

COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

VAR. n.3.1 al P.I.

art. 14 L.R. 11/2004

Elaborato

NORME TECNICHE
OPERATIVE

Data

Aprile 2026

PIANO DEGLI INTERVENTI



Progettista Urbanista



Arch. Andrea Mantovani

Valutazione di Compatibilità
Sismica ed Idraulica

Geologa dott.sa Angela Francesca
Pozzani

Analisi Ambientali e
Valutazione Ambientale Strategica

Geologa dott.sa Nicoletta Toffaletti

Sindaco

Dott. Stefano Nicotra

Settore Paesaggistica,
Urbanistica e Lavori Pubblici

Arch. Cesare Benedetti

Settore Edilizia Privata

Arch. Matteo Tosoni

STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA, TERRITORIALE E AMBIENTALE
ARCHITETTO ANDREA MANTOVANI

Via Valpolicella 58, San Pietro In Cariano (VR) - tel. 0457702369
e-mail: a.mantovani@awn.it - PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it
O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 993

APPROVATO CON D.C.C. n.13 DEL 29.04.2026

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005
e norme collegate che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografata

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
ART.1 – FINALITA’ DEL PI.....	3
ART.2 – APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PI.....	3
ART.3 – ELABORATI DEL PI.....	4
ART.4 – VALIDITA’ E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL PI.....	5
ART. 5 – POTERI DI DEROGA.....	5
TITOLO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	6
ART. 6 – MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL PI	6
ART. 7 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA).....	6
ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI.....	7
ART. 10 - PEREQUAZIONE	11
ART. 11 – COMPENSAZIONE URBANISTICA	11
ART. 12 – SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITA’ PRODUTTIVE	12
TITOLO III - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE OMOGENEE	13
ART.13 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO SUL TERRITORIO COMUNALE	13
ART.14 – DESTINAZIONI D’USO.....	13
ART.15 – UTILIZZO DEGLI INDICI	14
ART.16 – ZONE A CENTRO STORICO E CORTI RURALI	15
ART.17 – ZONE OMOGENEE B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	22
ART.18 - ZONE C AREE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO	28
ART. 20 – ZONE D1 - COMPLETAMENTO ATTIVITA’ PRODUTTIVE.....	32
ART. 21 – ZONE D3 ATTIVITA’ RICETTIVE ALL’APERTO (CAMPEGGI).....	33
ART. 22 – ZONA D4 STRUTTURE TURISTICO ALBERGHIERE	35
ART. 23 – STRUTTURE RICETTIVE IN AMBIENTI NATURALI	38
ART. 25 – ATTIVITA’ PRODUTTIVE FUORI ZONA	39
ART. 26 – ZONE F SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE	39
ART. 27 – AREE A VERDE PRIVATO	41
ART. 28 – PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI.....	42
ART. 29 – AREE OGGETTO DI ACCORDI PUBBLICO – PRIVATI ART.6 LR 11/2004	43
TITOLO IV - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE AGRICOLE (E).....	56
ART. 30 – AREA AGRICOLA	56
ART. 31 – INTERVENTI NON RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA	56
ART. 33 – RICOVERO ATTREZZI	59
ART. 34 – EDIFICABILITA’ RESIDENZIALE	59
ART. 35 – FABBRICATI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	60
ART. 36 – SERRE E VIVAI.....	61
ART. 37 – ATTIVITA’ AGRITURISTICA	61
ART. 38 - COMPENSAZIONE AMBIENTALE	61

TITOLO V - BENI CULTURALI E AMBIENTALI	62
ART. 39 – RETE ECOLOGICA	62
ART. 40 – AMBITI DEL PARCO MONTE LUPPIA E PARCO CAVRIE	64
ART. 41 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE (ARR).....	65
ART. 42 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE SPECIALE (AS).....	65
ART. 43 – AMBITI DEL WATERFRONT LACUSTRE	65
ART. 43.3 - AMBITO C – LOCALITÀ PAI DI SOTTO	67
ART. 44 – TRACCIATI DEI PERCORSI CICLOPEDONALI	67
ART. 45 – LIMONAIE SUPERSTITI.....	67
ART. 46 – ARCHITETTURA DEL 900	67
ART.47 - TUTELA AMBIENTALE	67
Il paesaggio (iconema) e ambito degli oliveti	67
Biotopo di Valmagra.....	69
TITOLO VI - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	70
ART. 48 – VINCOLI E NORME DI TUTELA	70
ART. 49 – FASCE DI RISPETTO IDRAULICO	70
ART. 50 – VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D’ACQUA	71
ART. 51 – VINCOLO BENI CULTURALI	72
ART. 52 – VINCOLO DI DESTINAZIONE FORESTALE	72
ART. 53 – VIABILITÀ STRADALE E FASCE DI RISPETTO	73
ART. 54 - CIMITERI.....	75
ART. 55 – ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	76
ART. 56 – IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA	76
ART. 57 – ELETTRODOTTI E METANODOTTI FASCE DI RISPETTO.....	77
ART. 58 – VINCOLO SISMICO.....	77
ART. 59 - ZONA DI ATTENZIONE DELLA FAGLIA DI SANT’AMBROGIO	78
ART. 60 – AREE A RISCHIO GEOLOGICO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO	78
Compatibilità idraulica.....	79
Gestione delle acque nel territorio comunale	80
ART. 61 – VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE RD n. 3267/1923	80
ART. 62 – RETE NATURA 2000 – SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA	80
ART. 63 – ADEGUAMENTO E MONITORAGGIO ALLA LR 14/2017	82
ART. 64 – RECEPIMENTO PARERI VAS n. 91 del 27.04.2021 n. 235 del 02.11.2022.....	82

Le modifiche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni sono riportate in caratteri in colore e il riferimento all'osservazione che ha generato la modifica a piè di pagina, mentre gli errori e le correzioni in colore rosso.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 – FINALITA' DEL PI

Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale, in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel PAT e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.

Il PI è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il campo di applicazione del presente PI è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo ART. 3 delle presenti NTO.

Per quanto non espressamente previsto e per tutte le tematiche cui le presenti norme fanno rinvio si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e le vigenti leggi statali e regionali.

I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invarianti del PAT anche se non compresi nelle tavole di PI sono confermati, a meno delle modifiche introdotte dal PI che prevede che il Piano degli Interventi può stabilire distanze diverse per le fasce di profondità dei fiumi, torrenti, canali e laghi. La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.

ART.2 – APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PI

Coerentemente con quanto stabilito dalla LR 11/2004, dagli strumenti di pianificazione sovraordinati dal PAT, il PI nello stabilire le regole per la pianificazione del territorio e nell'introdurre eventuali trasformazioni mette in primo piano i tematismi di valenza ambientale quali:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei manufatti storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- difesa dai rischi sismici e idrogeologici.

Il PI provvede a disciplinare l'intero territorio comunale e in particolare:

- suddivide il territorio in zone territoriali omogenee;
- individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e detta criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA e definisce i parametri per l'individuazione delle varianti ai PUA;
- individua le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definisce le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individua le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale e gli ambiti da tutelare;
- definisce e localizza 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.203/2003 e smi, da realizzare o riqualificare;
- individua e disciplina le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire,
- detta la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- detta 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;
- stabilisce il fabbisogno di aree a scopi residenziali, per servizi e per attrezzature;

ART.3 – ELABORATI DEL PI

Il PI, redatto secondo i contenuti di cui all'art. 17 della LR 11/2004, è formato dai seguenti elaborati:

Relazione Programmatica
Norme Tecniche Operative
Repertorio Normativo
Dimensionamento Aree a Servizi
Tavola 1a Zonizzazione intero territorio scala 1:5.000 - nord
Tavola 1b Zonizzazione intero territorio scala 1:5.000 - sud
Tavola 2a Zonizzazione scala 1:2.000 - PAI
Tavola 2b Zonizzazione scala 1:2.000 - CRERO
Tavola 2c Zonizzazione scala 1:2.000 - SPIGHETTA
Tavola 2d Zonizzazione scala 1:2.000 - TORRI
Tavola 2e Zonizzazione scala 1:2.000 - ALBISANO
Tavola 2f Zonizzazione scala 1:2.000 - BRANCOLINO
Tavola 2g Zonizzazione scala 1:2.000 - VOLPARA
Tavola 3 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata scala 1:10.000
Tavola 4.1 Centro Storico e Corti Rurali scala 1:2.000
Tavola 4.2 Centro Storico - Destinazione d'uso del suolo dei fabbricati scala 1: 500
Tavola 4.3 Centro Storico - Grado di Protezione degli edifici scala 1:500
Tavole Piano Particolareggiato Torri Capoluogo
Tavole Piano Particolareggiato PAI
Schede Unità Centro Storico e Corti Rurali
Schede edifici non funzionali al fondo
Schede Attività Turistiche
Schede Norma
Schede Progetto Limonaie
Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale
Disciplina per la determinazione dei Crediti Edilizi
Registro Elettronico dei Crediti Edilizi
Banca dati alfanumerica e vettoriale

Sono altresì da considerarsi parte integrante del PI:

- gli Accordi pubblico – privati sottoscritti a sensi dell'art. 6 della LR 11/2004;
 - la Disciplina, i criteri attuativi e le modalità operative per la determinazione dei Crediti Edilizi
- Qualora si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del PI valgono le seguenti regole:
- tra le indicazioni contenute in tavole in diversa scala prevalgono quelle di cui alla tavola in scala di maggiore dettaglio;
 - tra il testo delle NTO e gli elaborati grafici, prevale il testo delle NTO;
 - le disposizioni particolari delle NTO prevalgono sulle disposizioni generali del REC;
 - le indicazioni del Repertorio Normativo prevalgono sugli altri elaborati,
 - i valori dimensionali contenuti nella Relazione Programmatica e nel Dimensionamento delle Aree a Servizi hanno valore ricognitivo e non prescrittivo;

Per la definizione progettuale degli interventi prevalgono i perimetri ottenuti dalla sovrapposizione tra quanto previsto dalle tavole del PI e il rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

In tutte le zone i progetti edilizi, compresi quelli soggetti a strumento attuativo devono indicare la destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati che dovrà essere conforme a quanto stabilito dalle presenti norme per le zone cui appartengono le aree di intervento.

ART.4 – SALVAGUARDIA E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL PI

Dalla data di adozione del PI n.3.1 si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità dell'art. 12 comma 3 DPR 380/2001; è pertanto sospeso il rilascio di PdC in contrasto con le nuove previsioni.

Sono fatte salve le previsioni dei progetti conformi a PUA già approvati, secondo quanto disposto nelle presenti norme. I PUA che non hanno ancora concluso l'iter di adozione o di approvazione devono adeguarsi alle eventuali disposizioni del nuovo PI. Gli interventi convenzionati in fase di attuazione potranno essere completati in conformità alle convenzioni già stipulate. Le norme della presente variante al PI si applicano ai titoli abilitativi presentati successivamente alla data di adozione della presente Variante.

Le varianti ai progetti rilasciati purché non si configurino come varianti essenziali ai sensi della L.R. 61/85 e smi e i progetti di "completamento opere" sono esaminate sulla base della normativa vigente al momento della presentazione del titolo abilitativo che ha originato l'intervento. È fatta salva la facoltà del privato di richiedere, anche su tali procedimenti, l'applicazione della normativa sopraggiunta dal presente PI 3.1. I vincoli di inedificabilità, derivanti da concessioni edilizie già rilasciate, nelle zone agricole, rimangono confermati secondo quanto previsto dall'art. 8 della L.R. 24/85, salvo che il PI non abbia previsto una diversa zonizzazione per dette aree.

Le Varianti al PI operano nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive contenute nel PAT e non possono compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso. Il PI, ai sensi dell'art.17 comma 3 della LR 11/2004, può definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'art.9 del DM n.1444 del 20 aprile 1968 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della L. 765/1967": nei casi di gruppi di edifici che formano oggetto di PUA planivolumetrici e nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art.6 della LR 11/2004.

Ai sensi dell'art. 18 comma 7 e 7-bis della L.R. 11/2004 decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tale ipotesi si applicano le previsioni dell'art. 33 della LR 11/2004 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree. 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 prima della scadenza purché richiesta entro l'anno solare di decadenza. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento 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 prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga.

ART. 5 – POTERI DI DEROGA

Al Dirigente, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, è riconosciuto il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del REC e alle previsioni di PI ai sensi e con le modalità previste dall'art.14 del DPR n.380 /2001 e smi. Il Dirigente può autorizzare motivate deroghe qualora risulti prevalente l'interesse pubblico di rispettare particolari allineamenti, punti visuali, regolarità dei lotti, facilità di accesso. Al Dirigente è riconosciuto altresì il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del REC e alle previsioni di PI, per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore debitamente documentate e dimostrate.

TITOLO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 6 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI

Il PI si attua a mezzo di interventi indiretti (PUA) e interventi edilizi diretti (IED), secondo la LR 11/04. Gli interventi indiretti sono:

- i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 19 della LR 11/2004;
- i programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla LR 40/2003;
- gli Accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della LR 11/2004;
- gli Accordi di programma di cui all'art. 7 della LR 11/2004.

Gli interventi diretti (IED) sono definiti dalla legislazione vigente.

In aggiunta alle fattispecie previste dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, è ammesso l'intervento diretto con PDC convenzionato in luogo di previsto PUA laddove siano già state realizzate, collaudate e/o cedute all'Amministrazione Comunale aree e opere di urbanizzazione relative in quantità eccedente gli standards minimi richiesti dalla normativa per le diverse destinazioni d'uso.

Il PDC in Deroga agli strumenti urbanistici generali è disciplinato dall'art.14 del DPR 380/2001 e smi.

ART. 7 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici di cui agli artt. 19 - 21 della LR 11/2004.

Gli ambiti territoriali assoggettati a PUA possono comprendere aree a diversa destinazione di zona, rispetto a quanto indicato dal PI e in conseguenza della definizione delle infrastrutture, dei servizi, per una più razionale organizzazione dell'area e al fine di far coincidere i limiti perimetrali con i confini di proprietà, il PUA può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito e della propria superficie territoriale entro il limite massimo del 10%, purché nel rispetto del PAT e della capacità insediativa e della dotazione di servizi stabilite dal PI. Qualora si tratti di PUA di iniziativa pubblica sono anche ammesse variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza degli edifici.

Il PUA deve definire le quote altimetriche e i punti fissi di riferimento di ciascun lotto per il calcolo del volume di progetto come definito dal REC.

Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera c) e dell'art. 20, comma 14, della LR 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del PUA, ai seguenti fini:

- per la variazione delle distanze dai confini all'interno della porzione interessata senza modifica di quelle perimetrali alla porzione stessa;
- per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti;
- per un più razionale tracciato dei sottoservizi.

È ammessa la previsione planivolumetrica al fine dell'applicazione dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68, ferma restando la distanza minima stabilita dalla normativa tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito del PUA.

Il PUA è formato dagli elaborati di cui all'articolo 19 della LR 11/2004. Per i PUA di iniziativa privata, l'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come disciplinata dalla normativa vigente, ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici vigente all'atto della sottoscrizione della convenzione. Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata devono contenere la dotazione di aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dall'art. 32 della LR 11/04 e dalle presenti NTO. Tali aree devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con l'atto di convenzione di cui all'art. 19 della LR 11/04.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura pure stabilita dall'art. 32 della LR 11/04,

possono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal PI, o nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal Comune. Anche tali aree devono essere cedute gratuitamente al Comune con lo stesso atto di convenzione di cui all'art. 19 della LR 11/04.

Sono confermate le previsioni dei PUA e i parametri edilizi e urbanistici dello stesso. Alla decadenza dei suddetti piani attuativi rimangono in vigore gli indici urbanistici stereometrici del piano approvato.

Sono altresì ammesse varianti ai PUA vigenti, previo adeguamento delle dotazioni di aree per servizi agli standard minimi stabiliti dal PI per le zone soggette a PUA.

Decorso il termine stabilito per l'attuazione del piano, questo diventa inefficace per la parte non attuata. Rimangono fermi a tempo indeterminato gli obblighi di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal PUA stesso, nonché tutti gli obblighi derivanti da eventuali convenzioni urbanistiche o atti d'obbligo relativi all'esecuzione di opere di urbanizzazione.

Piani Urbanistici Vigenti

Sono confermate le previsioni dei PUA, i parametri edilizi e urbanistici dello stesso nelle zone nelle quali è già stato approvato un PUA. Alla decadenza dei suddetti rimangono in vigore gli indici urbanistici stereometrici del piano approvato. Sono altresì ammesse varianti ai PUA vigenti, previo adeguamento delle dotazioni di aree per servizi agli standard minimi stabiliti dal PI per le zone soggette a PUA.

Decorso il termine stabilito per l'attuazione del piano, questo diventa inefficace per la parte non attuata. Rimangono fermi a tempo indeterminato gli obblighi di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal PUA stesso, nonché tutti gli obblighi derivanti da eventuali convenzioni urbanistiche o atti d'obbligo relativi all'esecuzione di opere di urbanizzazione.

ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI

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 LR n.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 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 distribuzione dei rifiuti urbani, 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 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 extra urbani, nonché gli elementi di riqualificazione urbana ecc..

Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo, e tutti gli interventi devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso come riportato nelle seguenti tabelle. Nella predisposizione degli strumenti attuativi devono essere garantite le seguenti dotazioni minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio:

a) Destinazione d'uso residenziale

Standard per Destinazioni Residenziali: 1 abitante teorico equivale a 55,55 mq							
a) istruzione		b) attrezzature di interesse comune		c) verde per parco, gioco e sport		d) parcheggi	
Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari
0 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab	5 mq/ab	15 mq/ab	0 mq/ab

b) Destinazione d'uso produttiva

Standard per Destinazioni Artigianali, Industriali e Agroindustriali			
Parcheggi		Dotazioni diverse (1) (verde, aree attrezzate, ecc.)	
Primari	Secondari	Primari	Secondari
1 mq ogni 10 mq di superficie territoriale	0	0	1 mq ogni 10 mq di superficie territoriale
(1) Per superfici inferiori a 1000 mq può essere destinato interamente a parcheggio, in tal caso il parcheggio dovrà essere alberato o comunque dotato di verde per l'arredo urbano.			

c) Destinazione d'uso commerciale

Standard per Destinazioni Commerciali e per Artigianato di Servizio (1)			
Tipologia	Superficie di Ven- dita	Parcheggi	
		Primari	Secondari
Esercizi di vicinato		1,0 mq/mq di Superficie lorda di pavimento	
Artigianato di servizio			
Medie strutture di vendita	< 2500 mq	1,0 mq/mq di Superficie lorda di pavimento	
(1) L'area dovrà essere destinata a parcheggi, i quali dovranno essere dotati di verde per l'arredo urbano.			

d) Destinazione d'uso terziario e direzionale

Standard per Destinazioni Direzionale Turistiche Ricettive (1)				
Tipologia	Parcheggi		Dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	Primari	Secondari	Primari	secondari
Direzionale	5mq/10mq di s.u.	5mq/10mq di s.u.	0	5mq/10mq. s.u. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Turistico Ricettivo	5mq/100mc	5mq/100mc	0	5mq/100mc
Altre tipologie	5mq/100mq di s.f.	5mq/100mq di s.f.	0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
(1) L'area dovrà essere destinata a parcheggi, i quali dovranno essere dotati di verde per l'arredo urbano.				

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione. Per “verde pubblico” si intendono le aree verdi effettivamente utilizzabili. Non si considerano come componenti del verde pubblico le aiuole lungo strada che sono componenti della sede stradale.

I PUA 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 secondo l'art. 31 punto 2 lettera e) della LR 11/2004. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile.

La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari della 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 regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme. Il valore delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di costruzione in sede di rilascio del titolo abilitativo limitatamente alla quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

Modalità applicative delle aree per servizi nei 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 regolata da specifica delibera Comunale. Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per l'acquisizione di aree a standard pubbliche che il comune individuerà tra quelle previste dal P.I. 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 ai punti a) e b);

d) nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione secondaria, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria 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.

Il rilascio del Permesso di Costruire, per interventi di nuova edificazione, è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione.

In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento soggetto a P.U.A., concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona. In caso di utilizzazione dell'Indice Fondiario, nelle zone dove è previsto un P.U.A., le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.

Gli interventi soggetti a P.U.A. devono prevedere le aree a standard secondo quanto indicato all'interno delle precedenti tabelle a, b, c, d.

Modalità applicative delle aree per servizi nel caso di interventi edilizi diretti (IED)

- Su lotti residenziali almeno 10 mq di parcheggio ogni 100 mc di costruzione o 10 mq di parcheggio ogni 37 mq di SUL; nel caso di aumento delle unità abitative anche senza aumento del volume esistente è prescritta la dotazione di 1 posto auto, di dimensioni minime di 12,50 mq, per ogni unità abitativa di nuova formazione;
- su lotti produttivi almeno 1 mq di parcheggio ogni 10 mq di SUL;
- su lotti commerciali almeno 1 mq di parcheggio per ogni mq di SUL;
- su lotti direzionale almeno 5 mq di parcheggio ogni 10 mq di SUL;
- su lotti turistico ricettivi, almeno 10 mq ogni 100 mc di parcheggio e comunque deve essere sempre garantito un numero di posti auto non inferiore a un posto auto per ogni camera come previsto dall'art.31 comma 10 della LR 11/2004 e di 1 posto auto ogni 5 camere da destinare ai dipendenti.

tale disposizione si applica sia per le nuove attività, che in caso di ampliamento. Per le superfici di ristorazione e commerciali dovranno essere reperite aree a parcheggio pari a 1 mq/mq di SUL.

