vigore del Piano degli Interventi (PI). Il rapporto di copertura complessivo non può superare il 60% della superficie del fondo di pertinenza.

4. E' ammesso l'intervento diretto.

5. Per l'attuazione degli interventi ammissibili deve essere prevista l'area per i parcheggi e la sistemazione a verde, calcolata in base al 10% della superficie del fondo interessato dall'intervento, senza calcolare il fondo dell'eventuale preesistenza. Tale previsione potrà essere in parte monetizzata, per l'acquisizione e la realizzazione delle aree e dei servizi, da parte dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle singole zone.

6. Non è ammesso il futuro insediamento, al posto delle esistenti, di industrie definite insalubri.

7. *Il P.I. individua con l'aggiunta della lettera p le zone oggetto di trasformazione urbanistica avvenuta in sede di passaggio tra il P.I. e la Variante n.1 al P.I., così come riportate negli elaborati tecnici acquisiti al prot.n.14550/2014 e pubblicate all'Albo Pretorio al n.954/2014.*

7.1. *Agli interventi in tali aree si applicano i parametri urbanistici contenuti nella successiva tabella.*

7.2. *Agli interventi in tali ambiti al momento della presentazione allo sportello SUAP della richiesta del titolo edilizio si applica il Contributo di Sostenibilità Ambientale con i valori contenuti nella tabella allegata alle "Linee Guida per l'applicazione nei P.I. dell'istituto della Perequazione urbanistica" approvato dalla G.C. con Delibera n.207/2019 e s.m.i..*

ZONA	Unità di misura	D1	D2/a	D2/a1	D3/a D3p
INDICE FONDIARIO MASSIMO	Mc/mq	-	-	-	-
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	---	---	2500	---
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	%	60%	60%	50%	60%
N. MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2	2	2	2
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ml	8	8	8	-
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ml	10	10	10	10 o allineamento
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	H/2 o 6 m o contatto	H/2 o 5 m o contatto	H/2 o 5 m o contatto	5
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ml	10 nello stesso lotto 12 tra proprietà diverse	10 nello stesso lotto 12 tra proprietà diverse	10 nello stesso lotto 12 tra proprietà diverse	10 nello stesso lotto 12 tra proprietà diverse
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO	Lunghezza/ profondità	-	-	-	-
SUPERFICIE SCOPERTA MINIMA A VERDE	%	10%	10%	10%	10%

#### ART. 44 - ZONE D 11

1. Sono zone previste per insediamenti produttivi in genere di completamento per impianti già disciplinati in sede di applicazione della L.R. n. 11/1987 e per quelli dichiarati in sede impropria.

2. Gli interventi sono disciplinati dalla schedatura.

## ART. 45 - ZONE E DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi edilizi, urbanistici, sull'ambiente e sul paesaggio, sono regolate dalla L.R. n. 11/2004, artt. 43, 48 e 50, dagli Atti di Indirizzo applicativi dello stesso articolo 50, dalle presenti Norme Tecniche Operative e dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, qualora più restrittive.

2. La suddivisione della Zona "E" ripartisce il territorio agricolo nelle seguenti sottozone:

Sottozona E/1: aree caratterizzate da una produzione tipica o specializzata.

Sottozona E/2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.

Sottozona E/3: aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario.

2.1. Per le aggregazioni edilizie, gli edifici e i manufatti individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 24/85, che presentino caratteristiche di beni culturali, gli interventi ammessi sono individuati in appositi elaborati di rilevazione e progettuali del Piano.

3. Nelle aree agricole si possono insediare esclusivamente:

a) case di abitazione per la conduzione del fondo e per attività agrituristiche;

b) annessi rustici come silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli; allevamenti non intensivi (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, maneggi, ecc.);

c) allevamenti produttivi ai sensi della D.G. R. n. 856 del 15 maggio 2012;

d) infrastrutture di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;

e) impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili. Sono escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, come qualificate ai sensi di Legge, le cave e le industrie estrattive, le discariche, i depositi di materiali.

d) piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali in collegamento con la attività agricola principale, modesti manufatti per il ricovero di piccoli animali da bassa corte e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, realizzati in legno con superficie massima di mq.8,0 e con altezza massima di ml.2,50, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, in conformità di quanto disciplinato dall'articolo 44 c.5 ter della L.R. 11/2004.

3.1. Gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, potranno essere, in tutto o in parte, utilizzati per una destinazione compatibile, con la tipologia dell'edificio e con le caratteristiche dell'ambito territoriale in cui esso ricade.