- In tutti gli altri casi non previsti dai punti precedenti devono essere comunque garantiti almeno 10 mq di parcheggio ogni 100 mc di costruzione o 10 mq di parcheggio ogni 37 mq di SUL;

In tutti i casi di applicazione della L.R. 14/19 e smi dovranno essere adeguate le opere di urbanizzazione primaria in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di SUL secondo quanto indicato all'interno delle precedenti tabelle a, b, c, d. se non diversamente specificato all'interno del Repertorio Normativo dello strumento urbanistico vigente.

Nei casi di applicazione del PdC Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 devono essere previste le aree a standard secondo quanto indicato delle precedenti tabelle a, b, c, d. riferite all'intera SUL dell'intervento. Qualora la zona sia già dotata delle opere di urbanizzazione e ulteriori 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 e smi.

Le opere di urbanizzazione primaria, in ogni caso dovranno sempre essere adeguate in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di SUL secondo quanto indicato delle precedenti tabelle a, b, c, d.

Convenzione

La convenzione dei PUA di iniziativa privata e dei PDC convenzionati deve contenere, compatibilmente con la singola fattispecie:

- l'impegno a realizzare gli interventi previsti e, in proporzione al volume e alla superficie edificabile, le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti e espressamente descritte sulla base di progetti di massima e preventivi di spesa;
- la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le sanzioni e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi convenzionati;
- il controllo dell'esecuzione delle opere da parte di un collaudatore nominato dal Comune;
- le modalità e i termini entro i quali dovranno essere realizzate, ultimate e collaudate le opere previste;
- lo scomputo della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione, in rapporto al valore delle aree e delle opere da realizzare nell'ambito dello strumento attuativo.

La quota di contributo eventualmente eccedente il valore delle opere da realizzare sarà corrisposta all'atto della sottoscrizione della convenzione.

Tutte le spese e le tasse relative all'atto di convenzione da stipularsi con il comune saranno a esclusivo e totale carico dei soggetti aventi titolo alla realizzazione delle opere previste nell'ambito dello strumento attuativo. Nella procedura di formazione, adozione, approvazione e attuazione degli strumenti urbanistici dovranno essere osservate le norme contenute nella Sezione II, art. 20 della LR 11/04 e s.m.i..

ART. 9 – CREDITO EDILIZIO

Concordemente con quanto previsto dagli articoli 36, 37 e 39 della LR 11/2004, il Credito Edilizio può essere generato, come da art. 48 Norme Tecniche del PAT, nel seguente modo:

demolizione di opere incongrue esistenti in tutto il territorio comunale;

eliminazione di elementi di degrado presenti su tutto il territorio comunale;

realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

I Crediti Edilizi, di cui all'art. 36 della LR 11/2004, non possono essere riconosciuti a fronte di una capacità edificatoria inespressa, ma possono essere riconosciuti in relazione ad una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione, tali da apportare un miglioramento della qualità urbana o eliminazione di opere incongrue/elementi di degrado, o da costituire compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della LR 11/2004.

Per il calcolo del volume generato dalla rimozione dell'elemento di degrado si utilizzano i criteri attuativi e le modalità operative contenute nella "Disciplina per la determinazione dei Crediti Edilizi".

Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo

volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio, autorizzati contemporaneamente e regolati da apposita convenzione da sottoscrivere tra proprietari e comune o, qualora necessario, da Accordo pubblico- privato. Il Credito Edilizio ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato. Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.

Registro Elettronico dei Crediti Edilizi

Con DCC n. 59 del 27/10/2021 è stato istituito il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), articolato nelle 2 sezioni rispettivamente per i Crediti Edilizi e per i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione. Il Registro dei Crediti Edilizi è un pubblico registro, consultabile da chiunque. A richiesta e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese potranno essere rilasciate certificazione e attestazioni.

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

ART. 10 - PEREQUAZIONE

La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano in misura proporzionale alle proprietà possedute sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel Piano di Assetto del Territorio.

La quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fa riferimento ai criteri contenuti nelle Norme Tecniche del PAT.

L'art. 16 del DPR 380/2001 ha introdotto il principio del "contributo straordinario" da riconoscere al comune nei casi di variazione urbanistica che generi plus valore. L'Amministrazione ha approvato con Delibera di Giunta n. 148 del 27.10.2022 le Linee Guida con i valori del "contributo straordinario".

Potranno essere concordate diverse modalità di cessione o accordi che prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'area oggetto di cessione da introdurre attraverso la formula dell'accordo di cui all'art. 6 della LR 11/04.

Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione sono destinate ad accogliere:

- Crediti Edilizi;
- opere ad uso pubblico; dotazioni urbanistiche;
- edilizia residenziale pubblica;
- altri interventi finalizzati alla attuazione delle previsioni del PI o del programma delle opere pubbliche.

ART. 11 – COMPENSAZIONE URBANISTICA

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

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

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del DPR n. 327/2001, per le opere private di pubblica utilità. Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità

da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo e i parametri di cui all'ART. 10.

Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

ART. 12 – SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Il PI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività la LR 55/12 con relative procedure attuative ed il Regolamento applicativo.

Gli interventi in deroga e in variante sono soggetti al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- devono corrispondere il contributo perequativo previsto dall'art.10 delle presenti norme;
- devono essere previste le aree a standard secondo quanto indicato all'art.8 delle presenti norme, e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico;
- non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, visuali panoramiche, ecc.;
- gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego di cortine vegetali, barriere anti rumore e simili;
- Non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo.
- divieto di trasferimento o la realizzazione di nuovi volumi autonomi in zone le cui destinazioni d'uso sono incompatibili con l'attività.
- deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invarianti, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.

Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal PI, prevedendo, per le aree dismesse:

- la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;
- il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.

La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaurientemente i seguenti aspetti:

- attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarto in relazione al rispetto delle norme in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
- l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona e alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale e agli elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) e i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.

TITOLO III - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE OMOGENEE

ART.13 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO SUL TERRITORIO COMUNALE

Ai fini della difesa del suolo e dell'ambiente, della corretta localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, turistici, per servizi e per tempo libero, il territorio comunale di Torri del Benaco è stato articolato in zone urbanistiche omogenee, come risulta dalle planimetrie in scala 1:5000 e 1:2000 del PI. Le zone urbanistiche sono così classificate:

- **Zone A Centro Storico e Corti Rurali**
- **Zone Territoriali Omogenee B e C prevalentemente residenziali:**
 - Le zone territoriali omogenee di tipo **B** di completamento sono suddivise nelle sottozone **B1, B2, B3, B4, B5, B6 e B7**;
 - zone territoriali omogenee di tipo **C** sono suddivise nelle sottozone **C1a, C1b, C1p** di completamento;
 - zone territoriali omogenee di tipo **C2** di espansione suddivise nelle sottozone **C2a e C2b**;
- **Zone D prevalentemente destinate ad attività economico produttive:**
 - zone territoriali omogenee **D1**, già edificate, destinate ad attività produttive;
 - zone territoriali omogenee **D3** destinate ad attività ricettive - campeggi;
 - zone territoriali omogenee **D4** destinate ad attività ricettive – strutture alberghiere, a loro volta suddivise nelle sottozone **D4a, D4b, D4c, D4d, D4e**;
 - attività produttive fuori zona **Dfz**.
- **Impianti tecnologici e servizi speciali, pubblici o di interesse pubblico.**
- **Zone a Servizi F:**
 - zone territoriali omogenee **F/a**, aree esistenti e di progetto per l'istruzione,
 - zone territoriali omogenee **F/b**, aree esistenti e di progetto di interesse collettivo, per attrezzature religiose;
 - zone territoriali omogenee **F/c**, aree esistenti e di progetto da destinare a verde pubblico, per impianti sportivi e aree sportive private ad uso pubblico;
 - zone territoriali omogenee **F/d**, aree esistenti e di progetto per parcheggi;
- **Zone agricole E**

ART.14 – DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, fatte salve le eventuali specifiche limitazioni stabilite dal Piano per le singole zone, sono di seguito elencate:

1. **Zone prevalentemente residenziali**
 - Residenziale;
 - Direzionale;
 - Commerciale: esercizi di vicinato ai sensi della LR 50/2012, pubblici esercizi;
 - Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.);
 - Artigianato di servizio;
 - Turistico e ricettiva;
 - Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali;
 - Parcheggi.

Sono escluse:

- Attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;
- Attività insalubri;
- Depositi all'aperto;
- Stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- Discoteche, sale da ballo, ecc.
- Quelle attività che a giudizio dell'amministrazione siano incompatibili con il carattere residenziale della zona;

2. Zone prevalentemente destinate ad attività economico produttive

- Artigianale;
- Industriale;
- Direzionale;
- Commerciale, pubblici esercizi (come disciplinato dalla normativa regionale in materia);
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.);
- Turistica e ricettiva e ricettive all'aperto;
- Discoteche, sale da ballo, ecc.
- Residenziale: casa del custode o del gestore;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti alla destinazione produttiva;
- Parcheggi.

3. Zone agricole

È ammesso l'insediamento delle attività e destinazioni stabilite dagli articoli 43 - 44 della LR 11/2004 e dall'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) della Legge stessa.

Sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali non inerenti all'attività agricola.

ART.15 – UTILIZZO DEGLI INDICI

Il PI riconosce i volumi esistenti, regolarmente assentiti. Nel caso di demolizioni parziali o totali è riconosciuto l'intero volume esistente e non quello derivante dall'indice di zona.

A partire dalla data di approvazione del primo Piano Regolatore Generale (1984) ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del primo Piano Regolatore Generale, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà risultanti ai pubblici Registri in tale data, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo.

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

In tale caso si dovrà verificare il Volume preesistente, come secondo le modalità previste dal R.E.C., in relazione all'intero lotto originario asservito indipendentemente da successive cessioni a terzi di porzioni frazionate ed inedificate del lotto originario.

Negli elaborati richiesti in caso di IED (intervento edilizio diretto) dovrà essere sempre contenuta la documentazione necessaria ad individuare lo stato della proprietà per l'area in oggetto e per quelle contigue alla data di adozione del PI.

ART.16 – ZONE A CENTRO STORICO E CORTI RURALI

Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani e rurali che conservano nell'organizzazione territoriale, nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità e nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese e circostanti, in sede di presentazione del progetto collegate con le caratteristiche sopra evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

Il Centro Storico e le Corti Rurali sono stati disciplinati dal PRG attraverso una apposita normativa e una Schedatura degli edifici che il PI fa propria procedendo, comunque, al necessario aggiornamento.

I parametri relativi ai volumi ed alle superfici, nonché le descrizioni riportate sulle Schede non sono probanti ai fini progettuali e vanno verificate ed eventualmente precisati al momento dell'intervento.

Il Consiglio Comunale, su richiesta dell'interessato, con apposita Delibera, sentita l'Area Tecnica, ha facoltà di variare i Gradi di Protezione degli edifici di un grado, eccetto il GP1, senza fare variante al PI.

La richiesta deve essere corredata da una relazione di analisi storico architettonica che dimostri l'effettiva importanza dell'edificio. La schedatura potrà prevedere volume o superficie coperta in ampliamento nel limite massimo del 10% dell'esistente. I nuovi volumi previsti non utilizzano il dimensionamento del PAT, ma sono soggetti al contributo perequativo come previsto dall'ART.10 delle presenti NTO.

È sempre ammessa la ricostruzione di manufatti o parti di esso crollate a seguito di eventi naturali, per eccesso di degrado o per inderogabili motivi statici. La richiesta di ricostruzione deve essere documentata con ricerche storiche, rilievi ed eventuali fotografie e deve avvenire per quanto possibile, con tecniche costruttive simili all'esistente o comunque analoghe. La ricostruzione, in ogni caso si configura come realizzazione di nuovo volume.

Per gli edifici eventualmente privi di schedatura sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.3 del DPR 380/2001 e smi. È inoltre concesso di proporre la nuova schedatura da parte del richiedente il titolo edilizio prima della presentazione del progetto. La scheda potrà prevedere anche interventi di cui alla lettera d) dell'art.3 del DPR 380/2001, dovrà essere valutata dall'UTC, e sottoposta al ~~parere del~~ Consiglio Comunale, **e la cui approvazione consente la presentazione dei relativi titoli abilitativi.** Successivamente **la nuova schedatura sarà** recepita nel primo PI.¹

Per i gradi di protezione 4 (Corti Rurali) e 4a (Centro Storico) trova applicazione la L.R. 14/2019 e smi. L'eventuale modifica di destinazione d'uso indicata nella scheda degli edifici esistenti è sempre ammessa purché l'intervento rispetti le disposizioni del DM n. del 05.07.1975 e smi.

Le opere di risanamento dei volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti fatto salvo quanto previsto dalle previsioni di piano. È comunque ammesso per documentati motivi strutturali e di efficientamento energetico l'innalzamento della gronda nella misura massima di m 0,25, fermo restando la pendenza massima delle falde del tetto esistente, e l'intervento non è soggetto a contributo perequativo.

Il parere positivo della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici in ogni caso prevale sulle eventuali prescrizioni contenute nelle presenti NTO. Il nullaosta comunque non può derogare dai precedenti limiti del 10% di volume e superficie coperta.

Gli interventi su ogni singolo edificio fanno riferimento all'Art.3 "Definizioni degli interventi edilizi", comma 1, lettere a), b), c), e d) del DPR 380/2001 e smi.

Negli spazi privati di pertinenza degli edifici sono ammessi interventi edilizi per autorimesse e locali di servizio al di sotto del piano di campagna purché realizzato con la salvaguardia delle piantumazioni di particolare pregio esistenti e con il ripristino dei manti erbosi.

Ai fini di favorire lo smaltimento delle acque e garantire l'equilibrio dell'ecosistema, gli interventi edilizi in ampliamento e le nuove costruzioni dovranno mantenere almeno il 50% della superficie permeabile (SP) del lotto di pertinenza. Sono altresì ammissibili interventi che, pur non rispettando tale prescrizione siano migliorativi rispetto alla situazione esistente purché autorizzata.

Per tutti gli edifici del Centro Storico, nel caso di interventi diretti che comportino il reperimento di nuove aree per parcheggi, è consentita la monetizzazione (parziale o totale) con le modalità stabilite da specifica

¹ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.22 al P.I. n.3.1

delibera comunale, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire tali aree in loco o previo convenzionamento con altri parcheggi esistenti (pubblici e privati) ad una distanza non superiore a 400 metri. La valutazione dell'effettiva indisponibilità sopra descritta è demandata all'Ufficio Tecnico. La monetizzazione può essere concessa, oltre che per la dimostrata indisponibilità sopra indicata, anche per ragioni di salvaguardia ambientale, storica e architettonica dei luoghi o per ragioni connesse a traffico e viabilità, sempre con valutazione dell'Ufficio Tecnico.

Compatibilmente con la salvaguardia degli elementi naturali di pregio esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture sportive (campi da tennis, piscine, con relativi contenuti locali tecnici interrati, attrezzature sportive ecc.) che non comportino la realizzazione di nuovi volumi edilizi o di carattere stagionale o che si collochino all'interno di manufatti esistenti.

Inoltre, viene definito che per:

- *rinnovo* si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso: detti interventi e/o trattamenti possono aggiungere fino al ripristino (escluso);
- *ripristino* si intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
- *sostituzione* si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

L'edificato è stato classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura o di ambiente urbanistico o tradizionale, a mezzo di Schede. In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato ad essi uno dei seguenti Gradi di Protezione:

Grado di Protezione 1: Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna;

Grado di Protezione 2: Edifici valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza tuttavia investire la totalità dei fabbricati stessi;

Grado di Protezione 3: edifici di valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione:

3a: di tutti gli elementi esterni;

3b Centri Storici - 3 Corti Rurali: di una parte delle strutture esterne;

Grado di Protezione 4: edifici di nessun carattere:

4a Centri Storici - 4 Corti Rurali: edifici di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di perfezione e non si possa escludere la demolizione;

4b Centri Storici - 5 Corti Rurali: edifici per i quali è prevista la demolizione.

Edifici con Grado di Protezione 1 - Restauro conservativo

Riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico ambientale dell'edificio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.)
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale. I solai possono essere sostituiti senza modificazione della quota di calpestio originaria con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici;

- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) Possibilità di aggregare eccezionalmente unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione, possibilità di limitati spostamenti, e/o costruzioni e/o demolizioni tramezzature;
- h) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- i) possibilità di inserire scale secondarie e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- j) la possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente (servizi cucina) con ventilazione forzata, sistemati nicchia in locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- k) conservazione e ripristino ove possibile degli infissi coevi dell'edificio. L'eventuale sostituzione può utilizzare nuovi materiali nel rispetto delle tipologie originarie riproponendo forme, trattamenti e colori analoghi;
- l) conservazione e ripristino degli intonaci originari che devono essere risarciti con malte e tinte analoghe a quelle originarie e mediante tecnologie in uso prima dell'industrializzazione della calce e del cemento. Le tinteggiature dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili plastiche e simili;
- m) la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili è regolata dall'art.38.2 del REC;
- n) obbligo di eliminare le superfetazioni poggioli, ecc., e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di mantenere poggioli o terrazze aggiunti nonché costruirne di nuovi.
- o) Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la variazione della destinazione d'uso originaria, (in genere edifici non residenziali quali fienili, strutture agricole, ecc.) tali interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni definite al comma precedente ai punti a, b c, d, f, g, i, l, m, n, o, p; dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del comma precedente e compatibilmente con la destinazione di zona:
- p) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- q) i porticati, le vaste aperture dei fienili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestratura in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa: è consentita l'apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo;
- r) possibilità di suddividere un edificio in più unità immobiliari mantenendo la struttura tipologica dello stesso. Possibilità di limitate costruzioni e/o demolizioni e/o spostamenti di tramezzature a condizione che il lotto su cui insiste l'edificio permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità.
- s) È inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:
- t) i materiali con cui si eseguono i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture coeve, in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituiscano elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.

Edifici con Grado di Protezione 2 - Risanamento Conservativo

Riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico ambientale dell'edificio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marca piani, lesene, ecc.)
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti.
- c) Conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, e dico eh, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitativa adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo originario;
- i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi, e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia è la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- j) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente e (servizi cucina) con ventilazione forzata, sistemati nicchia in locale dotato di illuminazione e aereazione naturale. Dove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- k) conservazione e ripristino ove possibile degli infissi coevi dell'edificio. L'eventuale sostituzione può utilizzare nuovi materiali nel rispetto delle tipologie originarie riproponendo forme, trattamenti e colori analoghi;
- l) Conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- m) La possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili è regolata dall'art. 38.2 del REC;
- n) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria, (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.) tali interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni definite al comma precedente ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, n, o, p, dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del comma precedente:

- c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
 - e) i porticati, le vaste aperture dei fienili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa: è consentita l'apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo e la realizzazione di abbaini;
 - g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permette una adeguata accessibilità.
- È inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:
- q) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto, in legno, in pietra locale ecc.; la struttura lignea del tetto e dei solai, dove costituisca elemento caratterizzante nonché la

struttura dei pilastri dovrà essere a vista.

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

Edifici con Grado di Protezione 3a - Ristrutturazione parziale

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna architettonicamente caratterizzanti.

L'intervento può comportare adeguamento dell'impianto strutturale e distributivo interno con possibilità di due diversi tipi di operazioni:

I) Conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile; ripristino, inoltre, delle parti strutturali e decorative irrecuperabili;

II) nuova organizzazione degli spazi e dei percorsi interni al fine di razionalizzare l'uso del manufatto.

L'intervento dovrà, in generale, rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo, cornicioni, marcapiani, lesene, salvo quanto previsto dalle tavole di piano.
- b) I solai possono essere sostituiti con modificazione massima della quota originaria di 30 cm qualora non denuncino la caratteristica di struttura a vista nel qual caso dovranno essere soggetti ad interventi di restauro e ripristino;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, sulle facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio e comunque secondo le prescrizioni delle tavole di piano;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi; possibilità, inoltre, di nuova organizzazione degli spazi interni e del sistema di accessibilità verticale e orizzontale, con possibilità di praticare aperture che consentano collegamenti orizzontali tali da migliorare l'utilizzo dell'edificio ed a condizione che le stesse non compromettano la comprensione della tipologia originaria e ciò per ottenere la razionalizzazione dell'intero impianto.
- g) Possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti secondo quanto previsto al precedente articolo
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aereazione naturale;
- l) conservazione e ripristino ove possibile degli infissi coevi dell'edificio. L'eventuale sostituzione può utilizzare nuovi materiali nel rispetto delle tipologie originarie riproponendo forme, trattamenti e colori analoghi;
- m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- n) la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili è regolata dall'art. 38.2 del REC;

- o) obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione dell'edificio.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.) in generale essi dovranno rispettare oltre alle prescrizioni precedenti anche le seguenti:

- a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate con possibilità di praticare fori nelle murature cieche adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento; in particolare per i fienili, aperture da pilastro a pilastro e dal solaio a solaio. Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti salvo quanto previsto dal successivo articolo, l'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.).

È possibile, inoltre, creare dei soppalchi in strutture lignee o in ferro, con relativo impianto distributivo secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Edifici con Grado di Protezione 3b (Centro Storico) e 3 (Corti Rurali) –Ristrutturazione-generale

Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica. L'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio, comunque, omogeneo al tessuto urbano e ambientale del centro storico.

In ogni caso non è ammessa la sostituzione di contorni e bancali se non con materiali uguali, la sostituzione degli scuri a ventola con tapparelle. L'eventuale sostituzione dei serramenti in legno può utilizzare nuovi materiali nel rispetto delle tipologie originarie riproponendo forme, trattamenti e colori analoghi.

È ammessa la modificazione della quota originaria dei solai per ottenere altezze interne tale da rendere i vani abitabili. È inoltre fatto a obbligo di ripristinare gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da ripristinare e/o sostituire:

- a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo esterno non superiore a quello degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni ed i materiali attestati dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli degli edifici contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore dovrà uniformarsi a quelli esistenti nel centro storico. È fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc.;
- c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre dovranno attentamente relazionarsi per posizione, forma e dimensioni a quelle esistenti negli edifici con termini di Grado di Protezione superiore. Le eventuali nuove aperture a piano terra per l'insediamento di attività terziarie debbono essere ridotte al minimo indispensabile per la realizzazione di ingressi e vetrine e debbono integrarsi armonicamente con l'organismo edilizio e non contrastare con le caratteristiche architettoniche e formali degli edifici contermini.
- d) serramenti e infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori compatibili con la colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. L'eventuale sostituzione può utilizzare nuovi materiali nel rispetto delle tipologie originarie riponendo forme, trattamenti e colori analoghi. È fatto divieto di utilizzare per queste opere ferro, alluminio anodizzato e PVC. Le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 10 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando, se possibile, le stesse essenze. È fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle sia in plastica che in legno;

- e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;
- f) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma in pietra posta in opera secondo la tradizione. È fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
- g) stipiti porte e finestre: nel caso di impiego di stipiti questi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre centimetri 5. È fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locali o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro). È ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

Edifici con Grado di Protezione 4a (Centri Storici) e 4(Corti Rurali) - Ripristino tipologico

Riguarda l'intervento di totale o parziale demolizione e ricostruzione che, sulla base di una specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimonianti un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione omogenea a quella originaria.

L'intervento dovrà di norma rispettare le prescrizioni costruttive previste per le sostituzioni di cui al Grado di Protezione 3b.

Edifici con Grado di Protezione 4b (Centri Storici) e 5(Corti Rurali) - Demolizione senza ricostruzione

Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero degli spazi relativi o perché la presenza di tali volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico ambientale o igienico sanitario. La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel Piano sono condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa ai comparti che le includano.

Destinazioni d'uso nelle zone A Centro Storico e Corti Rurali

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'articolo 14 relativamente alle zone residenziali. L'eventuale cambiamento della destinazione d'uso commerciale relativamente ai piani terra degli edifici compresi nella ZTO A Centro Storico, ubicati nel capoluogo e nelle frazioni di Pai e Albisano è consentito previa modifica della scheda. Tale normativa generale prevale sempre sulla normativa specifica delle singole schede degli edifici del Centro Storico.

In deroga al comma precedente per le zone non comprese nell'elenco dei toponimi anagrafici che segue:

- Via S. Filippo
- Piazza Chiesa
- Via Battisti
- Via Verga
- Piazza Umberto I
- Corso D. Alighieri
- Via Cairoli
- Lungolago Barbarani
- Piazza Calderini
- Viale F.lli Lavanda

è consentita ai piani terra anche la destinazione d'uso artigianale di servizio, direzionale, turistica e terziaria più in generale, sempre con l'esclusione della residenza.

Utilizzo dei sottotetti

La possibilità di utilizzazione dei sottotetti è regolamentata dalla L.R. 51/2019 e s.m.i. e le modalità di attuazione sono contemplate nel Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 17 – ZONE OMOGENEE B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Sono zone che hanno caratteristiche morfologiche e tipologiche stabili. Il tessuto urbano, ancorché non saturo, presenta uno schema insediativo regolare per il disegno dei lotti e la collocazione degli edifici, formando aree morfologicamente ordinate. La tipologia edilizia è varia, così come la densità edilizia. Per tali zone il PI persegue l'incremento quantitativo e qualitativo dei servizi a diretto servizio della residenza, la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano, il completamento urbanistico, anche mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e le zone sono già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria.

Le zone omogenee B Residenziali di Completamento si dividono agli effetti degli indici di edificabilità e modalità di intervento nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, B6.

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'ART. 14 per le zone residenziali.

Modalità d'intervento

Gli interventi di ciascuna sottozona B si attuano con intervento edilizio diretto salvo diverse indicazioni riportate nel Repertorio Normativo. L'edificazione per intervento diretto è comunque subordinata alla dimostrazione dell'esistenza delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.12 del DPR 380/2001 e smi. In carenza parziale o totale delle stesse, a seguito della verifica dell'Ufficio Tecnico, dovranno essere realizzate a spese del proponente il titolo edilizio.

Parametri di intervento

In tutte le ZTO B la superficie coperta (SC) massima dei fabbricati fuori terra non può superare il 30% della superficie del lotto di pertinenza.

Ai fini di favorire lo smaltimento delle acque e garantire l'equilibrio dell'ecosistema, gli interventi edilizi dovranno mantenere almeno il 50% della superficie permeabile (SP) del lotto di pertinenza, sia per i lotti liberi che per i lotti già parzialmente edificati, di questo 50% almeno la metà dovrà rimanere interamente a verde. Sono altresì ammissibili interventi che, pur non rispettando tali prescrizioni (superficie coperta e superficie permeabile), siano migliorativi rispetto alla situazione esistente purché autorizzata.

Sono ammesse autorimesse interrate ed ogni altro vano accessorio, fatte salve eventuali specifiche prescrizioni idrauliche, geologiche e/o idrogeologiche per singoli ambiti. La superficie di eventuali autorimesse interrate ed ogni altro vano accessorio extra sagoma dei fabbricati, ancorché con copertura a verde, sommate alle altre superfici impermeabilizzate presenti nel lotto (edifici, piscine, rampe di accesso, vialetti pavimentati, ecc.) sono comunque subordinate al rispetto di quanto previsto al comma precedente.

Le autorimesse e vani tecnici interrati sono ammessi anche tra sottozone B di tipo diverso e nel verde privato (VP) nei limiti previsti dall'art.3 del REC.

Gli interventi di cui alla L.R. 14/2019 e smi, se non diversamente specificato all'interno del repertorio normativo del PI sono sempre soggetti all'adeguamento delle urbanizzazioni primarie come riportate all'ART. 8, in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o superficie. Le opere di urbanizzazione primaria relative al maggior carico urbanistico dovranno essere cedute o vincolare ad uso pubblico. In alternativa è consentita la monetizzazione parziale o totale per ragioni di salvaguardia ambientale dei luoghi o per motivazioni connesse a traffico e viabilità, previa valutazione positiva dell'Ufficio Tecnico.

Nel caso di applicazione dell'art.7 della LR 14/2019 e smi il nuovo fabbricato ~~non potrà superare l'altezza massima prescritta dalla zona indipendentemente dall'altezza del fabbricato autorizzato e/o dell'altezza degli edifici limitrofi.~~ **dovrà rispettare l'altezza massima prevista per la zona o mantenere l'altezza del fabbricato autorizzato.**²

² Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.22 al P.I. n.3.1

Per le nuove costruzioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione, e per gli interventi di ampliamento che comportano aumento di unità immobiliari, va garantito almeno 1 posto auto esterno (minimo mq12,50 per posto) per ogni unità abitativa di nuova formazione che potrà essere scomputato da quelli dovuti ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. o, nei casi di applicazione della L.R. 14/2019 e s.m.i. da quelli derivanti dall'adeguamento delle opere di urbanizzazione in funzione del maggior carico urbanistico.

Per tutti gli edifici esistenti all'interno delle sottozone B, nel solo caso di interventi diretti di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso che comportino il reperimento di nuove aree per parcheggi, è consentita la monetizzazione parziale o totale previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire tali aree in loco o previo convenzionamento con altri parcheggi esistenti (pubblici e privati), ad una distanza non superiore di 400 metri. Nel caso invece di interventi di ampliamento volumetrico con nuova SUL, le aree a parcheggio devono essere reperite nel lotto di pertinenza. La monetizzazione può essere altresì concessa per ragioni di salvaguardia ambientale dei luoghi o per motivazioni connesse a traffico e viabilità, previa valutazione dell'Ufficio Tecnico.

Le piscine da realizzarsi in zone di tipo B e verde privato (VP) da collocarsi in sottozone diverse dalla zona dell'edificio di pertinenza sono consentite nei limiti dell'art.97 comma 4 del REC, [tali limiti si applicano per la porzione di piscina insistente nella zona B6 e verde privato \(VP\)](#).³

In tutte le sottozone B nessuna nuova volumetria entro e/o fuori terra o costruzione accessoria (quali piscine, rampe, ecc.) potrà essere realizzata in aree classificate come geologicamente non idonee (così come identificate nella "Tav. 3 – Carta delle fragilità" del PAT),

In tutte le sottozone B ricadenti all'interno dei siti della Rete Natura 2000 sono vietati gli interventi di trasformazione nelle aree identificate dalla Regione Veneto come Habitat Natura 2000. Nelle aree dei siti della Rete Natura 2000 non identificate come Habitat Natura 2000, e nelle aree collocate entro un raggio di 200 m dal biotopo di Valmagra, in sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio, dovrà essere prodotta una relazione agronomica di approfondimento sulla composizione floristica dell'area oggetto d'intervento. In tutte le sottozone B ricadenti in ambiti individuati dalla Carta di Uso del Suolo della Regione Veneto come "2.2.3 - Oliveti" con presenza della coltura confermata nello stato attuale dei luoghi, anche in riferimento alla L.R. 06/2011, il numero di individui arborei dovrà rimanere invariato, mediante la ricollocazione degli individui di olivo rimossi, anche in lotti vicini, oppure mediante l'impianto di nuovi esemplari arborei (esclusivamente di specie autoctone).

Il titolo edilizio dovrà contenere un rilievo puntuale con l'individuazione [e la numerazione e dimensione del tronco](#) di tutti gli esemplari esistenti. In caso di spostamento, anche temporaneo, all'esterno del lotto di intervento dovrà essere comunicato il numero e il luogo di partenza e arrivo all'Ufficio Tecnico per i controlli di competenza ~~almeno 10 giorni prima dell'effettivo trasporto~~. Contestualmente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere allegata specifica planimetria e relazione fotografica che assicuri la presenza in loco di tutti gli esemplari come previsti da progetto. Le prescrizioni contenute nell'ultimo capoverso trovano applicazione in ogni caso di documentata presenza di olivi.

Copia della comunicazione e documentazione presentata all'Amministrazione comunale dovrà sempre essere presente sul luogo ove si svolge l'intervento.

In tutte le ZTO B ricadenti in ambiti individuati dalla Carta di Uso del Suolo della Regione Veneto come "3.1 – Zone boscate" con presenza di bosco confermata nello stato attuale dei luoghi, in sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio dovrà essere prodotta una relazione agronomico-ambientale di approfondimento sulla composizione vegetazionale dell'area oggetto d'intervento e sulle misure di attenzione progettuale proposte al fine di:

- conservare eventuali alberature forestali di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, in quanto elemento caratterizzante il paesaggio;
- eliminare gli esemplari di specie alloctone (es. robinia);
- conservare particolari siti di nidificazione eventualmente presenti;
- garantire la coerenza degli interventi con quanto previsto dalla L.R. 12/2024 e Regolamento Attuativo n. 4 del 09/01/2025.

³ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.20 al P.I. n.3.1

Superficie minima a servizi: Secondo l'articolo 8 delle presenti N.T.O.;

Distanza minima dal confine stradale*: D.Lgs285/92, DPR 495/92 e D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini: H/2 con minimo m 5,00 per le costruzioni fuori terra e di minimo m 1,50 per le costruzioni interrato salvo accordi tra confinanti;

Distanza minima tra fabbricati: D.M. 1444/68.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni contenute nel Repertorio Normativo o nel REC.

* Le costruzioni interrato, all'interno dei centri abitati come definiti dal Codice della Strada, devono rispettare una distanza dalle strade pari alla metà di quanto prescritto nella zona per le costruzioni fuori terra, e all'esterno dei centri abitati, con il medesimo limite, previo nullaosta dell'ente gestore o proprietario della strada. In ogni caso, ai fini della sicurezza stradale non sono consentiti scavi a distanza inferiore a 1,50 m dalla viabilità pubblica.

ART.17.1 - SOTTOZONE B1, B2, B3, B4 - DI COMPLETAMENTO

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico. Le distanze tra i fabbricati delle presenti norme possono essere ridotte in attuazione di PUA con previsioni piano volumetriche ai sensi e agli effetti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.L. 02.04.1968, n. 1444. Per le sottozone si applicano i parametri riportati nel Repertorio Normativo.

ART. 17.2 – SOTTOZONE B5/1 E B5/2 – DI COMPLETAMENTO

Le sottozone B5/1/01, B5/1/02 e B5/1/03 a Torri capoluogo e B5/2/01, B5/2/02, B5/2/03 nella frazione di Pai, derivano dall'approvazione di Piani Particolareggiati, pertanto, si applicano i parametri urbanistici (indice di edificabilità, rapporto di copertura e altezza massima) dei piani approvati.

Per tutti gli edifici esistenti, nel caso di interventi diretti che comportino il reperimento di nuove aree per parcheggi, è consentita la monetizzazione (parziale o totale) previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire tali aree in loco o previo convenzionamento con altri parcheggi esistenti (pubblici e privati) ad una distanza non superiore a 400 metri; la valutazione dell'effettiva indisponibilità sopra descritta è demandata all'Ufficio Tecnico.

Di seguito si riporta la normativa di riferimento relativa alle zone B5/1 aggiornata:

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dovrà essere quella prevista dall'ART.14 per le zone residenziali, fatta eccezione per l'edificio sito all'incrocio tra Via Mazzini e la Via Albisano, che dovrà essere destinato esclusivamente a struttura ricettiva. Tale struttura potrà fruire oltre che dell'incremento volumetrico previsto dal Piano anche dell'intervento già ammesso secondo le norme della Variante al PRG redatta ai sensi della LR 11/87, che dovrà essere contenuto entro la sagoma indicata nella planimetria di PP.

Viene confermato il volume di cui al lotto 10/B (casel) pari a mc 353, destinato a pertinenza della limonaia e ricovero attrezzi. La destinazione di tale volume può essere trasformata ad uso alberghiero; in tal caso la volumetria sarà considerata come "volume in incremento".

Le aree scoperte dovranno essere sistemate secondo le previsioni di Piano con la precisazione che al di sotto della superficie della Piazza sono ammessi locali da destinare ad autorimesse, per consentire il soddisfacimento delle dotazioni edilizie previste dalla Legge 122 "Tognoli".

Per quanto riguarda le indicazioni di singoli elementi previsti dalle tavole di piano nelle aree private, le stesse sono da ritenersi puramente indicative e non vincolanti (vedi scivoli, accessi, piscine, parcheggi privati, percorsi, ecc.).

Gli interventi dovranno essere prevalentemente omogenei, in modo da rispettare le prescrizioni tipologiche di Piano e consentire la realizzazione di scenari architettonici unitari e non frazionati.

Pur tuttavia sono ammessi interventi su singole unità edilizie coordinati con le strutture limitrofe e con il contesto ambientale in cui dovranno inserirsi. Tali interventi dovranno proporre soluzioni unitarie nel rispetto delle norme generali, pur se saranno realizzati interventi parziali.

A tali proposte unitarie, dovranno uniformarsi i successivi interventi che potranno, sempre nel rispetto delle disposizioni generali, proporre soluzioni diverse purché compatibili con la precedente.

Le masse e le sagome indicate nelle tavole di progetto, sono da ritenersi vincolanti per quanto riguarda

l'allineamento, l'altezza e la posizione all'interno dei lotti, ammettendo comunque in fase esecutiva, scostamenti planimetrici eccedenti la sagoma proposta nella misura massima del 10 % della dimensione rilevabile graficamente. Nel caso vengano riscontrate discordanze dimensionali, dimostrate con rilievo topografico, tra elaborati grafici e situazione reale, gli scostamenti planimetrici ammessi del 10%, possono sempre adeguarsi alle dimensioni reali dell'ambito del lotto, fermo restando vincolati i volumi ammessi e l'altezza dei manufatti.

Il volume ai fini urbanistici previsto in incremento e/o in sostituzione sarà calcolato a partire dalla quota del terreno naturale circostante gli edifici, comunque non sono ammesse distanze tra fabbricati e dai confini inferiori rispettivamente a ml 10.00 e ml. 5.00, fatti salvi solamente i casi segnalati analiticamente nella tavola di progetto per i quali si fa riferimento all'ultimo comma dell'Art. 9 del D.I. 2/4/1968 n° 1444. Gli "ambiti dei lotti" possono variare nel loro perimetro, escludendo dall'intervento le aree in fase di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione del progetto dell'arredo urbano della "Gardesana". Sono comunque fatte salve le cessioni e i conguagli per le aree da cedere al Comune e relative sia alle opere di urbanizzazione che alla viabilità che dovranno essere computate e soddisfatte per l'intero volume previsto dalle tavole di Piano.

Le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade, sono da rilevare graficamente, salvo le indicazioni numeriche riportate sulle tavole, nel qual caso le stesse sono da ritenere come minimo inderogabile.

Gli incrementi di altezza sono da misurarsi dalla linea di gronda attuale. Le aree scoperte dei lotti dovranno essere sistemate a giardino con la messa a dimora di essenze tipiche della flora locale, nella misura minima di una ogni 200 mq.

Gli spazi occupati da vecchie limonaie, dovranno essere recuperati e ristrutturati unitamente alle strutture superstiti, destinando il tutto alla funzione originaria di produzione forzata di limoni e agrumi vari. Le strutture ammalorate dovranno essere ripristinate e/o sostituite.

Per le aree pavimentate, con esclusione delle strade e dei parcheggi pubblici, dovranno usarsi materiali lapidei locali, facendo comunque tassativamente esclusione dell'utilizzo di asfalti. I muri divisorii in sasso dovranno essere mantenuti nello stato attuale. È fatto obbligo nel caso in cui gli stessi risultassero sbrecciati e/o ammalorati, di ripristinarli nella forma e nelle dimensioni originarie; è ammesso in ogni caso praticare delle brecce nei punti indicati dal Piano per consentire la connessione con la viabilità prevista.

I materiali da utilizzarsi per i fabbricati dovranno essere prevalentemente quelli locali, facendo in ogni caso esclusione di calcestruzzo a vista ed elementi in alluminio e vetroresina. Non sono ammessi cupolini in plexiglass e simili. I poggiali e le gronde dovranno avere sporgenza limitata, contenuta in ogni caso in uno sporto massimo di ml 1,20.

I tetti non potranno essere piani, ma dovranno avere falde inclinate con pendenza non superiore al 35 %. Lungo le falde è possibile praticare delle aperture per la posa delle finestre. Sono vietati in ogni caso gli abbaini di qualsiasi natura e dimensione.

In sede di attuazione dagli interventi con esclusivo riferimento ai volumi, determinati dalla somma di quelli in incremento con quelli in sostituzione, è prescritta la cessione al Comune delle aree destinate a standard ed a opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze, marciapiedi, percorsi pedonali, ecc..) e ricadenti all'interno della proprietà del concessionario da rilevarsi secondo le indicazioni catastali alla data di adozione del P.P.

Le aree relative alle opere di urbanizzazione, sia da realizzare dai privati che dal Comune, fatta esclusione per l'area a verde (ex cimitero) e per la piazza, ammontano complessivamente a circa 5.500 mq fatta salva ogni più precisa quantificazione che dovesse risultare in sede di frazionamento.

Alla luce di quanto sopra detto in relazione alla cessione delle aree viene precisato che per ogni mc di volume realizzabile sono da cedere gratuitamente al Comune:

mq 5.500: 24.050 = 0,23 mq/mc

di volume costruibile ex novo e/o in sostituzione edilizia.

Tale cessione dovrà avvenire gratuitamente sino alla concorrenza di 0,23 mq/mc di volume edificabile e l'eventuale differenza in più attraverso scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria da versare. Per tali eccedenze sarà il Comune a determinare, modalità e prezzi di scomputo.

Qualora i titolari di concessione relativi a nuovi volumi non disponessero secondo, le risultanze catastali, di aree da cedere all'interno del P.P., gli stessi dovranno versare al Comune la somma corrispondente alla

mancata cessione di aree con il valore stabilito da specifica delibera comunale per la monetizzazione. Sarà cura dell'Amministrazione stessa reperire successivamente tali aree. Le aree destinate alle opere di urbanizzazione di cui sopra dovranno essere cedute e/o monetizzate in sede di rilascio del titolo abilitativo. Le eventuali differenze in più e in meno saranno scomputate o compensate con le stesse modalità.