4. Nelle zone suddette il Piano degli Interventi (PI) si attua per intervento edilizio diretto.

5. Le categorie di intervento per le nuove costruzioni o ampliamenti di case d'abitazione o di annessi rustici sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004, art. 50, comma 1, lettera d) e dagli Atti di Indirizzo approvati con Deliberazione di Giunta Regionale n. 3178 dell'8 ottobre 2004.

5.1. In ogni caso, gli edifici destinati ad abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

altezza massima: ml. 7,50.

Le nuove costruzioni in aderenza dovranno riprendere gli stilemi tipologici, dimensionali e materico-cromatici delle costruzioni rurali limitrofe.

- Distanze dai confini di proprietà: ml. 5.
- Distanze da edifici preesistenti: ml. 10 oppure in aderenza.
- Distanza da allevamenti non intensivi: 30 m..

Nel caso di allevamenti intensivi valgono le norme di cui alle determinazioni regionali vigenti in materia.

5.2. I nuovi annessi rustici dovranno essere costruiti, per quanto possibile, entro l'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda di cui sono pertinenza; dovranno avere l'altezza massima inferiore a 7,50 ml. ed in ogni caso non dovranno superare l'altezza degli edifici esistenti, se inferiore a tale valore. In ogni caso, gli stilemi tipologici, dimensionali e materico-cromatici dovranno derivare da quelli propri della tradizione locale dell'architettura rurale.

6. Ogni edificazione ammessa in zona agricola deve essere in armonia non solo con la tipologia e le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale, ma anche con l'ambiente agrario cui si inserisce. In particolare, l'edificazione in zona agricola di nuovi complessi o di edifici per i quali è prevedibile nel tempo l'affiancamento di costruzioni relative alla conduzione del fondo, deve individuare un

conveniente spazio libero, definibile a corte, all'intorno del quale ubicare compositivamente, a seconda delle reciproche interdipendenze e delle opportune vicinanze, i singoli volumi, fatte salve le distanze d'ordine igienico o di sicurezza prescritte dalle normative vigenti. La riproposizione di una tipologia compositiva a corte è indicata come direttiva per una impostazione degli organismi rurali nell'ambito di una spazialità definita, in contrapposizione ad una disorganica proposizione di singoli edifici sparsi, difficilmente relazionabili con l'ambiente circostante.

6.1. L'ubicazione delle nuove costruzioni dovrà obbligatoriamente essere posta su aree pianeggianti, rispettando i segni della suddivisione dell'ambiente agrario. Gli scavi e i movimenti di terra devono limitarsi a quelli necessari per la posa delle fondazioni dell'edificio.

7. Le sottozone agricole riclassificate ai sensi della L.R. 4/2015 non sono edificabili.

## **ART. 46 - ZONE E/1**

1. Comprendono aree caratterizzate da una produzione agricola e agro-silvopastorale tipica o specializzata.

2. Per gli edifici residenziali esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del DPR 380/2001, nonché, fatti salvi gli edifici di cui all'art 10 della L.R. 24/85 e quelli soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2.1 Le nuove edificazioni e gli ampliamenti dovranno essere improntati alla ricerca di un idoneo inserimento nell'aggregato abitativo esistente. L'edificazione dovrà riferirsi per orientamento, dimensioni, caratteristiche e tipologia edilizia a quella dei manufatti rurali della tradizione locale.

## **ART. 47 - ZONE E/2**

1. Comprendono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, l'elevato valore della coltura viticola, anche in relazione alla composizione e localizzazione dei terreni, pure se caratterizzate da frazionamento fondiario.

2. Sono ammesse nuove costruzioni secondo quanto previsto dalla normativa vigente ed in aree contigue ad edifici preesistenti e, comunque, entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

2.1. Per l'edilizia esistente sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 3 del DPR 380/2001.

2.2. Le nuove edificazioni e gli ampliamenti in tali zone dovranno essere improntati alla ricerca di un idoneo inserimento nell'aggregato abitativo esistente. L'edificazione dovrà riferirsi per orientamento, dimensioni, caratteristiche e tipologia edilizia a quella dei manufatti rurali della tradizione locale.