Ne consegue che per le aree afferenti i volumi attuali confermati dal P.P. sarà il Comune ad assumersene direttamente l'onere, in quanto trattasi di opere di interesse generale che risolvono problemi non intrinseci agli interventi proposti.

Il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al lotto oggetto della richiesta, tenuto conto che solo ed esclusivamente per i volumi da realizzare ex novo (escludendo quindi quelli in sostituzione edilizia) i privati interessati dovranno versare al Comune l'importo risultante sulla base del riparto millesimale del volume realizzabile ex novo (escludendo i volumi in sostituzione edilizia) sul totale del volume previsto dal Piano come ex novo e/o in sostituzione (mc.24.050,00)

Esempio: volume ex novo mc. 1000

volume in sostituzione mc. 1000

$mc\ 1000 / mc\ 24.050 = 0,04$ il dato così ottenuto deve essere moltiplicato per il valore stabilito dalla specifica delibera comunale per la monetizzazione degli standard derivanti dal carico urbanistico dei nuovi volumi in ampliamento previsti sul piano secondo quanto indicato all'art.8 nelle tabelle a, b, c, d.

L'importo relativo agli oneri da corrispondere viene detratto dalle monetizzazioni come sopra determinato o in alternativa potranno essere realizzate opere per pari valore.

Il Consiglio Comunale, sentito l'Ufficio Tecnico, con apposita delibera, ha facoltà di variare le destinazioni d'uso, le prescrizioni ed i parametri di intervento del Piano senza fare variante al PI. Sono ammesse variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta e di altezza dell'esistente. L'aggiunta di ulteriori nuovi volumi in ampliamento rispetto a quanto previsto dal P.P., sono assoggettati a contributo perequativo come previsto dall'art.10 delle presenti norme, non utilizza il dimensionamento volumetrico del PAT, e dovranno in ogni caso prevedere le aree a standard secondo quanto indicato all'interno delle tabelle a, b, c, d dell'art.8 delle presenti norme.

Di seguito si riporta la normativa di riferimento relativa alle zone B5/2 aggiornata:

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dovrà essere quella prevista dall'ART.14 per le zone residenziali. Per i soli edifici non prospettanti sulla strada Gardesana è ammessa anche al piano terra la destinazione d'uso a residenza e/o a locali accessori alla residenza. L'utilizzo ad autorimessa è consentito ma subordinato al preventivo parere della Polizia Municipale.

Nelle zone B5/1/01, B5/1/02 a Torri capoluogo e B5/2/01, B5/2/02, B5/2/03 nella frazione di Pai non trova applicazione la L.R 14/2019 (Veneto 2050) e smi.

ART. 17.3 – SOTTOZONE B5/3, B5/4, B5/5, B5/6 E B5/7 – DI COMPLETAMENTO

Parametri di intervento

Nelle sottozone ZTO B5/3, B5/4, B5/5, B5/6 e B5/7 si applicano i parametri riportati nel Repertorio Normativo. **Il lotto minimo per interventi nelle sottozone B5/3 e B5/4 è di 900 mq.**

Modalità di Intervento

Gli interventi relativi alle sottozone B5/5 e B5/6 non contrassegnati con asterisco (*) sulle tavole e nel Repertorio Normativo sono destinati esclusivamente alla realizzazione della prima casa di abitazione, sono cioè destinati a persone residenti da almeno 3 anni o che siano state residenti almeno 3 anni nel comune di Torri del Benaco, prima di emigrare in altro comune o stato estero.

Al momento del rilascio del PdC dovrà essere sottoscritta una convenzione con il comune, che preveda un vincolo di inalienabilità e/o di locazione dell'abitazione da realizzarsi per un periodo di anni 10. Per cause adeguatamente motivate è possibile alienare e/o locare l'immobile prima della scadenza sopra prevista, a condizione che l'acquirente o il locatario dimostri di essere in possesso degli stessi requisiti del titolare del PdC. La verifica delle condizioni che consentono l'alienabilità e/o la locazione dell'immobile

prima della naturale scadenza prevista sulla convenzione e quella relativa al possesso dei requisiti dell'acquirente e/o del locatario è di competenza dell'Ufficio Tecnico. ~~L'accoglimento di deroghe o di diverse modalità, a quanto sopra prescritto, è di competenza del Consiglio Comunale.~~ **L'accoglimento di diverse modalità, o deroghe rispetto a quanto sopra prescritto, con modifica della convenzione sottoscritta ed allegata al PdC, è di competenza del Consiglio Comunale.**⁴

Si precisa che quanto riportato nel precedente comma è da ritenersi valido anche per i lotti individuati precedentemente all'entrata in vigore del PI n.1, previa modifica della convenzione se già sottoscritta; convenzione che dovrà essere oggetto di nuova stipula notarile, a spese del richiedente.

Tutti gli interventi contrassegnati con asterisco (*) sulle tavole e nel Repertorio Normativo relativi alle sottozone B5/5 e B5/6, sono in regime di edilizia libera.

In tutte le sottozone B5 la realizzazione di superfici interrate o seminterrate accessorie alla residenza di cui alla Definizioni uniformi del REC. n.21 e 22, escluse dal computo della SUL come da art.3 del REC, è ammessa nel limite massimo del 50% della SUL. All'interno del limite massimo del 50% non sono da computare i locali tecnici di cui alla definizione uniforme n.31, le intercapedini di cui all'art. 38.7 del REC e i parcheggi nei limiti della L. 122/89 e smi. In ogni caso per gli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la realizzazione di un solo piano interrato o seminterrato.

Per gli interventi previsti nella sottozona B5/5 inseriti dal PI in tessuto consolidato e B5/6 (Tab. 2) il progetto, con asseverazione da parte del progettista, deve prevedere i volumi di invaso per la laminazione. Dovrà essere previsto, inoltre, che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno. Per gli interventi previsti nella sottozona B5/5, dovranno essere realizzati volumi di invaso, per la laminazione, di almeno il 50% dei volumi compensati indicati nel Repertorio Normativo, e dovrà essere rispettato quanto indicato nelle prescrizioni specifiche e, inoltre tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, qualora pavimentate dovranno utilizzare accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.).

Nelle sottozone B5/3, B5/4, B5/5, B5/6 e B5/7, il lotto può essere modificato per un massimo del 10% del perimetro e/o dell'area per un migliore inserimento morfologico o per farlo collimare ai confini catastali o di proprietà, senza comunque aumento dei parametri di intervento.

Nelle medesime zone il lotto, nel rispetto della superficie riportata in planimetria, può essere modificato nella sua collocazione fino al 20% in termini di spostamento lineare. È ammessa la possibilità di applicazione di entrambe le opzioni.⁵

Tali modifiche devono escludere dall'edificazione le superfici interessate da invarianti, vincoli, fragilità e le aree classificate in "vincoli e tutele" e dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di miglioramento dell'inserimento paesaggistico ambientale, di contenimento della dispersione abitativa e non consumano suolo.

ART. 17.4 - SOTTOZONA B6 RESIDENZIALE DI SALVAGUARDIA

Trattasi di una vasta zona interessata da un tessuto edificato che varia da intenso a rado di cui interessa salvaguardare l'aspetto ambientale e paesaggistico contenendo e controllando le trasformazioni.

Modalità di Intervento

Per gli edifici esistenti si ammette il mantenimento dei volumi attuali e/o originariamente autorizzati, del numero di piani esistenti e dell'altezza consentendo gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i. Gli interventi, comunque, non dovranno superare i 2 piani. In tale zona trova applicazione la LR 14/2019 e smi.

La realizzazione di superfici interrate o seminterrate accessorie alla residenza di cui alla Definizioni uniformi del REC. n.21 e 22, escluse dal computo della SUL come da art.3 del REC, è ammessa nel limite massimo del 50% della SUL. All'interno del limite massimo del 50% non sono da computare i locali tecnici di cui alla definizione uniforme n.31, le intercapedini di cui all'art. 38.7 del REC e i parcheggi nei limiti della L. 122/89 e smi. In ogni caso per gli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la

⁴ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.22 al P.I. n.3.1

⁵ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1 al P.I. n.3.1

realizzazione di un solo piano interrato o seminterrato.

Per gli edifici esistenti, è ammessa una volta sola l'ampliamento "una tantum" nella misura massima di 20 mq di SUL per unità immobiliare residenziale, l'ampliamento sarà concesso esclusivamente per ogni singola unità immobiliare residenziale e in aderenza alla stessa; in ogni caso non sarà possibile cumulare il volume ammesso per singole unità a favore di altre unità immobiliari residenziali. In ogni caso l'ampliamento "una tantum" non è cumulabile con la L.R. 14/19 e smi.

Compatibilmente con la salvaguardia degli elementi naturali di pregio esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture sportive (campi da tennis, piscine, con relativi contenuti locali tecnici interrati, attrezzature sportive ecc.) che non comportino la realizzazione di nuovi volumi edilizi o di carattere stagionale o che si collochino all'interno di manufatti esistenti.

Per la realizzazione di piscine pertinenziali si applica l'art. 97 comma 4 del R.E.C. in analogia alla Zona E agricola mentre i manufatti pertinenziali sono disciplinati dall'art. 98 del R.E.C.

È ammessa la realizzazione di autorimesse interrate di cui alle definizioni uniformi n. 21 e 22 e con le modalità dell'art. 3 del REC, in misura non superiore a 2 posti auto per unità residenziale, fino ad un massimo di 60 mq se ubicate all'interno della superficie coperta dell'edificio. Nel caso di 2 o più unità residenziali la superficie interessata non potrà comunque essere superiore a 100 mq. ~~Le autorimesse che eccedono il 20% della superficie coperta saranno da computare all'interno della SUL.~~ Le autorimesse interrate ubicate all'esterno della sagoma dei fabbricati di pertinenza dovranno essere ricoperte con adeguato manto erboso.

È infine ammessa la realizzazione di accessi carrai e pedonali, vialetti pedonali, rampe di accesso ad autorimesse interrate, purché realizzati con pavimentazioni drenanti o semi drenanti.

La dislocazione planimetrica delle strutture indicate nei commi precedenti dovrà essere sempre mirata alla conservazione di alberature d'alto fusto preesistenti e tale da limitare il più possibile alterazioni del profilo del terreno naturale preesistenti.

Tutti gli interventi ammessi nelle sottozone B6 non dovranno interessare aree classificate come geologicamente non idonee (così come identificate nella "Tav. 3 – Carta delle fragilità" del PAT).

Art.17.5 AMBITO DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

Trattasi di un ambito di tutela, parzialmente coincidente con il Parco Turistico Collinare, interessato da una edificazione rada istituito dal PAT (art. 21 NT) come ambiente e paesaggio da valorizzare.

Modalità di Intervento

Gli interventi sono regolati dalla disciplina prevista per le norme della Zona B6 – Residenziale di Salvaguardia. All'interno dell'area, con le finalità di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, trova applicazione unicamente l'ampliamento previsto dal comma 1 dell'art. 6 della L.R. 14/2019 e smi.

ART.18 - ZONE C AREE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia generalmente di recente edificazione, già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Fanno parte della zona aree libere da assoggettare a strumenti convenzionati, nuovi lotti destinati a edificazione con interventi diretti in edilizia libera o destinati a prime case di abitazione e lotti edificati o non ancora edificati derivanti da PUA conclusi. La zona omogenea C Area di completamento edilizio si divide agli effetti dell'edificabilità nelle sottozone C1/a, C1/b e C1/p, e nelle zone C2. La zona di PRG C-01 ex PEEP è stata riclassificata come zona C2.

Parametri e Modalità di intervento

In tutte le sottozone C la superficie coperta massima dei fabbricati fuori terra non deve superare il 30% della superficie del lotto di pertinenza. Ai fini di favorire lo smaltimento delle acque e garantire l'equilibrio dell'ecosistema, gli interventi edilizi dovranno mantenere almeno il 50% della superficie interessata permeabile; di questo 50% almeno la metà dovrà rimanere a verde.

La realizzazione di superfici interrate o seminterrate accessorie alla residenza di cui alla Definizioni uniformi del REC. n.21 e 22, escluse dal computo della SUL come da art.3 del REC, è ammessa nel limite massimo del 50% della SUL. All'interno del limite massimo del 50% non sono da computare i locali tecnici di cui alla Definizione uniforme n.31, le intercapedini di cui all'art. 38.7 del REC e i parcheggi nei limiti della L. 122/89 e smi. In ogni caso per tutti gli interventi compresa la demolizione e ricostruzione è

ammessa la realizzazione di un solo piano interrato o seminterrato.

Sono ammesse autorimesse interrate ed ogni altro vano accessorio, fatte salve eventuali specifiche prescrizioni idrauliche, geologiche e/o idro-geologiche per singoli ambiti; la superficie di eventuali autorimesse interrate ed ogni altro vano accessorio extra sagoma dei fabbricati, ancorché con copertura a verde, sommate alle altre superfici impermeabilizzate presenti nel lotto (edifici, piscine, rampe di accesso, vialetti pavimentati, ecc.) sono comunque subordinate al rispetto di quanto previsto al comma precedente.

Compatibilmente con la salvaguardia degli elementi di pregio esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture sportive (campi da tennis, piscine, con relativi locali tecnici interrati, attrezzature sportive, ecc.).⁶

Per le nuove costruzioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione, e per gli interventi di ampliamento che comportano aumento di unità immobiliari, va garantito almeno 1 posto auto esterno (minimo mq 12,50 per posto) per ogni unità abitativa di nuova formazione che potrà essere scomputato da quelli dovuti ai sensi della L. 122/89 e smi o, nei casi di applicazione della L.R. 14/2019 e smi. da quelli derivanti dall'adeguamento delle opere di urbanizzazione in funzione del maggior carico urbanistico.

Per tutti gli edifici esistenti all'interno delle sottozone C, nel solo caso di interventi diretti di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso che comportino il reperimento di nuove aree per parcheggi, è consentita la monetizzazione parziale o totale previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire tali aree in loco o previo convenzionamento con altri parcheggi esistenti (pubblici e privati), ad una distanza non superiore di 400 metri. Nel caso invece di interventi di ampliamento volumetrico con nuova SUL, le aree a parcheggio pertinenziale previste dalla L. 122/89 devono essere reperite nel lotto di pertinenza.

La monetizzazione può essere altresì concessa per ragioni di salvaguardia ambientale dei luoghi o per motivazioni connesse a traffico e viabilità, previa valutazione dell'Ufficio Tecnico.

In tutte le sottozone C1 il lotto può essere modificato per un massimo del 10% del perimetro e/o dell'area per un migliore inserimento morfologico o per farlo collimare ai confini catastali o di proprietà, senza comunque aumento dei parametri di intervento.

Nelle medesime zone il lotto, nel rispetto della superficie riportata in planimetria, può essere modificato nella sua collocazione fino al 20% in termini di spostamento lineare. È ammessa la possibilità di applicazione di entrambe le opzioni.⁷

Tali modifiche devono escludere dall'edificazione le superfici interessate da invarianti, vincoli, fragilità e le aree classificate in "vincoli e tutele" e dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di miglioramento dell'inserimento paesaggistico ambientale, di contenimento della dispersione abitativa e non consumano suolo.

In tutte le sottozone C nessuna nuova volumetria entro e/o fuori terra o costruzione accessoria (quali piscine, rampe, ecc.) potrà essere realizzata in aree classificate come geologicamente non idonee (così come identificate nella "Tav. 3 – Carta delle fragilità" del PAT), e sono subordinati alla dimostrazione dell'esistenza delle opere di urbanizzazione o, in carenza parziale o totale delle stesse, all'impegno alla realizzazione a cura e spese del proponente.

In tutte le sottozone C ricadenti all'interno dei siti della Rete Natura 2000 sono vietati gli interventi di trasformazione nelle aree identificate dalla Regione Veneto come Habitat Natura 2000.

Nelle aree dei siti della Rete Natura 2000 non identificate come Habitat Natura 2000, e nelle aree collocate entro un raggio di 200 m dal biotopo di Valmagra, in sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio, dovrà essere prodotta una relazione agronomica di approfondimento sulla composizione floristica dell'area oggetto d'intervento.

In tutte le sottozone C ricadenti in abitati individuati dalla Carta di Uso del Suolo della Regione Veneto come "2.2.3 - Oliveti" con presenza della coltura confermata nello stato attuale dei luoghi, anche in riferimento alla L.R. 06/2011, il numero di individui arborei dovrà rimanere invariato, mediante la ricollocazione degli individui di olivo rimossi, anche in lotti vicini, oppure mediante l'impianto di nuovi esemplari arborei (esclusivamente di specie autoctone).

Il titolo edilizio dovrà contenere un rilievo puntuale con l'individuazione e la numerazione e dimensione del tronco di tutti gli esemplari esistenti. In caso di spostamento, anche temporaneo, all'esterno del lotto

⁶ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10 al P.I. n.3.1

⁷ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1 al P.I. n.3.1

di intervento dovrà essere comunicato il numero e il luogo di partenza e arrivo all'Ufficio Tecnico per i controlli di competenza ~~almeno 10 giorni prima dell'effettivo trasporto~~. Contestualmente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere allegata specifica planimetria e relazione fotografica che assicuri la presenza in loco di tutti gli esemplari come previsti da progetto. Le prescrizioni contenute nell'ultimo capoverso trovano applicazione in ogni caso di documentata presenza di olivi.

Copia della comunicazione e documentazione presentata all'Amministrazione comunale dovrà sempre essere presente sul luogo ove si svolge l'intervento.

In tutte le sottozone C ricadenti in abiti individuati dalla Carta di Uso del Suolo della Regione Veneto come "3.1.1 – Boschi di latifoglie" con presenza di bosco confermata nello stato attuale dei luoghi, in sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio dovrà essere prodotta una relazione agronomico-ambientale di approfondimento sulla composizione vegetazionale dell'area oggetto d'intervento e sulle misure di attenzione progettuale proposte al fine di:

- conservare gli esemplari arborei di maggiori dimensioni;
- eliminare gli esemplari di specie alloctone (es. robinia);
- conservare particolari siti di nidificazione eventualmente presenti
- garantire la coerenza degli interventi con quanto previsto dalla L.R. 12/2024 e Regolamento Attuativo n. 4 del 09/01/2025.

Superficie minima a servizi: Secondo l'articolo 8 delle presenti N.T.O.;

Distanza minima dal confine stradale*: D.Lgs285/92, DPR 495/92 e D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini: H/2 con minimo m 5,00 per le costruzioni fuori terra e di minimo m 1,50 per le costruzioni interrato salvo accordi tra confinanti;

Distanza minima tra fabbricati: D.M. 1444/68.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni contenute nel Repertorio Normativo e del REC.

* Le costruzioni interrato, all'interno dei centri abitati come definiti dal Codice della Strada, devono rispettare una distanza dalle strade pari alla metà di quanto prescritto nella zona per le costruzioni fuori terra, e all'esterno dei centri abitati, con il medesimo limite, previo nullaosta dell'organo competente alla tutela della strada. In ogni caso, ai fini della sicurezza stradale non sono consentiti scavi a distanza inferiore a 1,50 m dalla viabilità pubblica.

ART. 18.1 - SOTTOZONA "C1a"- AREE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

Trattasi di lotti puntualmente individuati collocati in ambiti anche parzialmente già urbanizzati, ma dotati delle principali opere di urbanizzazione.

Destinazione d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni previste dall'art. 14 per le zone residenziali.

Modalità di Intervento

Intervento diretto nel rispetto del Repertorio Normativo

Parametri di intervento

Sono sempre ammessi, compatibilmente con i parametri indicati nel Repertorio Normativo:

- nuove costruzioni su aree residue, su quelle liberate tramite demolizione;
- tutti gli interventi di recupero così come definiti dall'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e smi;
- gli interventi di demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero del volume sia sull'area di sedime preesistente, sia all'esterno di essa, nel rispetto delle distanze degli edifici, dalle strade del D.M. 1444/1968;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione non sono cumulabili con la L.R. 14/2019 smi;
- ampliamento dell'edilizia esistente.

Indicazioni particolari

Le zone interessate da Accordi o Atti unilaterali attuano quanto previsto negli atti sottoscritti e una volta assolti gli obblighi economici concordati non decadono le previsioni urbanistiche in esso contenute.

ART. 18.2 – SOTTOZONA “C1b”- AREE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

Trattasi di lotti puntualmente individuati collocati nell’Ambito ARR 03, già urbanizzati e dotati di tutte le opere di urbanizzazione derivanti dalla riqualificazione e rigenerazione dell’area produttiva D1.

Destinazione d’uso

Sono consentite tutte le destinazioni previste dall’art. 14 per le zone residenziali e il mantenimento delle destinazioni d’uso autorizzate qualora compatibili.

Parametri di intervento e Modalità di Intervento

Intervento diretto nel rispetto del Repertorio Normativo e secondo i parametri contenuti negli atti unilaterali sottoscritti. Per gli interventi di riconversione degli edifici esistenti sono fatte salve le superfici coperte e le altezze previste dal PUA approvato e convenzionato.

Per i nuovi interventi sui lotti liberi si applicano i parametri della zona C pari a una superficie coperta massima del 30%, superficie permeabile minima del 50% e un’altezza non superiore a 7 metri.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione non sono cumulabili con la L.R. 14/2019 smi;

Indicazioni particolari

Le aree interessate da Accordi Pubblici Privati o Atti Unilaterali attuano quanto previsto negli atti sottoscritti e se le trasformazioni sono soggette ad intervento diretto, una volta assolti gli obblighi economici concordati non decadono le previsioni urbanistiche in esso contenute.

ART. 18.3 - SOTTOZONA “C1p” - RESIDENZIALE PRIMA CASA

Trattasi di lotti liberi puntualmente individuati destinati esclusivamente ad interventi di Prime Case di abitazione.

Destinazione d’uso

Sono consentite tutte le destinazioni previste dall’art. 14 per le zone residenziali.

Parametri di intervento e Modalità di Intervento

Intervento diretto nel rispetto e secondo i parametri contenuti nel Repertorio Normativo. In ogni caso dovranno essere realizzate le eventuali opere di urbanizzazione (accessibilità al lotto e allacciamenti ai sottoservizi) a totale cura e spese del titolare il Titolo Abilitativo.

Al momento del rilascio del PdC dovrà essere sottoscritta una convenzione con il comune, che preveda un vincolo di inalienabilità e/o di locazione dell’abitazione da realizzarsi per un periodo anni 15. Per cause adeguatamente motivate è possibile alienare e/o locare l’immobile prima della scadenza sopra prevista, a condizione che l’acquirente o il locatario dimostri di essere in possesso degli stessi requisiti del titolare il PdC. La verifica delle condizioni che consentono l’alienabilità e/o la locazione dell’immobile prima della naturale scadenza prevista sulla convenzione e quella relativa al possesso dei requisiti dell’acquirente e/o del locatario è di competenza dell’Ufficio Tecnico. ~~L’accoglimento di diverse modalità, o deroghe a quanto sopra prescritto è di competenza del Consiglio Comunale.~~

[L’accoglimento di deroghe o di diverse modalità, a quanto sopra prescritto, è di competenza del Consiglio Comunale. L’accoglimento di diverse modalità, o deroghe rispetto a quanto sopra prescritto, con modifica della convenzione sottoscritta ed allegata al PdC, è di competenza del Consiglio Comunale.⁸](#)

Indicazioni particolari

Le aree interessate da Accordi e/o Atti Unilaterali attuano quanto previsto negli atti sottoscritti e l’intervento è destinato esclusivamente alla realizzazione della Prima Casa di abitazione secondo le modalità previste dalle dall’allegato 1 delle Linee Guida approvate con D.G.C.n.148 del 27.10.2022 e s.m.i.

ART. 19 - ZONA “C2” – AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Trattasi di aree libere o parzialmente libere soggette a trasformazione territoriale per l’insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni compatibili con la residenza. La zona omogenea C2 – Espansione residenziale si divide agli effetti dell’edificabilità nelle sottozone C2a e C2b.

Parametri di intervento

Ogni intervento deve rispettare i parametri e le prescrizioni contenuti nel Repertorio Normativo.

Modalità di intervento

⁸ Modifica introdotta a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n.22 al P.I. n.3.1

L'attuazione delle aree è soggetta a PUA, **PdC Convenzionato o altro** strumento convenzionato, tenendo conto degli ambiti di intervento definiti dal PI, nella redazione deve porsi particolare cura del rispetto del tessuto viario ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e tenga conto della forma urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

Superficie minima a servizi: Secondo l'articolo 8 delle presenti N.T.O.;

Distanza minima dal confine stradale*: D.Lgs285/92, DPR 495/92 e D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini: H/2 con minimo m 5,00 per le costruzioni fuori terra e di minimo m 1,50 per le costruzioni interrato salvo accordi tra confinanti;

Distanza minima tra fabbricati: D.M. 1444/68.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni contenute nel Repertorio Normativo e nel REC.

* Le costruzioni interrato, all'interno dei centri abitati come definiti dal Codice della Strada, devono rispettare una distanza dalle strade pari alla metà di quanto prescritto nella zona per le costruzioni fuori terra, e all'esterno dei centri abitati, con il medesimo limite, previo nullaosta dell'organo competente alla tutela della strada. In ogni caso, ai fini della sicurezza stradale non sono consentiti scavi a distanza inferiore a 1,50 m dalla viabilità pubblica;

ART. 19.1 - SOTTOZONA "C2a" – AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Rappresenta la riclassificazione dell'area C-01 ex PEEP del previgente PRG.

Destinazione d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni previste dall'ART.14 per le zone residenziali.

Parametri di intervento

Indice di edificabilità territoriale di mq/mq 0,25, sono comunque fatte salve le indicazioni contenute nel Repertorio Normativo.

Modalità di intervento

Gli interventi nella zona omogenea C2a sono subordinati alla predisposizione di PUA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito d'intervento individuato dal PI che preveda che almeno il 30% dell'edificazione ammessa sia destinato a edilizia convenzionata.

ART. 19.2 - SOTTOZONA "C2b" – AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Trattasi di nuove aree previste in trasformazione.

Destinazione d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni previste dall'art.14 per le zone residenziali.

Modalità di Intervento

Intervento soggetto a PUA o **PdC Convenzionato**⁹ nel rispetto e secondo i parametri contenuti nel Repertorio Normativo.

Parametri di intervento

Gli interventi devono prevedere le aree a standard secondo quanto indicato all'interno della tabella **a)** dell'art.7 delle presenti NTO.

Indicazioni particolari

Le aree interessate da Accordi Pubblici Privati o Atti Unilaterali attuano quanto previsto negli atti sottoscritti e valgono i disposti dell'art. 18 commi 7 e 7-bis della L.R. 11/2004 e smi.

ART. 20 – ZONE D1 - COMPLETAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVE

Zona totalmente o parzialmente occupata da insediamenti produttivi derivanti dal PUA "Volpara" concluso e interamente compresa nell'Ambito ARR 03 che prevede la riconversione dell'area in residenziale.

Destinazione d'uso

Area per cui la Variante n. 2 al PAT ha previsto la dismissione delle attività produttive e la riconversione

⁹ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.22 al P.I. n.3.1

delle volumetrie in residenziale. Le attività esistenti, che non hanno richiesto la riclassificazione, possono svolgere la propria attività, ma non è ammesso alcun ampliamento né modifica delle destinazioni d'uso produttive. È ammessa, con la presentazione di un PdC convenzionato, la riconversione delle volumetrie nelle destinazioni d'uso ammesse dall'ART. 14 per le zone residenziali. La trasformazione è soggetta al riconoscimento della Perequazione secondo le Linee Guida comunali.

Modalità di intervento e Parametri

È sempre ammesso l'ampliamento fino alla saturazione dei parametri previsti per il lotto dal Piano di Lottizzazione, mentre non è ammessa l'applicazione della LR 55/2012 e smi.

Sono ammessi gli interventi nei lotti liberi con i parametri previsti dal Piano di Lottizzazione purché l'attività richiesta rientri nelle destinazioni d'uso ammesse dall'ART. 14 per le zone residenziali. **Per i lotti ancora da edificare si applicano i parametri e modalità di intervento della zona C1b.¹⁰** ~~La superficie coperta è limitata al 30% del lotto di pertinenza analogamente alle zone residenziali.~~

I parametri che regolano gli interventi edilizi sono quelli del Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato. Sono consentite autorimesse interrate ed ogni altro vano accessorio, anche eventualmente extra sagoma dei fabbricati fuori terra, purché venga garantita una superficie minima permeabile pari almeno al 50% della superficie del lotto; di questo 50% almeno la metà dovrà rimanere a verde.

Superficie minima a servizi: Secondo l'articolo 8 delle presenti N.T.O.;

Distanza minima dal confine stradale*: D.Lgs285/92, DPR 495/92 e D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini: H/2 con minimo m 5,00 per le costruzioni fuori terra e di minimo m 1,50 per le costruzioni interrate salvo accordi tra confinanti;

Distanza minima tra fabbricati: D.M. 1444/68.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni contenute nel Repertorio Normativo.

* Le costruzioni interrate, all'interno dei centri abitati come definiti dal Codice della Strada, devono rispettare una distanza dalle strade pari alla metà di quanto prescritto nella zona per le costruzioni fuori terra, e all'esterno dei centri abitati, con il medesimo limite, previo nullaosta dell'organo competente alla tutela della strada. In ogni caso, ai fini della sicurezza stradale non sono consentiti scavi a distanza inferiore a 1,50 m dalla viabilità pubblica.

ART. 21 – ZONE D3 ATTIVITA' RICETTIVE ALL'APERTO (CAMPEGGI)

Ai fini delle presenti norme, sono considerate strutture ricettive all'aperto quelle definite dall'articolo 26 della LR n.11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto":

- villaggi turistici;
- campeggi;
- marina resort

Parametri e modalità di intervento

L'indice di edificabilità territoriale da assegnare alle nuove strutture ricettive all'aperto per la realizzazione degli immobili destinati a impianti e servizi sportivi, di svago, commerciali, bar e punti di ristoro e ad alloggi in unità abitative, è pari a 0,10 mq/mq, esclusi i volumi necessari alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici, dei locali tecnici e dei locali adibiti ad alloggio del personale. L'alloggio del personale non potrà superare i mq 130 di SUL. Il rapporto di copertura territoriale comunque deve essere contenuto entro il 10%, escluse le superfici necessarie alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici, dei locali tecnici e dei locali adibiti ad alloggio del personale. L'altezza dei fabbricati non deve superare un piano fuori terra con un massimo di ml 4,00.

Per queste zone valgono le seguenti norme ¹¹:

¹⁰ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.10 al P.I. n.3.1

¹¹ Modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 1, 2, 3, 4, 5, 12,13, 14, 15 e 16 del PI n.1.

l'esecuzione dell'impianto e delle opere di urbanizzazione, dei vari elementi dell'arredo urbano ivi compresi i movimenti di terra, le alberature e le tinteggiature devono essere in sintonia con le caratteristiche del territorio circostante. In tutto il territorio comunale, ad esclusione della presente ZTO D3, è vietata l'installazione di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, ad esclusione di quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative in materia. Non sono ammesse autorimesse interrato.

Le strutture ricettive comprese nella ZTO D3 sono regolamentate attraverso le schede.

Su richiesta dell'interessato, il Consiglio Comunale con apposita delibera, sentito l'Ufficio Tecnico, ha facoltà di variare le schede al fine di ricercare una migliore qualità architettonica sia dei manufatti che degli spazi aperti le sagome dei fabbricati esistenti e dei previsti ampliamenti, rispetto a quelle indicate nelle specifiche schede, mantenendo inalterati la volumetria e gli altri parametri stereometrici previsti.

Per le strutture prive di schedatura sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., è inoltre concesso di proporre la nuova schedatura da parte del richiedente il titolo abilitativo da accompagnare prima della presentazione del progetto. La nuova scheda dovrà essere sottoposta al parere del Consiglio Comunale e successivamente recepita nel P.I. In ogni caso la nuova schedatura non potrà modificare la destinazione turistico-ricettiva.

Ad ogni intervento che comporti la modifica e/o comunque la variazione delle superfici coperte e/o dei volumi precedentemente rilevati, si prescrive l'obbligo di compilazione ed aggiornamento della schedatura a fine lavori.

Qualora fossero presenti più interventi è necessario presentare una scheda riassuntiva di sintesi. Il Responsabile del Procedimento monitorerà in itinere i dati elaborati. L'eventuale riordino, riqualificazione e/o rigenerazione dell'intera struttura ricettiva all'aperto, sarà attuata:

- tramite PUA (laddove l'intervento riguardi una superficie coperta superiore a mq 2000 ed una superficie dell'ambito di intervento superiore a mq 5.000);
- tramite PdC per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, di cui all'art. 10 del DPR 380/2001, non ricompreso nel precedente punto.

Con la presentazione delle richieste di intervento soggette a SCIA o PdC è obbligatorio allegare alle schede "Attività Turistiche" la planimetria generale dello stato di fatto specificando la sistemazione generale del relativo campeggio e individuando le opere urbanizzazione presenti.

In tutte le ZTO D3 ricadenti all'interno dei siti della Rete Natura 2000 sono vietati gli interventi di trasformazione nelle aree identificate dalla Regione Veneto come Habitat Natura 2000.

Nelle aree dei siti della Rete Natura 2000 non identificate come Habitat Natura 2000, e nelle aree collocate entro un raggio di 200 m dal biotopo di Valmagra, in sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio, dovrà essere prodotta una relazione agronomica di approfondimento sulla composizione floristica dell'area oggetto d'intervento.

Tutti gli interventi e le nuove costruzioni con volumetrie fuori terra ed entro terra nonché le costruzioni accessorie non dovranno interessare aree classificate come geologicamente non idonee (così come identificate nella "Tav. 3 – Carta delle fragilità" del PAT).

Gestione del verde

Si riporta nel seguito il testo dell'art. 26 bis della LR 14 giugno 2013 n. 11, introdotto con l'emanazione dell'art. 43 della LR 25 luglio 2019 n.29.

1. Il gestore della struttura ricettiva all'aperto è tenuto a predisporre un piano di gestione quinquennale delle essenze ad alto fusto presenti all'interno della struttura ricettiva all'aperto, avente ad oggetto lo svolgimento delle pratiche agronomiche e fitosanitarie, nel rispetto delle prescrizioni in vigore relative alla struttura ricettiva.

2. Il piano, predisposto secondo i contenuti individuati ai sensi del comma 5 da dottori agronomi o forestali nonché da periti agrari secondo le modalità e nei limiti di competenza stabiliti dalla vigente normativa, deve essere presentato alla struttura regionale territorialmente competente in materia di foreste, ed è approvato con autorizzazione unica, sostitutiva di ogni altro atto di assenso, comunque denominato. Il piano

può essere aggiornato annualmente tramite la medesima procedura.

3. La procedura si svolge con la partecipazione del Comune nonché, ove previsto, della Soprintendenza, tramite conferenza di servizi ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Il termine per la conclusione del procedimento è di 90 giorni, decorsi i quali il piano si intende approvato.

4. Lo svolgimento degli interventi previsti dal piano di gestione non richiede ulteriori atti autorizzativi, comunque denominati.

5. La G.R. individua i contenuti del piano e disciplina le modalità di attuazione nonché le forme di monitoraggio e di controllo.

Superficie minima a servizi: Secondo l'articolo 7 delle presenti N.T.O.;

Distanza minima dal confine stradale*: D.Lgs285/92, DPR 495/92 e D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini: H/2 con minimo m 5,00 per le costruzioni fuori terra e di minimo m 1,50 per le costruzioni interrato salvo accordi tra confinanti;

Distanza minima tra fabbricati: D.M. 1444/68,

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni contenute nel Repertorio Normativo e nel REC

* Le costruzioni interrato, all'interno dei centri abitati come definiti dal Codice della Strada, devono rispettare una distanza dalle strade pari alla metà di quanto prescritto nella zona per le costruzioni fuori terra, e all'esterno dei centri abitati, con il medesimo limite, previo nullaosta dell'organo competente alla tutela della strada. In ogni caso, ai fini della sicurezza stradale non sono consentiti scavi a distanza inferiore a 1,50 m dalla viabilità pubblica;

ART. 22 – ZONA D4 STRUTTURE TURISTICO ALBERGHIERE

Trattasi di immobili ed aree di pertinenza adibiti ad attrezzature turistiche quali alberghi e pensioni, ecc. che costituiscono il supporto della spiccata vocazione turistica della località, per i quali la capacità ricettiva a destinazione "turistico-ricettiva" dovrà essere mantenuta.

Destinazione d'uso

La zona è destinata alle sole strutture ricettive alberghiere definite nell'art. 24 della LR n. 11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto". È ammessa la residenza del custode o proprietario.

Parametri e Modalità di intervento

La residenza del proprietario o del gestore non potrà superare, per ogni singola struttura ricettiva, la SUL massima di mq 185. Nei limiti del 20% della SUL totale ammessa potranno essere realizzati immobili destinati a servizi alberghieri autonomi dalle strutture ricettive alberghiere (ristorazione, commercio al minuto, impianti sportivi, artigianato di servizio, attività direzionale) purché non inquinanti e non rumorosi. Per le superfici adibite a sala di ristorazione e per le superfici di vendita commerciali dovranno essere reperite aree a parcheggio pari a 1 mq/mq di SUL. Nei casi in cui siano previste all'interno della struttura turistico ricettiva aree/attività (ristorazione, commercio al minuto, impianti sportivi, piscine, spa, fitness, palestre ecc.) aperte ad utenti esterni giornalieri che non pernottano nella struttura dovranno essere reperite aree a parcheggio pari a 1 mq/mq di SUL. In tali casi la superficie da computare è pari alla superficie netta di calpestio del locale.

Le superfici destinate a standard con le modalità sopra indicate trovano applicazione anche in caso di interventi edilizi di ristrutturazione delle strutture turistico-ricettive esistenti nonché in ogni caso in cui si preveda l'apertura della struttura ad utenti esterni giornalieri che non pernottano all'interno della struttura turistica.

Per tutti gli edifici esistenti all'interno delle ZTO D4, nel solo caso di interventi diretti di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso che comportino il reperimento di nuove aree per parcheggi, è consentita la monetizzazione parziale o totale previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire tali aree in loco o previo convenzionamento con altri parcheggi esistenti (pubblici e privati), ad una distanza non superiore di 400 metri.

La monetizzazione può essere altresì concessa per ragioni di salvaguardia ambientale dei luoghi o per motivazioni connesse a traffico e viabilità, previa valutazione dell'Ufficio Tecnico.

Tutti i PdC dovranno riportare il divieto di modifica in residenziale della destinazione d'uso ricettivo -

alberghiero e l'obbligo dell'utilizzazione dell'immobile con autorizzazione di pubblico esercizio, ad esclusione delle attività direzionali.

La Segnalazione Certificata di agibilità dei complessi immobiliari realizzati sarà rilasciata soltanto se:

- la classificazione catastale dell'immobile sarà produttiva ad esclusione delle attività di ristorazione, commercio al minuto, impianti sportivi, artigianato di servizio, attività direzionale;
- l'accatastamento riguarderà un unico immobile privo di unità indipendenti o frazionate, ad esclusione delle attività di ristorazione, commercio al minuto, impianti sportivi, artigianato di servizio, attività direzionale;

Potranno essere realizzati porticati anche quali corpi separati in ragione del 30% della superficie coperta a servizio di attività complementari della struttura turistico-ricettiva.

Gli ampliamenti delle strutture turistico-ricettive esistenti potranno essere realizzati anche come corpi separati (*dépendance*); in ogni caso è ammesso un ampliamento *à tantum* di mq. 50 di SUL per attività complementare.

Gli ampliamenti e le eventuali nuove costruzioni potranno essere rilasciati a condizione che vengano reperite idonee aree a parcheggi nella misura di 1 posto macchina (12,5 mq) per ogni camera, junior suite, suite e unità abitativa alberghiera e comunque pari ad almeno 1 posto macchina ogni 2 posti letto. I parcheggi possono essere ubicati sia al piano interrato dell'edificio, a condizione che la parte eventualmente eccedente il perimetro del fabbricato sia ricoperta da uno strato di terreno vegetale, sia in aree anche esterne al lotto ma ubicate entro un raggio di 400 ml. dal perimetro dell'edificio. Per la sola realizzazione dei parcheggi nei limiti dell'ART.8, come integrato dal presente articolo, delle presenti norme, è ammessa la deroga del limite massimo previsto dall'art.3 "SUL" punto 1, lettera B) del REC purché sia dimostrato il miglioramento della qualità architettonica o per motivi di salvaguardia ambientale oppure non sia possibile realizzarli in conformità all'art.3 del REC. **Potranno essere realizzati al massimo due piani interrati da adibire a parcheggi.**¹²

Dovrà inoltre essere riservata una superficie pari almeno al 20% del lotto a verde attrezzato a servizio degli ospiti della struttura. Ove ciò risultasse impossibile è ammesso localizzare tali attrezzature in aree esterne al lotto di pertinenza site entro un raggio di 100 ml. dal limite del lotto stesso, escludendo l'ubicazione entro le ZTO "F – Dotazioni Urbanistiche".

In tali aree possono essere ricavati campi giochi per bambini, campi da tennis, piscine ecc.

Per tali strutture, ferma restando la possibilità di demolizione e ricostruzione, viene confermata la possibilità di integrazione plano-volumetrica con la possibilità di ricomposizione architettonica nel rispetto delle preesistenze limitrofe e del contesto ambientale in cui le strutture sono inserite nelle misure e con le prescrizioni riportate in Tabella strutture ricettive D4a e in Tabella strutture ricettive D4b.

L'ampliamento ammesso può essere usufruito per la realizzazione di *dépendance*, salva diversa prescrizione di Piano, anche staccate dal fabbricato principale e con l'obbligo dell'osservanza della distanza massima di ml 200, come disposto dall'art. 24, comma 4, della LR11/2013.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali tipologiche e architettoniche, nonché dovrà essere posto particolare rilievo alla scelta dei materiali e alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo e migliorare la qualità architettonica.