2.3. E' ammessa la costruzione di annessi rustici ed allevamenti non intensivi, secondo quanto previsto dalla normativa regionale, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- la realizzazione di nuovi annessi rustici dovrà avvenire, per quanto possibile, in aderenza ad edifici già esistenti e dovrà derivare da uno studio finalizzato alla ricerca di orientamenti, di dimensioni e di caratteristiche tipologiche e materico-cromatiche proprie della tradizione architettonica locale;
- il rispetto delle distanze dai confini di proprietà non inferiori a 5. ml.;
- il rispetto delle distanze dai fabbricati non inferiori a 10 ml.;
- il mantenimento, per gli allevamenti non intensivi, di distanze dai confini di proprietà non inferiori a 25 m. e dagli edifici residenziali esterni alla proprietà non inferiore a 50 m.;
- il rispetto della distanza dagli edifici residenziali di proprietà non inferiore a 10 m., riducibili a 5 m. se tra residenza e stalla sia interposto un corpo di fabbrica non adibito a residenza o a ricovero di animali;
- altezza massima di m. 7,50.

3. E' ammessa la costruzione di edifici per allevamenti zootecnici produttivi secondo quanto espresso dalla normativa regionale vigente. In ogni caso, l'edificazione dovrà derivare da un attento studio finalizzato alla ricerca di orientamenti, di dimensioni e di caratteristiche tipologiche e materico-cromatiche proprie della tradizione architettonica locale.

#### **ART. 48 - ZONE E/3**

1. Comprendono le aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario.
2. Le nuove edificazioni e gli ampliamenti in tali zone dovranno essere improntati alla ricerca di un idoneo inserimento nell'aggregato abitativo esistente. L'edificazione dovrà essere conseguente per orientamento, dimensioni, caratteristiche e tipologia edilizia a quella dei manufatti rurali della tradizione locale.
3. E' ammessa la costruzione di annessi rustici ed allevamenti non intensivi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, con le seguenti ulteriori prescrizioni:
  - la realizzazione di nuovi annessi rustici dovrà avvenire, per quanto possibile, in aderenza ad edifici già esistenti e dovrà derivare da un attento studio finalizzato alla ricerca di orientamenti, di dimensioni e di caratteristiche tipologiche e materico-cromatiche proprie della tradizione architettonica locale;
  - il rispetto delle distanze dai confini di proprietà non inferiori a 5. ml.;
  - il rispetto delle distanze dai fabbricati non inferiori a 10 ml.;
  - il mantenimento, per gli allevamenti non intensivi, di distanze dai confini di proprietà non inferiori a 25 m. e dagli edifici residenziali esterni alla proprietà non inferiore a 50 m.;
  - il rispetto della distanza dagli edifici residenziali di proprietà non inferiore a 10 m., riducibili a 5 m. se tra residenza e stalla sia interposto un corpo di fabbrica non adibito a residenza o a ricovero di animali;
  - altezza massima di m. 7.50.
4. Non sono ammessi allevamenti zootecnici intensivi.

#### **ART. 49 - CORTI E MANUFATTI DI ANTICA ORIGINE IN ZONA AGRICOLA**

1. Il P.I. individua in zona agricola due aggregazioni edilizie, 1.La Colombara in capoluogo, 2. La Colombaretta alla Sorte, corti di particolare valore storico architettonico ed ambientale a sensi dell'art.10 della L.R. n. 24/85 prescrivendone gli interventi ammessi, la cui attuazione è suscettibile delle provvidenze previste dalle leggi regionali per l'edilizia rurale.
2. Gli interventi ammessi sono rivolti al ripristino e all'adeguamento funzionale, in rapporto alla destinazione d'uso delle singole costruzioni e dei complessi, nel rispetto e nella valorizzazione delle caratteristiche originali.
3. Per la presentazione dei progetti è richiesta la produzione di una relazione storico critica e tecnica dell'edificio interessato nell'ambito della "corte" di appartenenza o dell'intero nucleo in caso di nuove costruzioni, che evidenzia l'impianto originario e le successive trasformazioni, i materiali costruttivi e le destinazioni d'uso in atto, corredata da documentazione fotografica particolareggiata relativa alla piantumazione d'alto fusto delle aree di pertinenza.
4. E' sempre ammessa gli interventi lettere a) e b) dell'art. 3 del DPR 380/2001.
- 4.1. In particolare, le schede relative agli edifici sparsi e alle "corti" in zona agricola indicano gli interventi ammessi, immobile per immobile. Essi sono:
  - il restauro e la ristrutturazione, così come definiti dall'art. 3 del DPR n. 380/2001;
  - la sostituzione edilizia che, oltre al restauro e alla ristrutturazione ammette la demolizione e la ricostruzione tipologicamente coerente con gli organismi edilizi esistenti, in composizione unitaria con l'insieme come indicato.
- 4.2. Nell'ambito delle "corti", eventuali nuovi volumi, in sostituzione delle preesistenze, possono insediarsi sull'area di sedime degli edifici definiti di possibile sostituzione edilizia e, ancora, dove

siano indicati i posizionamenti ammessi nella grafia delle schede di progetto. I nuovi volumi dovranno inserirsi correttamente con l'impianto esistente rispettando l'ordine degli allineamenti e delle altezze.