Tutti gli spazi liberi non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde e il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree e arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

Si prescrive che tutte le superfici scoperte: percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili etc., siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, nel rispetto di quanto previsto dal Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n. 152.

Al fine di ricercare una migliore qualità architettonica sia dei manufatti che degli spazi aperti le sagome dei fabbricati esistenti e dei previsti ampliamenti potranno subire modifiche, comunque contenute entro il 15%, rispetto a quelle indicate nelle specifiche schede, mantenendo inalterati la volumetria prevista e gli altri parametri stereometrici previsti.

¹² Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.22 al P.I. n.3.1

Su richiesta dell'interessato, prima della presentazione del progetto, il Consiglio Comunale con apposita delibera, sentito l'Ufficio Tecnico, ha facoltà di variare le prescrizioni contenute all'interno delle "schede attività turistiche" per le sottozone D4a e D4b, senza fare variante al PI, mantenendo inalterati la volumetria e gli altri parametri stereometrici previsti.

Per le strutture prive di schedatura sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., è inoltre concesso di proporre la nuova schedatura da parte del committente prima della presentazione del progetto. La nuova scheda dovrà essere sottoposta al parere della Consiglio Comunale e successivamente recepita nel prossimo strumento urbanistico. In ogni caso la nuova schedatura non potrà modificare la destinazione turistico-ricettiva.

Ad ogni intervento che comporti la modifica e/o comunque la variazione delle superfici coperte e/o dei volumi precedentemente rilevati, si prescrive l'obbligo di compilazione ed aggiornamento della schedatura a fine lavori. Qualora fossero presenti più interventi è necessario presentare una scheda riassuntiva di sintesi. Il Responsabile del Procedimento monitorerà in itinere i dati elaborati.

In tutte le ZTO D ricadenti all'interno dei siti della Rete Natura 2000 sono vietati gli interventi di trasformazione nelle aree identificate dalla Regione Veneto come Habitat Natura 2000.

Nelle aree dei siti della Rete Natura 2000 non identificate come Habitat Natura 2000, e nelle aree collocate entro un raggio di 200 m dal biotopo di Valmagra, in sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio, dovrà essere prodotta una relazione agronomica di approfondimento sulla composizione floristica dell'area oggetto d'intervento.

Tutti gli eventuali ampliamenti e le nuove costruzioni con volumetrie fuori terra ed entro terra nonché le costruzioni accessorie non dovranno interessare aree classificate come geologicamente non idonee (così come identificate nella "Tav. 3 – Carta delle fragilità" del PAT).

Superficie minima a servizi: Secondo l'art. 8 delle presenti N.T.O. come integrato dal presente articolo;

Distanza minima dal confine stradale*: D.Lgs285/92, DPR 495/92 e D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini: H/2 con minimo m 5,00 per le costruzioni fuori terra e di minimo m 1,50 per le costruzioni interrato salvo accordi tra confinanti;

Distanza minima tra fabbricati: D.M. 1444/68.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni contenute nel Repertorio Normativo e nel REC.

* Le costruzioni interrato, all'interno dei centri abitati come definiti dal Codice della Strada, devono rispettare una distanza dalle strade pari alla metà di quanto prescritto nella zona per le costruzioni fuori terra, e all'esterno dei centri abitati, con il medesimo limite, previo nullaosta dell'organo competente alla tutela della strada. In ogni caso, ai fini della sicurezza stradale non sono consentiti scavi a distanza inferiore a 1,50 m dalla strada;

In relazione alla loro specifica funzione attuale o futura la zona D4 è suddivisa nelle seguenti sottozone:

ART. 22.1 - SOTTOZONA D4a – TURISTICO ALBERGHIERE

Parametri e Modalità di intervento

Le strutture Turistico Alberghiere della sottozona D4a sono regolamentate all'interno del Repertorio Normativo e gli interventi non potranno superare l'altezza massima dell'edificio esistente se non esplicitamente previsto all'interno della scheda dell'edificio o nel Repertorio Normativo del PI.

Le indicazioni degli ampliamenti contenuti all'interno del Repertorio Normativo vanno calcolati sui parametri esistenti alla data della Variante allo strumento urbanistico che li ha previsti.

Ai fini di favorire lo smaltimento delle acque e garantire l'equilibrio dell'ecosistema, gli interventi edilizi dovranno mantenere almeno il 50% della superficie interessata permeabile; di questo 50% almeno la metà dovrà rimanere a verde. Sono altresì ammissibili interventi che, pur non rispettando tali prescrizioni (superficie coperta e superficie permeabile), siano migliorativi rispetto alla situazione esistente purché autorizzata. La superficie di eventuali autorimesse interrato ed ogni altro vano accessorio extra sagoma dei fabbricati, ancorché con copertura a verde, sommate alle altre superfici impermeabilizzate presenti nel lotto (edifici, piscine, rampe di accesso, vialetti pavimentati, ecc.) sono comunque subordinate al rispetto di quanto previsto al comma precedente.

ART. 22.2 – SOTTOZONA D4b – TURISTICO ALBERGHIERE

Le strutture Turistico Alberghiere della sottozona D4b, riportate all'interno del Repertorio Normativo sono regolamentate attraverso le Schede "Attività Turistiche".

Parametri e Modalità di intervento

Gli interventi nelle sottozone D4b non potranno superare l'altezza massima dell'edificio esistente se non esplicitamente previsto all'interno della scheda dell'edificio o nel repertorio normativo del PI.

Le indicazioni degli ampliamenti contenuti all'interno del Repertorio Normativo vanno calcolati sui parametri esistenti alla data della Variante allo strumento urbanistico che li ha previsti.

Le eventuali variazioni della superficie coperta indicata nel Repertorio Normativo modificherà conseguentemente anche i valori della capienza delle vasche di raccolta delle acque meteoriche indicate in tabella alla voce "Volume Compensazione Idraulica" derivante dal prodotto della Superficie Coperta Ampliamenti e i 50 lt/mq di superficie coperta previsti dall'art. 39.8 del REC.

Ai fini di favorire lo smaltimento delle acque e garantire l'equilibrio dell'ecosistema, gli interventi edilizi dovranno mantenere almeno il 50% della superficie interessata permeabile; di questo 50% almeno la metà dovrà rimanere a verde. Sono altresì ammissibili interventi che, pur non rispettando tali prescrizioni (superficie coperta e superficie permeabile), siano migliorativi rispetto alla situazione esistente purché autorizzata. La superficie di eventuali autorimesse interrate ed ogni altro vano accessorio extra sagoma dei fabbricati, ancorché con copertura a verde, sommate alle altre superfici impermeabilizzate presenti nel lotto (edifici, piscine, rampe di accesso, vialetti pavimentati, ecc.) sono comunque subordinate al rispetto di quanto previsto al comma precedente.

Al fine di dotare ogni singola zona di adeguate vasche per lo smaltimento delle acque meteoriche si devono seguire le indicazioni previste all'interno della scheda "Attività turistica".

Per quanto riguarda gli interventi dove non sono indicate prescrizioni va fatto riferimento agli studi geologico – tecnici propedeutici alla fase di progettazione dei singoli interventi.

ART. 22.3 - SOTTOZONE D4c E D4d – TURISTICO ALBERGHIERE

Destinazioni D'uso

Trattasi di zone destinate a nuovi complessi ricettivi alberghieri.

Parametri di intervento

In tutte le sottozone D4c, D4d, la superficie coperta massima dei fabbricati fuori terra è pari al 30% della superficie del lotto di pertinenza.

Ai fini di favorire lo smaltimento delle acque e garantire l'equilibrio dell'ecosistema, gli interventi edilizi dovranno mantenere almeno il 50% della superficie interessata permeabile, di questo 50% almeno la metà dovrà rimanere a verde. Sono altresì ammissibili interventi che, pur non rispettando tali prescrizioni (superficie coperta e superficie permeabile), siano migliorativi rispetto alla situazione esistente purché autorizzata. La superficie delle autorimesse interrate ed ogni altro vano accessorio extra sagoma dei fabbricati, ancorché con copertura a verde, sommate alle altre superfici impermeabilizzate presenti nel lotto (edifici, piscine, rampe di accesso, vialetti pavimentati, ecc.) sono comunque subordinate al rispetto di quanto previsto al comma precedente. Per le zone si applicano comunque i parametri contenuti nel Repertorio Normativo.

Modalità di intervento

L'attuazione delle aree è soggetta a PUA, tenendo conto degli ambiti di intervento definiti dal P.I., nella redazione deve porsi particolare cura all'inserimento del tessuto urbanistico e delle infrastrutture viarie ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione tenga conto della forma urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe. [Sono fatte diverse modalità di intervento contenute nel Repertorio Normativo.](#)¹³

ART. 23 – STRUTTURE RICETTIVE IN AMBIENTI NATURALI

Sono definite strutture ricettive in ambienti naturali, ai sensi della LR 30/2016 le attività ricettive in edifici

¹³ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.19 al P.I. n.3.1

o manufatti, anche adattati con elementi facilmente rimovibili, aventi particolari aspetti costruttivi e collocati in ambienti naturali del paesaggio veneto, con capacità ricettiva non superiore a otto posti letto. Tali strutture devono rispettare le disposizioni previste per le altre strutture ricettive a meno delle disposizioni previste dall'articolo 27 ter della LR 30/2016.

ART. 24 – ATTIVITA' COMMERCIALI (LR 50/2012)

Le attività commerciali sono regolamentate dalla LR 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e dal relativo "Regolamento regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale.

ART. 25 – ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA

Nelle planimetrie in scala 1:5000, 1:2000 di PI sono individuate le attività produttive collocate in zona impropria di seguito elencate:

N	Superficie (mq)	Ubicazione	Tipo Attività
1	80	Via Gardesana, 50	Autofficina
2	539	Via Gardesana, 130	Autolavaggio
3	458	Via Gardesana, 128	Distributore Carburante
4	206	Via Gardesana, Sn	Officina Per Motocicli
5	677	Loc. Ortaglia, 18	Falegnameria
6	127	Loc. S. Antonio, 8	Carpenteria Metallica
7	625	Via Per Albisano, 26	Infissi
8	105	Via Fornare, 3	Fabbro

Parametri di intervento

È consentita la permanenza in loco nel rispetto rigoroso delle prescrizioni previste dalla normativa statale e regionale vigente. Sui volumi esistenti, sono consentiti tutti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.3, comma1, del DPR 380/2001, nel rispetto dei parametri esistenti.

ART. 26 – ZONE F SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Le aree per servizi e attrezzature sono riservate ad interventi e opere pubblici o di interesse pubblico. La simbologia contenuta nelle tavole di PI ha carattere indicativo e la concreta destinazione dell'area, nell'ambito dell'uso pubblico, può venire ridefinita dal comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento. Gli Enti Pubblici e i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di proprietà o in diritto di superficie a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e i programmi comunali. Le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale successivo trasferimento di aree e opere al comune sono determinate con apposita convenzione da approvare dal Consiglio Comunale.

Le attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione possono venire realizzate:

- come impianto di uso pubblico (tale fattispecie si configura quando viene stipulata una convenzione con il Comune che stabilirà i tempi e le modalità di fruizione);
- come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.

In tutte le ZTO F ricadenti all'interno dei siti della Rete Natura 2000 sono vietati gli interventi di trasformazione nelle superfici identificate dalla Regione Veneto come Habitat Natura 2000. Nelle aree dei siti della Rete Natura 2000 non identificate come Habitat Natura 2000 e nelle aree collocate entro un raggio di 200 m dal biotopo di Valmagra, prima della realizzazione delle opere edilizie, dovrà essere prodotta una relazione agronomica di approfondimento sulla composizione floristica dell'area oggetto d'intervento. Ove possibile, i progetti di pubblico interesse potranno essere accompagnati da azioni compensative volte al miglioramento degli habitat esistenti e/o alla creazione di nuovi habitat seminaturali.

ZTO Fa - Aree per l'istruzione

Sono aree espressamente destinate all'istruzione nei diversi gradi (asilo nido, scuola materna, scuole elementari, scuola media) in cui possono essere realizzate anche attrezzature di supporto sportive, ricreative, aree di sosta e simili.

Parametri di intervento

L'intervento nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, dovrà rispettare i seguenti parametri fatto salvo diverse indicazioni degli enti competenti e/o gestori e dell'amministrazione comunale e il rispetto delle disposizioni di legge in materia:

- rapporto di copertura fondiario non superiore al 40% dell'area;
- distanza dai confini e dalle strade non inferiore a m 7,00;
- distacco tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m 10,00 - D.M. 1444/68;
- altezza massima non superiore a m 12,00.

L'area scoperta deve essere preferibilmente accorpata e essere attrezzata in parte per il gioco e lo sport e per il resto sistemata a giardino.

ZTO Fb - Aree per attrezzature di interesse comune

Il PI individua le aree di attrezzature pubbliche o private di uso pubblico esistenti o di progetto. Tali aree comprendono:

- attrezzature di interesse comune di culto (chiesa, comunità religiose, centro religioso e dipendenze ecc.);
- istituzioni culturali e associative (biblioteca, centro civico, centro culturale e ricreativo ecc.);
- istituzioni assistenziali (casa di riposo - istituzioni sanitarie ecc.);
- servizi amministrativi (municipio, servizi di telecomunicazione, ufficio postale, ecocentro, ecc.);
- **Ambiti dei programmi di rigenerazione urbanistica e funzionale del Waterfront**

Trattasi di aree all'interno degli ambiti perimetrati dal PI come "Aree ricomprese in ambiti dei programmi di rigenerazione urbanistica e funzionale del Waterfront" di proprietà pubblica e/o privata nelle quali sono previsti usi e attrezzature di interesse pubblico, finalizzati alla valorizzazione e alla fruizione del waterfront, a gestione pubblica e/o privata mediante specifiche convenzioni.

Le destinazioni d'uso ammesse e i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento sono quelli riportati per i rispettivi ambiti nell'art. 41 bis delle presenti norme.

- **Ambiti per Impianti tecnologici**

Le aree individuate con apposita simbologia nella cartografia di PI sono destinate alla realizzazione di impianti di carattere tecnologico che si rendono necessari per integrare o potenziare i servizi esistenti nel territorio comunale. È consentito, inoltre, il deposito di materiali relativo all'infrastruttura principale.

- **Depuratori**

Il PI individua gli impianti di depurazione autorizzati e gli impianti di trattamento rifiuti e precisa i limiti all'edificazione previsti rispettivamente dal Decreto legislativo 13.01.2003, n. 3, dagli artt. 32 e 32 bis della LR. 3/2000; dall'art. 62 del D.lgs. 152/06 e punto 1.2 Delib. Comit. In-term. 04/02/77.

Le fasce di rispetto sono destinate alla protezione della struttura e al suo eventuale ampliamento.

Per tali impianti è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità su tutta l'area destinata all'impianto e al suo ampliamento. In ogni caso la profondità di tali aree di rispetto non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali l'ampiezza minima di m 100 non può essere rispettata, devono essere adottate idonee mitigazioni sostitutive quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento, ecc. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, comma 1 del DPR 380/01.

Parametri di intervento

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri salvo diverse indicazioni degli enti competenti e/o gestori, dell'amministrazione comunale e il rispetto delle disposizioni di legge in materia:

- superficie coperta non maggiore del 60% dell'area interessata;

- altezza non superiore a m 15,00;
- distanza dai confini non inferiore a m 5,00;
- distacco tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m 10,00 - D.M. 1444/68;

ZTO Fc - Aree a parco per il gioco e lo sport

Accolgono giardini, parchi, spazi per il gioco, e ammettono la realizzazione di chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, locali per deposito degli attrezzi, attrezzature per il gioco dei bambini.

Sono altresì destinate ad accogliere tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva e i relativi servizi (spogliatoi, docce, depositi attrezzi etc.) vi si possono inoltre realizzare aree attrezzate a verde pubblico secondo le indicazioni del comma successivo. Vi è consentita anche la realizzazione di una abitazione per il custode (nei limiti di mc. 500) e la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti (bar, sala riunioni e simili), attività della ristorazione.

L'utilizzazione delle aree deve essere definita da uno studio urbanistico di sistemazione, approvato dal Consiglio Comunale.

Parametri di intervento

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri salvo diverse indicazioni degli enti competenti e/o gestori, dell'amministrazione comunale e il rispetto delle disposizioni di legge in materia:

- superficie occupata dagli impianti coperti anche stagionalmente, non maggiore del 25% della superficie dell'ambito;
- distacco tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m 10,00 - D.M. 1444/68;
- altezza degli edifici, non superiore a m 10,00;
- la superficie a parcheggio non deve essere inferiore al 10% della superficie di zona interessata dall'intervento;
- la rimanente superficie scoperta deve essere sistemata a parco, a giardino e/o a attrezzature ricreative.

ZTO Fd - Aree per parcheggi

Destinazione d'uso

Aree per parcheggi ad uso pubblico destinate alla sosta e ricovero degli autoveicoli e relative strutture di supporto. Nelle aree destinate a parcheggio pubblico si possono realizzare costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio e connessioni ciclo -pedonali. La sistemazione di tali aree deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile l'alterazione dei luoghi, essere opportunamente dotate di alberature appartenenti alla vegetazione locale. La pavimentazione deve essere realizzata utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendo il deflusso e impedendone il ristagno.

Parametri di intervento

L'intervento edificatorio dovrà rispettare i seguenti parametri salvo diverse indicazioni degli enti competenti e/o gestori e dell'amministrazione comunale nel rispetto delle leggi in materia:

- superficie coperta non maggiore di 50 mq;
- altezza non superiore a m 5,00;
- distanza dai confini non inferiore a m 5,00;
- distacco tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m 10,00 - D.M. 1444/68;

ART. 27 – AREE A VERDE PRIVATO

Trattasi di parchi e giardini di pertinenza di fabbricati anche di recente edificazione, di spazi con colture ortive o di aree a verde anche incolto, aree riclassificate rese inedificabili ai sensi dell'art.7 della LR 4/2015 e smi, di cui interessa la conservazione e il rispetto.

Modalità e parametri di intervento

Le aree a verde privato sono prive di edificabilità se non diversamente disciplinato dal Repertorio Normativo e non è ammessa alcuna nuova costruzione fuori terra, né variazione della conformazione del terreno. Per gli edifici esistenti si ammette il mantenimento dei volumi attuali e/o originariamente autorizzati, del numero di piani esistenti e dell'altezza consentendo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e

d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e smi, con l'esclusione dell'applicazione della L.R. 14/2019 e smi. È inoltre ammessa una volta sola l'ampliamento "una tantum" nella misura massima di 20 mq di SUL per unità immobiliare residenziale da realizzarsi in aderenza alla stessa; in ogni caso non sarà possibile cumulare il volume ammesso per singole unità a favore di altre unità immobiliari residenziali.

Gli interventi, comunque, non dovranno superare i 2 piani.

Compatibilmente con la salvaguardia degli elementi naturali di pregio esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture sportive (attrezzature sportive, piscine, ecc.) quali pertinenze di edifici esistenti che non comportino la realizzazione di nuovi volumi edilizi anche a carattere stagionale o che si collochino all'interno di manufatti esistenti. Le essenze arboree di pregio esistenti devono essere conservate e, in caso di abbattimento, sostituite.

La realizzazione di superfici interrato o seminterrate accessorie alla residenza di cui alla Definizioni uniformi del REC. n.21 e 22, escluse dal computo della SUL come da art.3 del REC, è ammessa nel limite massimo del 50% della SUL. All'interno del limite massimo del 50% non sono da computare i locali tecnici di cui alla definizione uniforme n.31, le intercapedini di cui all'art. 38.7 del REC e i parcheggi nei limiti della L. 122/89 e smi. In ogni caso per gli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la realizzazione di un solo piano interrato o seminterrato.

È ammessa la realizzazione di autorimesse interrato di cui alle definizioni uniformi n. 21 e 22 e con le modalità dell'art. 3 del REC, in misura non superiore a 2 posti auto per unità residenziale, fino ad un massimo di 60 mq se ubicate all'interno della superficie coperta dell'edificio. Nel caso di 2 o più unità residenziali la superficie interessata non potrà comunque essere superiore a 100 mq. Le autorimesse che eccedono il 20% della superficie coperta saranno da computare all'interno della SUL. Le autorimesse interrato ubicate all'esterno della sagoma dei fabbricati di pertinenza dovranno essere ricoperte con adeguato manto erboso. Sono altresì ammessi, se finalizzati all'accessibilità agli edifici, accessi carrai e pedonali, piazzole di parcheggio di limitata estensione, vialetti pedonali, rampe di accesso autorimesse interrato, purché realizzati con pavimentazione drenanti o semidrenanti.

In tutte le aree a Verde Privato ricadenti all'interno dei siti della Rete Natura 2000 sono vietati gli interventi di trasformazione nelle aree identificate dalla Regione Veneto come Habitat Natura 2000.

Nelle aree dei siti della Rete Natura 2000 non identificate come Habitat Natura 2000, in sede di richiesta dei titoli abilitativi edilizi necessari alla realizzazione delle opere di cui sopra, dovrà essere prodotta una relazione agronomica di approfondimento sulla composizione floristica dell'area oggetto d'intervento.