4.3. Nei casi ammessi di sostituzione edilizia è consentito un relativo adeguamento volumetrico, se necessario per una migliore integrazione della previsione con l'esistente, fino ad un massimo del 20 % dell'esistente.

4.4. La nuova volumetria ammessa è quella degli immobili per i quali è consentita la sostituzione, da considerarsi come sommatoria per la trasposizione dei volumi.

4.5. Le aree classificate a corte sono inedificabili.

4.6. Le aree classificate a verde di tutela sono inedificabili, fatto salvo quanto previsto dalle Schede di progetto e sono utilizzabili per le colture agricole, a parco, giardino o brolo e in esse, compatibilmente con la tutela ambientale, possono essere realizzate piscine e particolari attrezzature per lo svago e lo sport. Le aree classificate a verde di tutela, se utilizzate per colture agricole, valgono ai fini della potenzialità edificatoria del fondo rustico di appartenenza.

4.7. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili di m. 2.40.

4.8. Sono ammessi interventi singoli nell'ambito della stessa "corte".

## **ART. 50 - ZONE F AREE DESTINATE AI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

1. Sono ambiti destinati ad ospitare servizi (primari e secondari) di pubblico interesse riguardanti: istruzione, assistenza, servizi sociali e sanitari, pubblica amministrazione, sicurezza pubblica, protezione civile, attività culturali, attività religiose, tempo libero, sport, verde pubblico, aree a parcheggio o di uso pubblico, percorsi ciclo-pedonali.

Trattasi di ambiti esentati dalla fiscalità locale. Il Piano degli Interventi (PI) individua:

- le Zone Fa – Ambiti per l'istruzione;
- le Zone Fb – Ambiti per attrezzature di interesse comune;
- le Zone Fc – Aree attrezzate a parco, per il gioco e per lo sport;
- le Zone Fd – Parcheggi;
- le Zone FL – Aree attrezzate per la laminazione delle piene.

2. Tali zone sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte del Comune, di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti. L'Amministrazione Comunale può consentire l'esecuzione delle opere di cui si tratta da parte di cooperative, società, associazioni e privati, a condizione che sia adeguatamente garantito, mediante convenzionamento, il perseguimento delle finalità proprie della zona.

3. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo. La destinazione specifica delle singole aree può essere modificata con Delibera di Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime stabilite per ogni servizio.

4. Per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

5. In tutte le aree a servizi di cui al presente articolo gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono essere corredati da un progetto urbanistico unitario esteso all'intera area di pertinenza.

6. L'intervento di soggetti diversi dal Comune viene definito dal Consiglio Comunale nei modi previsti dalle disposizioni legislative e regolamentari.

7. La superficie a parcheggio dovrà essere proporzionata alla presunta affluenza di pubblico, e comunque non inferiore ad 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento.

8. Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse comune anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale.



**ART. 51 - VERDE PRIVATO E PERTINENZE TUTELATE (EX ZONA F4)**

1. Sono aree che per loro caratteristiche ubicazionali di protezione di visuali e/o per particolari colture o essenze arboree esistenti e/o per pregevoli sistemazioni a giardino o verde boschivo, o per una opportuna salvaguardia, sono indicate per la loro conservazione a verde secondo le precipue caratteristiche.
2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, qualora l'indicazione grafica del vincolo non sia sovrapposta sulla tavola di progetto a retinatura di zona edificabile.
3. In tali aree non è consentito abbattere piante viventi di alto fusto senza l'autorizzazione comunale e avuto il nulla osta degli organismi competenti. Per l'edilizia esistente non residenziale sono ammessi gli interventi lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001, con possibilità di cambiamenti d'uso.

**ART. 52 - VERDE PRIVATO SPECIALE (ATTIVITA' FLOROFRUTTICOLA)**

1. Si tratta di aree indicate per la loro conservazione a verde agricolo e ad attività orto-floro-frutticola e delle piante ornamentali.
2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione delle volumetrie ammesse per le zone limitrofe.
3. Per l'edilizia esistente non residenziale sono ammessi gli interventi lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001, con possibilità di cambiamenti d'uso.
4. L'installazione di serre e l'esercizio di attività complementari è disciplinata dalla legislazione vigente in materia.

**ART. 53 - AMBITI DI TUTELA PAESAGGISTICA ( EX ZONA F5)**

1. Si tratta dei rilievi delle colline meridionali della Lessinia che caratterizzano la parte occidentale del territorio del comune di Monteforte d'Alpone, già ricomprese nel vincolo paesaggistico art.136 del D.Lgs 42/2004. Presentano una forte caratterizzazione naturalistico paesaggistica con la predominanza delle coltivazioni a vigneto, intervallate da zone boschive.
2. Per esse vale la normativa prevista per le sottozone agricole E1.
  - 2.1. Inoltre, in tali ambiti, nel rispetto delle indicazioni del PAT, sono ammessi:
    - a) gli interventi di nuova edificazione solo se connessi all'attività agricola, da collocarsi in adiacenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri e uso di materiali e comunque mai emergente dalla collina;
    - b) le attività agricole e quelle connesse allo sviluppo di attività compatibili legate al turismo rurale;
    - c) negli edifici esistenti non più connessi con l'agricoltura, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - d) fino alla redazione del Piano degli Interventi (PI) relativo agli edifici non più funzionali al fondo agricolo non è consentito alcun cambio di destinazione d'uso.
  - 2.2. Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente, o in generale interventi di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:
    - a) in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi;
    - b) secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati/mitigati.
    - c) con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque o l'assetto idrogeologico o determinino un'alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni.

- 2.3. Vanno conservate le pavimentazioni di acciottolati e ammattonati nelle sistemazioni esterne.
- 2.4. E vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni.
- 2.5. Non è ammessa l'apertura di nuove strade, che non siano strade agro-silvopastorali; Sono altresì consentiti la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati.
3. Il taglio dei boschi dovrà essere effettuato nei termini indicati dalle competenti Autorità. La piantumazione di nuovi esemplari in zone boschive, dovrà essere limitata alle essenze autoctone.

#### **ART. 54. ZONE DI DEGRADO. MANUFATTI DA DEMOLIRE O ATTREZZATURE DA TRASFERIRE**

1. Trattasi di ambiti territoriali versanti in condizioni di degrado, al cui interno si trovano:
- attrezzature ed attività da trasferire, poiché in zona impropria;
  - immobile abbandonati o in fase di abbandono per i quali è richiesta una riorganizzazione funzionale degli spazi.
2. All'interno di tali ambiti gli interventi di trasformazione sono condizionati a specifico Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004.
3. Fino alla redazione dello Strumento Urbanistico Attuativo è ammessa la sola manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001.
4. Gli interventi di trasformazione sono condizionati:
- nel caso di attività produttiva in zona impropria, al preventivo spostamento dell'attività dichiarata da trasferire e all'abbattimento degli edifici ubicati entro la perimetrazione;
  - nel caso di immobili abbandonati (o in fase di abbandono), alla loro demolizione e successiva ricostruzione con mantenimento delle volumetrie esistenti.

#### **ART. 55. EDIFICI RURALI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO.**

1. Il Piano degli Interventi (PI) individua e disciplina gli edifici rurali non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo mediante apposita schedatura, come riportata nell'elaborato "h. Edifici rurali non più funzionali alla conduzione del fondo".

#### **ART. 56. NUOVA VIABILITA'**

1. Il Piano degli Interventi individua con specifica simbologia gli ambiti destinati alla realizzazione di infrastrutture di viabilità pubblica.

#### **ART. 57. AREE DI NON COMPATIBILITA' DEL PRG NEI CONFRONTI DEL PAT.**

1. Si tratta di ambiti di non compatibilità tra le previsioni del PRG ed il PAT. Tali aree saranno disciplinate da successive Varianti al PI. Fino ad allora, all'interno di tali aree non sono ammessi interventi di trasformazione.

#### **ART. 58. NORME TRANSITORIE.**

1. Il P.I., preso atto del Decreto n. 109 del 24 settembre 2013 del Dirigente regionale della Direzione Urbanistica e Paesaggio che prescrive di verificare l'esistenza di terreni ad uso civico nel territorio comunale di Monteforte d'Alpone contestualmente alla formazione della Prima Variante al P.I., considerata la complessità della problematica e la necessità di attuare un'azione congiunta con gli Uffici regionali preposti, demanda ad una variante Tematica al P.I. la suddetta verifica.