Superficie minima a servizi: Secondo l'art. 8 delle presenti N.T.O. come integrato dal presente articolo;

Distanza minima dal confine stradale*: D.Lgs285/92, DPR 495/92 e D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini: H/2 con minimo m 5,00 per le costruzioni fuori terra e di minimo m 1,50 per le costruzioni interrato salvo accordi tra confinanti;

Distanza minima tra fabbricati: D.M. 1444/68.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni contenute nel Repertorio Normativo e nel REC.

* Le costruzioni interrato, all'interno dei centri abitati come definiti dal Codice della Strada, devono rispettare una distanza dalle strade pari alla metà di quanto prescritto nella zona per le costruzioni fuori terra, e all'esterno dei centri abitati, con il medesimo limite, previo nullaosta dell'organo competente alla tutela della strada. In ogni caso, ai fini della sicurezza stradale non sono consentiti scavi a distanza inferiore a 1,50 m dalla strada;

ART. 28 – PARCHEGGI PUBBLICI O PRIVATI PERTINENZIALI

Trattasi di aree destinate a parcheggio privato pertinenziali non riferiti alla L. 122/89 funzionalmente connesse alle unità residenziali nel contesto urbano di riferimento.

Destinazione d'uso

Aree per parcheggi ad uso privato destinate alla sosta e ricovero degli autoveicoli. Non è consentito l'utilizzo delle aree a parcheggio per attività turistiche, commerciali o di deposito.

Modalità e parametri di intervento

La sistemazione dell'area deve prevedere una idonea pavimentazione drenante o semipermeabile in relazione alla funzione di sosta. Possono essere ricavate aiuole a verde, installate colonnine per la ricarica elettrica nonché dotate di illuminazione. La destinazione a parcheggio deve essere mantenuta nel tempo e non può essere mutata senza preventiva variante urbanistica. È consentita l'alienazione in proprietà ai residenti del comune o dell'ambito di riferimento. Ogni posto auto deve mantenere uso pertinenziale rispetto ad una abitazione o unità immobiliare, con apposita annotazione negli atti di cessione. Il progetto dovrà dettagliare gli ingressi e le uscite, prevedere idonea segnaletica e coordinarsi con le aree limitrofe.

ART. 29 – AREE OGGETTO DI ACCORDI PUBBLICO – PRIVATI ART.6 LR 11/2004

Il comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale e urbanistica. L'approvazione degli Accordi tra enti pubblici e soggetti privati si attua attraverso le differenti procedure previste dall'art. 6 della LR 11/2004.

Gli ambiti degli accordi possono interessare diverse zone omogenee dello strumento urbanistico.

Il PI recepisce gli Accordi pubblico-privato e le relative convenzioni che diventano parte integrante del Piano. All'interno dell'Atto di Accordo saranno contenute le monetizzazioni o le modalità di realizzazione delle opere pubbliche e le garanzie e tutele a favore del comune.

Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico per le quali sia richiesta l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di Accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. n. 267/2000 e dell'art. 7 della LR 11/2004 e smi.

Si riportano le Schede relative a tutti gli Accordi sottoscritti con le varianti allo strumento urbanistico. I parametri urbanistici ed edilizi riportati nelle schede dei singoli accordi prevalgono rispetto alla disciplina di zona corrispondente.

Gli Accordi si attuano secondo i contenuti e le modalità riportati nell'Atto d'obbligo sottoscritto dai proponenti e approvato dalla Giunta Comunale, da considerarsi parte integrante delle relative schede.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti negli accordi devono essere conformi alle eventuali prescrizioni e ai contenuti della relativa scheda, nonché alle prescrizioni espresse da Enti di livello superiore, quali Genio Civile di Verona e Consorzio di Bonifica competente, riportate nel Parere sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI.

In fase esecutiva di rilascio dei titoli abilitativi gli interventi di trasformazione del territorio previsti dai singoli accordi possono essere oggetto di modifiche e varianti senza costituire variante al PI, a condizione che siano rispettati il dimensionamento delle aree a standard entro i minimi di legge, il volume e/o la SUL massima ammessi, le prescrizioni eventualmente dettate nelle Schede e il beneficio pubblico derivante dall'accordo stesso. Il tutto previo parere favorevole della Giunta Comunale.

Gli Accordi pubblico/privato di cui al presente articolo una volta assolti gli obblighi sottoscritti nell'atto non decadono salvo l'approvazione di una nuova variante al PI che la riclassifica.

Scheda Norma

Il PI prevede per alcuni interventi complessi la formazione di Schede Norma, da allegare agli accordi, che dettagliano gli interventi ammessi. Gli schemi grafici e le relative normative ed indicazioni comprendono un insieme di criteri corredati da rappresentazioni che disciplinano gli interventi ammessi di trasformazione urbanistica e dettano modalità e parametri alcuni indicativi, altri inderogabili e si attuano con uno strumento indicato all'interno della scheda stessa.

Sono limiti inderogabili quelli riferiti a parametri urbanistici, quali indici, altezze, rapporti, volumi, distanze ed aree a standard da cedere, mentre sono indicative le modalità di attuazione, la distribuzione, i tipi di pavimentazione, le aree territoriali, le superfici relative alle strade.

La Scheda Norma interviene in differenti zone territoriali omogenee e le aree classificate come standard all'interno dell'ambito non sono da considerare come ZTO, ma come collocazione delle aree a servizi da cedere e/o realizzare in sede di attuazione, nelle forme e nelle quantità indicate dalla Scheda Norma stessa. Gli strumenti di attuazione dell'intervento relativo alla Scheda possono subire modifiche come precedentemente disciplinato. Le superfici a standard indicate nelle Schede possono superare quanto determinato

dall'art. 8 delle presenti norme. In merito alle aree da realizzare e cedere per le urbanizzazioni primarie e secondarie può essere superiore ai minimi di legge, ma tale dotazione è funzionale non solo all'attuazione dell'intervento stesso, ma all'organizzazione urbanistica dell'intero isolato.

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 1 – QUARENGHI MARIA CRISTINA e GIAN MARCO BERTANI ADRIANA	
Oggetto: stralcio di area F4 destinata a parcheggio in località Piaghen in cambio di cessione di aree per allargamento strada Piaghen – Crero	
Destinazioni d'uso	-
Modalità d'intervento:	Intervento diretto da parte del Comune
Superficie area d'intervento	Corrispondente ambito d'intervento del PI
Volume max ammesso	-
H max	-
Rapporto di copertura max ammesso	-
Accorpamento lotti	-
Frazionamento lotti	-
Lotto minimo	-
Distanza minima dal confine stradale	D.Lgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00 – DM 1444/68
Beneficio pubblico	Come da Accordo art. 6 LR n. 11/2004
PRESCRIZIONI	
La preesistente Z.T.O. Fd (parcheggio pubblico futuro) viene riclassificata come Z.T.O. B6. L'effettiva consistenza dell'area in cessione sarà determinata previo frazionamento sulla base del progetto esecutivo. Si rimanda all'accordo sottoscritto per la definizione degli ulteriori oneri a carico dei sottoscrittori (privato e Comune).	

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 2 – MENAPACE PAOLO	
Oggetto: cessione area per parcheggio e allargamento stradale in località Ronchene di Pai in cambio di svincolo prima casa per Z.T.O. B5/5 n. 2	
Destinazioni d'uso	Residenziale e parcheggio pubblico F4
Modalità di intervento	PDC Convenzionato
Superficie area d'intervento	Corrispondente ambito d'intervento del PI
Volume max ammesso	432 mc (mc 375+ mc 57)
Numero piani fuori terra	2
Rapporto di copertura max ammesso	-
Accorpamento lotti	-
Frazionamento lotti	-
Lotto minimo	-
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00 – DM 1444/68
Beneficio pubblico	Come da Accordo art. 6 LR n. 11/2004
PRESCRIZIONI	
L'accordo prevede lo svincolo da prima casa per il lotto in Z.T.O. B5/5 n. 2 a fronte della cessione di una porzione di terreno di circa 250 mq (da definirsi con apposito frazionamento) lungo la via Ronchene a Pai di Sopra per consentire sia l'allargamento della strada sia la realizzazione di una decina di piazzole di sosta. Il lotto B5/5 n. 2, decurtato in superficie, conserva i parametri di volume e SUL preesistenti. Si rimanda all'accordo per gli ulteriori oneri a carico del proponente. In fase di progettazione del nuovo parcheggio dovrà essere predisposto uno specifico elaborato contenente le misure di attenzione ambientale proposte (sistemazione a verde, pavimentazioni, illuminazione, gestione acque meteoriche, ...). Il PI n. 3.1 concede la monetizzazione del parcheggio, eventualità già contemplata nell'atto di Accordo, vista l'impossibilità della sua realizzazione e l'ampliamento di ulteriori mc 57.	

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 3 – KRISTOF - MUELLER SUSANNE	
Oggetto: cessione al Comune di area di circa 10.320 mq in cambio di credito edilizio a destinazione residenziale di 774 mc	
Destinazioni d'uso	Z.T.O. F2 (Ecocentro) e credito edilizio di 774 mc a destinazione residenziale
Modalità di intervento	PDC Convenzionato per residenziale
Superficie area d'intervento	Corrispondente ambito d'intervento del PI per area F4. Da definire con successivo PI area di atterraggio del credito edilizio
Credito edilizio	774 mc residenziali
H max	-
Rapporto di copertura max ammesso	-
Accorpamento lotti	-
Frazionamento lotti	-
Lotto minimo	-
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00 – DM 1444/68
Beneficio pubblico	Come da Accordo art. 6 LR n. 11/2004
PRESCRIZIONI	
L'accordo prevede in sintesi la cessione al Comune di un'area di circa 10.320 mq lungo la strada Albisano – Marciaga da destinare alla realizzazione di un Ecocentro Comunale a fronte di credito edilizio di 774 mc residenziali da iscrivere nel Registro dei Crediti Edilizi. L'area di atterraggio del credito sarà definita con successivo PI, previa verifica della disponibilità volumetrica nell'ATO relativo.	
PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE	
La fascia boscata esistente lungo la strada dovrà essere preservata e migliorata, per una larghezza minima di 5 metri, in modo da garantire un effetto di barriera visiva, nonché di mitigazione del rumore e della diffusione degli odori. I movimenti terra e l'estirpo del bosco dovranno essere limitati al minimo necessario, garantendo il miglioramento della composizione forestale per le aree del mappale n. 66 non direttamente interessate dal progetto. Nelle aree destinate al transito dei mezzi e allo stoccaggio dei rifiuti dovranno essere adeguatamente pavimentate e dotate di sistemi di raccolta delle acque piovane. Come misura di valorizzazione ambientale, in considerazione del fatto che l'intervento ricade all'interno della Rete Natura 2000, si prescrive di intervenire sul confinante prato arido (Habitat 6210) secondo le seguenti indicazioni. Il prato arido in oggetto si presenta in stato di conservazione non ottimale, essendo parzialmente soggetto a fenomeni di ricolonizzazione arbustivo – arborea in diverso stadio di sviluppo come sopra esposto. Per preservare i caratteri di naturalità di questi ambienti si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <u>Manutenzione straordinaria:</u> - taglio degli arbusti invasivi (scotano, rosa, rovi, ligustro ...), dei nuclei arborei di neoformazione di roverella, orniello e robinia e di eventuali conifere alloctone (pino nero); - il taglio per essere efficace va condotto durante il periodo vegetativo, nel periodo primaverile (non oltre fine aprile – primi di maggio per rispettare le fioriture e le nidificazioni), con una ripetizione nel periodo tardo estivo (agosto – settembre);	

- ripetizione dell'intervento per almeno 3-4 anni al fine di contenere il riscoppio vegetativo e deprimere la capacità pollonifera sia degli alberi che degli arbusti;
- gli interventi verranno eseguiti rispettando i nuclei arborei più maturi e significativi e cercando di ricreare un confine prato – bosco irregolare lasciando ove possibile ai margini una fascia di arbusti;

Manutenzione ordinaria:

- sfalcio annuale tardivo (mese di settembre) del cotico erboso;

Piano di monitoraggio:

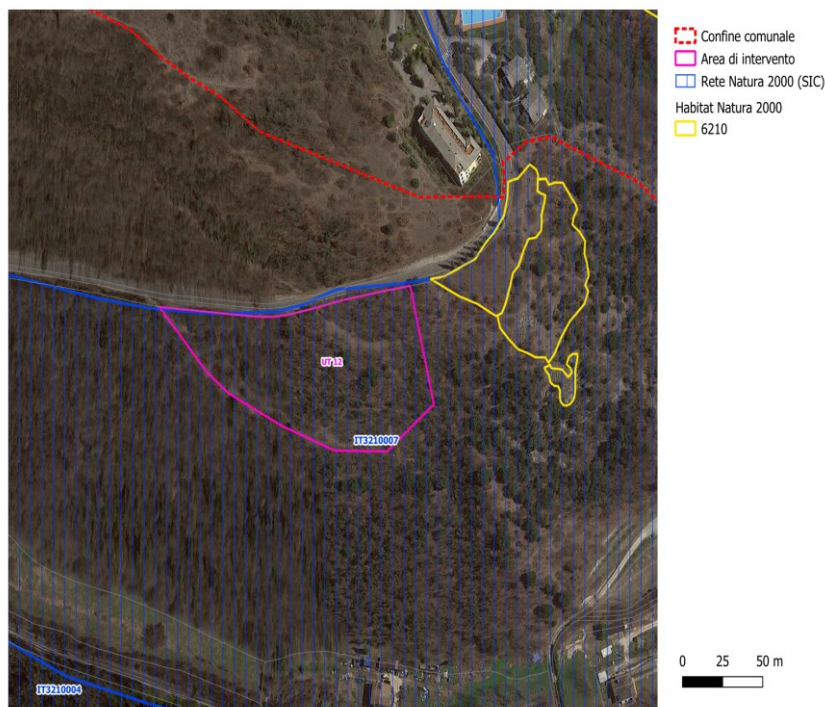
- come da prescrizione Vas, per l'intervento proposto per l'habitat 6210 dovrà essere previsto piano di monitoraggio ante e post operam con esiti da comunicarsi alla U.O. Biodiversità e Parchi della Regione Veneto.

Schema progettuale indicativo



Superficie interessata dall'intervento: circa 5000 mq

Individuazione Habitat 6210



Superficie interessata dal miglioramento dell'habitat: circa 5200 mq

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 4 – EROMACCHINE SRL	
Oggetto: trasformazione parziale di ambito turistico – alberghiero in ambito a destinazione residenziale in località Albisano	
Destinazioni d’uso	Residenziale / Turistico - Alberghiera
Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attuativo
Superficie area d’intervento	Corrispondente ambito d’intervento del PI
Volume max ammesso	Mc 6265 + mc 2267 residenziale = 8532 mc tot
Numero piani fuori terra	2 residenziale
Rapporto di copertura max ammesso	-
Accorpamento lotti	Ammesso
Frazionamento lotti	Ammesso
Lotto minimo	-
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00 – DM 1444/68
Beneficio pubblico	Come da Accordo art. 6 LR n. 11/2004
PRESCRIZIONI	
Il presente accordo modifica e sostituisce quello già sottoscritto con il Comune di Torri del Benaco con atto n. 28/2018. L’accordo ha previsto l’assegnazione con il PI n. 2 di una volumetria residenziale di mc 6.265 (SUL mq 2.320), mentre il rimanente volume di mc 2.267 mantiene la destinazione turistico – alberghiera. Il PI 3.1 ha riclassificato la volumetria di mc 2.267 a destinazione residenziale, come previsto nell’accordo pubblico – privato in oggetto. Si rimanda al testo dell’accordo per i conseguenti obblighi in carico ai proponenti e al Comune di Torri del Benaco in ordine alla realizzazione di aree a standards e opere infrastrutturali e dalla determinazione degli aspetti economici conseguenti all’accordo pubblico/privato. In fase di progettazione dovrà essere predisposto uno specifico elaborato tecnico-agronomico contenente le misure di attenzione ambientale proposte (sistemazione a verde con indicazione delle specie impiegate, tipologia di pavimentazioni, illuminazione, sistemi di gestione acque meteoriche, ...).	

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 5 – RIGHETTI GIULIANA	
Oggetto: cessione d'area per parcheggio e allargamento stradale in cambio di credito edilizio di 457 mc residenziali	
Destinazioni d'uso	Parcheggio F4 + allargamento stradale + credito edilizio residenziale
Modalità di intervento	Intervento diretto da parte del Comune
Superficie area d'intervento	Corrispondente ambito d'intervento del PI
Credito edilizio	457 mc residenziali
H max	-
Numero piani fuori terra	-
Rapporto di copertura max ammesso	-
Accorpamento lotti	-
Frazionamento lotti	-
Lotto minimo	-
Distanza minima dal confine stradale	D.Lgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00 – DM 1444/68
Beneficio pubblico	Come da Accordo art. 6 LR n. 11/2004
PRESCRIZIONI	
L'accordo prevede la cessione al Comune di un'area in località Pai di Sopra di circa 1.635 mq da destinare in parte ad allargamento stradale e in parte a parcheggio pubblico a fronte della concessione di 457 mc a destinazione residenziale. Il PI 3.1 identifica l'area di atterraggio e destina la volumetria richiesta. In fase di progettazione del nuovo parcheggio dovrà essere predisposto uno specifico elaborato tecnico-agronomico contenente le misure di attenzione ambientale proposte (sistemazione a verde, pavimentazioni, illuminazione, gestione acque meteoriche, ...).	

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 6 – ARCARO GIOVANNI E GUIDO BIASI MARIA CHIARA RM IMMOBILI SRL	
Oggetto: Intervento residenziale e cessione area per parcheggio pubblico	
Destinazioni d'uso	Residenziale
Modalità di intervento	PUA o PdC Convenzionato ¹⁴
Superficie area d'intervento	Corrispondente ambito d'intervento del PI
Volume ammesso	1.663 + Volume edificio esistente
H max	-
Numero piani fuori terra	2
Rapporto di copertura max ammesso	30%
Accorpamento lotti	-
Frazionamento lotti	Ammesso
Aree servizi	Art. 7 delle NTO
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00 – DM 1444/68
Beneficio pubblico	Come da Accordo art. 6 LR n. 11/2004
PRESCRIZIONI: vedasi accordo pubblico - privato	
L'accordo prevede la cessione di un'area censita al Fg. 7 mappale 1026 collocata lungo la Via Mazzini di circa 2.250 mq da destinare a parcheggio pubblico, e il comune con il PI 3.1 concede una volumetria residenziale aggiuntiva al volume dell'edificio esistente di 1.663 mc; il contributo perequativo dovuto (€ 199.560) sarà assolto con il valore dell'area quantificato da perizia in € 175.500 e relativo congruaggio in denaro, eventualmente diminuito del costo della progettazione del parcheggio pubblico se redatto direttamente dai proponenti. L'intervento sull'edificio esistente può applicare la L.R. 14/2019 "Veneto 2050" In fase di progettazione del nuovo parcheggio dovrà essere predisposto uno specifico elaborato tecnico-agronomico contenente le misure di attenzione ambientale proposte (sistemazione a verde, pavimentazioni, illuminazione, gestione acque meteoriche, ...).	

¹⁴ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.22 al P.I. n.3.1

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 8 – BERBERIS SRL	
Oggetto: cessione d'area per parcheggio pubblico a fronte di credito edilizio residenziale	
Destinazioni d'uso	Parcheggio pubblico F4 e credito edilizio
Modalità di intervento	Intervento diretto da parte del privato previa approvazione del progetto esecutivo del parcheggio da parte del Comune
Superficie area d'intervento	Corrispondente ambito d'intervento del PI
Credito edilizio	mc 976 residenziali
H max	-
Numero piani fuori terra	-
Rapporto di copertura max ammesso	-
Accorpamento lotti	-
Frazionamento lotti	-
Lotto minimo	-
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00 – DM 1444/68
Beneficio pubblico	Come da Accordo art. 6 LR n. 11/2004
PRESCRIZIONI	
L'accordo prevede in sintesi la cessione di un'area di circa 1240 mq in località Piaghen lungo la strada Gardesana già destinata a parcheggio pubblico nel vigente P.I. Tale area si aggiunge ad altra adiacente di 515 mq già oggetto di precedente atto d'obbligo sottoscritto in data 25/09/2014, per complessivi mq 1.755 circa, che saranno utilizzati per parcheggio pubblico e isola ecologica, salvaguardando comunque l'accessibilità alle adiacenti proprietà. Il proponente si impegna altresì alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sull'area in cessione e il comune concede con il P.I. n.3.1 976 mc a destinazione residenziale. In fase di progettazione del nuovo parcheggio dovrà essere predisposto uno specifico elaborato tecnico-agronomico contenente le misure di attenzione ambientale proposte (sistemazione a verde, pavimentazioni, illuminazione, gestione acque meteoriche, ...).	

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 9 – KURT STEURER/LE TERRAZZE RESORT srl	
Oggetto: trasferimento di mq 420 di SUL da loc. CHINET a loc. FORMIGHETTA	
Destinazioni d'uso	Residenziale
Modalità di intervento	Intervento diretto per residenziale con ricostruzione muro strada previa approvazione progetto esecutivo da parte del Comune
Superficie area d'intervento	Come da perimetro Accordo su tav. 3.5 PI
Credito edilizio	-
H max	-
Numero piani fuori terra	2
Rapporto di copertura max ammesso	-
Accorpamento lotti	-
Frazionamento lotti	-
Lotto minimo	-
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00 – DM 1444/68
Beneficio pubblico	Come da Accordo art. 6 LR n. 11/2004
PRESCRIZIONI	
L'accordo prevede il trasferimento di 420 mq di SUL da loc. Chinet di Albisano a loc. Formighetta in ZTO B6; la SUL sopracitata non dovrà comportare alcuna nuova costruzione autonoma né generare nuove unità edilizie e potrà essere utilizzata esclusivamente per il cambio d'uso a residenziale di locali accessori (con modesti aumenti di superficie) e per la chiusura di alcuni portici già presenti nel PDC 119/2018 già rilasciato e nella successiva variante in data 29/04/2020 che, previa demolizione di fabbricato preesistente, comporterà la realizzazione di 2 distinti nuovi fabbricati (residence di 6 unità abitative + villa unifamiliare). A titolo di beneficio pubblico, la società proponente realizzerà la ricostruzione di un tratto di muro di sostegno di circa 55 mt di sviluppo lungo la via Bellini nonché la definitiva sistemazione del corrispondente tratto stradale con le opere di urbanizzazione necessarie (per un importo presunto di circa 154.000 € + IVA oltre agli oneri e spese tecniche per progetto e Direzione Lavori, come da computo metrico allegato alla Manifestazione di Interesse). Si evidenzia che l'area di atterraggio della SUL trasferita ricade in ambito "Oliveti", con la prescrizione del mantenimento del numero di ulivi esistenti, con ricollocazione o reimpianto con specie autoctone.	

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 10 – K&W GMBH	
Oggetto: Individuazione di un'area Ca/13	
Destinazioni d'uso	Residenziale e compatibili
Modalità di intervento	PUA o PdC Convenzionato ¹⁵
Superficie area d'intervento	Mq 2640
Volume ammesso	Mc 712,5 di trasferimento e mc 887,5 in ampliamento
H max	-
Numero piani fuori terra	2
Rapporto di copertura max ammesso	30%
Accorpamento lotti	-
Frazionamento lotti	-
Aree a servizi	Art.7 NTO
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00 – DM 1444/68
Beneficio pubblico	Come da Accordo art. 6 LR n. 11/2004
PRESCRIZIONI	
L'accordo prevede la cessione di un'area in via Pai di Sotto di circa 812 mq da destinare a parcheggio pubblico, e la demolizione dell'edificio esistente. il comune con il PI 3.1 concede il trasferimento di mc 712,5 relativi all'edificio demolito e una volumetria aggiuntiva di mc 887,5 per complessivi mc 1.600; il contributo perequativo dovuto sarà assolto con il valore dell'area quantificato da perizia comprensivo della demolizione. In fase di progettazione del PUA dovranno essere previsti gli standard di legge ed ottemperate le indicazioni contenute nel Parere relativo alla Valutazione di Compatibilità Idraulica.	

¹⁵ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.22 al P.I. n.3.1

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n. 11 – VEDOVELLI IVAN E VEDOVELLI GRAZIANO	
Oggetto: Individuazione di lotto edificabile e trasferimento di cubatura	
Destinazioni d'uso	Residenziali e compatibili
Modalità di intervento	Intervento diretto
Superficie area d'intervento	Mq 1.100
Volume ammesso	Mc 280 di trasferimento e mc 140 in ampliamento -
H max	-
Numero piani fuori terra	2
Rapporto di copertura max ammesso	-
Accorpamento lotti	-
Frazionamento lotti	-
Lotto minimo	-
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00 – DM 1444/68
Beneficio pubblico	Come da Accordo art. 6 LR n. 11/2004
PRESCRIZIONI	
L'accordo prevede la cessione di un'area in prossimità del cimitero del capoluogo di circa 575 mq da destinare a parcheggio pubblico. Il comune con il PI 3.1 individua un lotto C1p/20 dove trasferire mc 280 dall'area B5/5/85 e una volumetria aggiuntiva di mc 140 per complessivi mc 420; il contributo perequativo dovuto sarà assolto con il valore dell'area quantificato da perizia. In fase di progettazione dovranno essere ottemperate le indicazioni contenute nel Parere relativo alla Valutazione di Compatibilità Idraulica.	

TITOLO IV - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE AGRICOLE (E)

ART. 30 – AREA AGRICOLA

Le zone agricole sono delimitate nelle planimetrie di Piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, paesaggistica, ambientale e produttiva.

Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola

Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della LR 11/2004, dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n. 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche e integrazioni, nonché le norme del PAT e le presenti Norme Tecniche Operative.

Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi e urbanistici previsti dalle presenti Norme e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua facenti parte dell'azienda agricola.

Le aree sottoposte a vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici del centro aziendale esistente secondo gli spazi necessari alla funzionalità delle strutture da realizzare. Dovranno essere garantite la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti secondo le indicazioni del Prontuario per la qualità architettonica e ambientale.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi dell'ART.44 delle presenti norme. All'atto del rilascio del titolo edilizio delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui ai commi 8 e 9 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della L.R. 11/2004. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricole produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel PI: l'atto di vincolo sarà prodotto solamente per i fabbricati residenziali.

In ogni area agricola non è ammessa la deroga per la realizzazione dei parcheggi privati, ai sensi della L. 122/1989 e smi.

ART. 31 – INTERVENTI NON RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA

Il PI promuove le seguenti azioni, orientate al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;

- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo.
- Non sono consentiti i seguenti interventi:
- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PI e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature.

Sono ammesse:

- opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, nonché l'inserimento di macchinari e impianti, anche di irrigazione dei fondi e di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopprimere al grave deficit della produzione primaria e alle trasformazioni climatiche in atto;
- centrali a fonti rinnovabili di cui al D.Lgs. n. 387/2003 e s.m.i., al fine di favorire la produzione ecocompatibile di energia se realizzati da aziende, società e cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- recupero di elementi e aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;
- eliminazione di elementi vegetazionali, quali singole piante anche ornamentali, filari, siepi, boschetti, che non siano più vitali, ovvero risultino gravemente compromessi anche da un punto di vista fitosanitario e, comunque, che rappresentino pericolo per lo svolgimento di attività agricole, nonché per l'efficienza e salubrità delle coltivazioni o per la regimazione delle acque;
- manutenzione e utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;
- svolgimento di attività e opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e, comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva intesa come miglioramento fondiario, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

Sono ammesse piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali, in collegamento con l'attività agricola principale che dovranno avere le caratteristiche previste per i manufatti pertinenziali disciplinati dall'art. 98 del R.E.C.

Gli edifici in zona agricola devono osservare le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali: Nelle vicinanze di preesistenze o nel caso della realizzazione di più volumi tra loro in evidente relazione figurativa, il progetto deve prevedere uno studio sulla aggregazione spaziale e sulla composizione volumetrica al fine di evitare associazioni casuali, nocive alla figuratività dell'ambiente costruito.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle preesistenze naturali e culturali del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente. In particolare, si dovrà porre attenzione alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, ecc.

ART. 32 – STRUTTURE AGRICOLO PRODUTTIVE

Si considerano le strutture agricolo - produttive tutti i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività agricola o di loro specifiche fasi come definiti dalla DGRV 3187/2007, lett. d punto 3 e smi. La loro edificazione è definita sulla base di un Piano Aziendale approvato dall'AVEPA ai sensi degli art. 43 e 44 della LR 11/2004.

La realizzazione di superfici interrate o seminterrate degli annessi rustici di cui alla Definizioni uniformi del REC. n.21 e 22, escluse dal computo della SUL come da art.3 del REC, è ammessa nel limite massimo del 50% della SUL. All'interno del limite massimo del 50% non sono da computare i locali tecnici di cui alla definizione uniforme n.31, le intercapedini di cui all'art. 38.7 del REC e i parcheggi nei limiti della L. 122/89 e smi. In ogni caso per gli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la realizzazione di un solo piano interrato o seminterrato.

È ammessa la costruzione di strutture agricolo produttive (con esclusione degli allevamenti intensivi) nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente o in aderenza con quelli esistenti, comunque entro 100 ml dall'edificio considerato come centro aziendale, nel rispetto dei seguenti indici:

Annessi rustici:

- altezza massima	inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a m 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini	10,00 m;
-distanza dal confine stradale*	Dlgs286/92, DPR 495/92 e DM 1444/68
- distanza da fabbricati di terzi	15,00 m, fatte salve ulteriori prescrizioni.

Allevamenti aziendali (non intensivi):

- altezza massima	inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini	15,00 m
- distanza dal confine stradale*	Dlgs286/92, DPR 495/92 e DM 1444/68
- distanza da edifici residenziali di terzi	20,00 ml
- distanza dagli edifici residenziali in proprietà	ml 10,00 qualora tra residenza e stalla non sia interposto un corpo di fabbrica non adibito né a residenza né a ricovero animali.

Per la realizzazione di allevamenti, vivai e serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fori coltivati in maniera intensiva, dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della Giunta Regionale DGR 172/2010, DGR 3178/2004 della LR 11/2004 come modificata dalla LR 18/2006 e DGR 329/2010, nonché la DGR n. 856 del 15 maggio 2012.

* Le costruzioni interrate, all'interno dei centri abitati come definiti dal Codice della Strada, devono rispettare una distanza dalle strade pari alla metà di quanto prescritto nella zona per le costruzioni fuori terra, e all'esterno dei centri abitati, con il medesimo limite, previo nullaosta dell'organo competente alla tutela della strada. In ogni caso, ai fini della sicurezza stradale non sono consentiti scavi a distanza inferiore a 1,50 m dalla strada;

ART. 33 – RICOVERO ATTREZZI

Per permettere la coltivazione di terreni a conduttori di fondi agricoli privi dei requisiti per ottenere il titolo di imprenditori agricoli professionali, sono ammessi modesti manufatti per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità e potranno avere una superficie coperta massima di ~~40~~ 20 mq e le caratteristiche costruttive di cui all'art. 44, comma 5 ter, della LR 11/2004, e con distanza minima di m 5 dal confine. **Gli stessi dovranno inoltre rispettare le caratteristiche dei manufatti agricoli tipici della zona.**¹⁶

ART. 34 – EDIFICABILITA' RESIDENZIALE

Nella zona agricola è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui all'ART.31 e secondo le modalità previste dall'art.43 e 44 della LR 11/2004.

Parametri di Intervento

Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione devono rispettare i seguenti indici:

-altezza massima	7,50 m; sono ammesse altezze superiori solo in caso di necessità di adeguamento a edifici adiacenti preesistenti
- distanza dai confini	5,00 m;
-distanza dal confine stradale*	Dlgs286/92, DPR 495/92 e DM 1444/68
-distanza tra fabbricati	10,00 m

* Le costruzioni interrate, all'interno dei centri abitati come definiti dal Codice della Strada, devono rispettare una distanza dalle strade pari alla metà di quanto prescritto nella zona per le costruzioni fuori terra, e all'esterno dei centri abitati, con il medesimo limite, previo nullaosta dell'ente gestore o proprietario della strada. In ogni caso, ai fini della sicurezza stradale non sono consentiti scavi a distanza inferiore a 1,50 m dalla viabilità pubblica.

Per gli edifici residenziali esistenti si ammette il mantenimento dei volumi attuali, del numero di piani esistenti e dell'altezza consentendo gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i. Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione il nuovo fabbricato non potrà superare l'altezza massima prescritta dalla zona indipendentemente dall'altezza del fabbricato autorizzato e/o dell'altezza degli edifici limitrofi, e il nuovo fabbricato dovrà insistere per almeno il 50% sul sedime del fabbricato esistente, a meno che non siano presenti vincoli di inedificabilità assoluta e/o fasce di rispetto. In tal caso il fabbricato ricostruito dovrà essere posto alla distanza minore dal vincolo di inedificabilità assoluta e comunque entro una distanza massima dei 200 m.

Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità abitativa; è ammessa la realizzazione di portici con le modalità previste dall'art.3 del REC e comunque la somma totale non potrà superare i 50 mq. I vani residenziali non possono essere direttamente comunicanti con i vani ad uso rurale.

La realizzazione di superfici interrate o seminterrate accessorie alla residenza di cui alla Definizioni uniformi del REC. n.21 e 22, escluse dal computo della SUL come da art.3 del REC, è ammessa nel limite massimo del 50% della SUL. All'interno del limite massimo del 50% non sono da computare i locali tecnici di cui alla definizione uniforme n.31, le intercapedini di cui all'art. 38.7 del REC e i parcheggi nei limiti della L. 122/89 e s.m.i. In ogni caso per gli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la realizzazione di un solo piano interrato o seminterrato.

La realizzazione di piscine pertinenziali è disciplinata dall'art. 97 del R.E.C. e i manufatti pertinenziali dall'art. 98 del R.E.C. È vietata la costruzione di strutture isolate (garage, box e tettoie). L'eventuale

¹⁶ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.12 al P.I. n.3.1

ampliamento di edifici residenziali esistenti, non funzionali all'azienda agricola, è soggetto al riconoscimento di edificio non più funzionale al fondo da parte del PI ai sensi dell'art. 44 comma 5 LR 11/2004. [È ammessa la possibilità di ampliamento della destinazione d'uso residenziale nei fabbricati esistenti utilizzando i volumi degli annessi rustici fino al raggiungimento di un massimo di 800 mc comprensivi dei volumi residenziali esistenti, purché il complesso sia risalente a prima del 1945, così come riportato nella circolare n. 42/2017, esplicativa del D.P.R. 31/2017 del MIBACT.](#)¹⁷

Per gli edifici esistenti, è ammesso una volta sola l'ampliamento "una tantum" nella misura massima di 20 mq di SUL per unità immobiliare residenziale, l'ampliamento sarà concesso esclusivamente per ogni singola unità immobiliare residenziale e in aderenza alla stessa; in ogni caso non sarà possibile cumulare il volume ammesso per singole unità a favore di altre unità immobiliari residenziali; non sarà possibile cumulare il volume ammesso per singole unità a favore di altre unità immobiliari residenziali. In ogni caso l'ampliamento "una tantum" non è cumulabile con la L.R. 14/19 e smi.

Sono altresì ammessi la sistemazione del terreno di pertinenza, accessi carrai e pedonali, piazzole di parcheggio di limitata estensione, vialetti pedonali, rampe di accesso autorimesse interrato, purché realizzati con pavimentazione drenanti o semidrenanti. Il tutto solo se finalizzato all'accessibilità a edifici adiacenti di pertinenza anche in zone urbanistiche differenti.

Le distanze dai ricoveri per animali di altra proprietà o dagli stessi afferenti alla proprietà devono rispettare i minimi previsti dalle vigenti norme regionali in materia, come indicato dalle presenti norme.

~~Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia.~~

ART. 35 – FABBRICATI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Gli artt. 43 e 45 della LR n. 11/2004 demandano al PI l'individuazione e la disciplina per il recupero e la destinazione d'uso, dei fabbricati esistenti ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata. Possono essere individuati anche edifici realizzati con altre destinazioni slegati dalla attività agricola. I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in Zona Agricola, possono essere i seguenti:

- non esiste più un fondo rustico né un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
- esiste un fondo rustico e i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti);
- l'edificio non ha mai fatto parte di una azienda agricola, ma è stato utilizzato per altri scopi.

Nell'ambito del PI sono stati individuati gli annessi rustici presenti nel territorio rurale che hanno la possibilità di attuare il cambio d'uso. Le richieste relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra citati. La mancanza di funzionalità rispetto al fondo, certificata da un professionista abilitato che deve contenere:

- una esauriente storia dell'azienda agricola degli ultimi 5 anni;
- indicare in scala adeguata 1:2000/ 1:5000 in cartografia CTR e in estratto di mappa i fabbricati presenti presso l'azienda con loro relativa descrizione, funzione e documentazione fotografica;
- indicare relativamente al fabbricato di cui si chiede il riconoscimento di non funzionalità, gli atti autorizzativi in base ai quali è stato realizzato;
- documentare la non sussistenza di contratti di affitto agrario che interessino il manufatto;
- il collegamento dell'edificio con le infrastrutture di servizio e reti tecnologiche;
- la dimostrazione della regolarità edilizia e amministrativa degli edifici oggetto di intervento.

I parametri relativi al recupero di ogni singolo edificio sono contenuti [nel Repertorio Normativo](#)¹⁸ ~~nella~~ ~~tabella seguente~~ e in schede puntuali riportate nell'apposito fascicolo "Fabbricati non funzionali al fondo agricolo" che contiene i parametri, le destinazioni e le modalità di intervento.

¹⁷ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.17 al P.I. n.3.1

¹⁸ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.31 al P.I. n.3.1

Al fabbricato non più funzionale è assegnata un'area pertinenziale, da individuare a scala edilizia in sede di rilascio del PDC, che deve essere adeguatamente recintata. Sono a carico del titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla zona agricola, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc., ovvero le eventuali opere richieste dal comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area. L'individuazione di fabbricati non più funzionali al fondo è soggetta a contributo perequativo.

Il cambio d'uso dell'annesso comporta la contestuale demolizione delle superfetazioni presenti nell'area di pertinenza, anche se non espressamente individuate in cartografia.

L'ampliamento ammesso è da riferirsi alla totalità dell'edificio con riferimento al suo assetto originario.

ART. 36 – SERRE E VIVAI

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44 comma 6 della LR 11/2004 e relativa Deliberazione n. 172 del 3 febbraio 2010 con la quale la Giunta Regionale ha approvato il documento tecnico-specialistico che individua le caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento.

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

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

Parametri di Intervento

Le serre devono essere realizzate a distanza non inferiore m 10,0 dai confini e con altezza massima non superiore a m 6,00 misurata sul colmo.

ART. 37 – ATTIVITA' AGRITURISTICA

È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della L.R. n. 28 del 10 agosto 2012 e smi e DGRV n. 1483 del 05 agosto 2014 e smi.

ART. 38 - COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Nei lotti di nuova edificazione sia esterni agli AUC che interni, qualora privi di edificazione, e nei casi di applicazione dell'art. 7 della L.R. 14/2019 e smi, si dovranno adottare idonee misure di mitigazione/compensazione visiva, acustica e atmosferica, attraverso la messa a dimora di elementi vegetali arborei.

Il PdC deve prevedere uno specifico elaborato che contenga il rilievo delle essenze arboree esistenti specificando quelle da mantenere e da togliere e l'eventuale loro ricollocamento.

Per i nuovi lotti oltre alle piantumazioni esistenti si dovranno prevedere:

- per le nuove aree residenziali e turistico-ricettive si dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone;
- per gli interventi in zone produttive dovranno essere messe a dimora lungo la viabilità e ai confini, filari di alberature autoctone ad alto fusto atte a mascherare e mitigare le aree nella misura di 1 albero ogni 20 mq di superficie coperta con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone.

È consentita la monetizzazione parziale o totale, previa valutazione dell'Ufficio Tecnico, nei casi di impossibilità della posa delle nuove essenze arboree, dovuta alla mancanza di aree a disposizione, alla vicinanza ai confini di proprietà o a strade, o per la presenza di numerose alberature.

Il costo della monetizzazione è stabilito da apposita delibera dall'Amministrazione Comunale che sarà impegnato per la messa in dimora di nuove alberature in aree pubbliche.

TITOLO V - BENI CULTURALI E AMBIENTALI

ART. 39 – RETE ECOLOGICA

Il PI recepisce la rete ecologica del PAT, del PTCP e del PTRC, ne conferma Prescrizioni e Vincoli.

La rete ecologica comunale di progetto è costituita da:

- area nucleo
- aree di connessione naturalistica;
- aree di rinaturalizzazione del PTCP

Area nucleo

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

Aree di connessione naturalistica (buffer zone)

Sono costituite dalle zone cuscinetto o buffer zones, contigue alle Aree Nucleo e svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro.

Si tratta di zone a prevalente destinazione agricola, con estese aree boscate caratterizzate da un paesaggio tipico che presentano elementi tradizionali eterogenei ad alta integrità ecologico-paesaggistica, identificabili quali ambiti di paesaggio agrario di interesse storico-culturale.

Delle aree di connessione naturalistica, quali componenti strutturanti la rete ecologica territoriale, fanno parte le unità funzionali costituite dalle zone cuscinetto o buffer zone, contigue alle Aree Nucleo, individuabili a scala sovracomunale, e ai Corridoi Ecologici principali e secondari, individuati a scala comunale, zone cuscinetto che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro.

Tali aree sono costituite da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali e dalle aree per il rispetto dell'ambiente naturale della flora e della fauna. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete ecologica:

- a) le aree boscate,
- b) i prati-pascolo e le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
- c) corsi d'acqua naturali e artificiali e la rispettiva vegetazione ripariale.
- d) le aree con presenza di vai ed elementi di diversificazione ambientale

Area di rinaturalizzazione - Parco Turistico Collinare

Ambito prevalentemente dedicato all'agricoltura, con presenza di elementi naturali relitti e caratterizzati da potenzialità di rinaturalizzazione date dalla particolare ubicazione, da segni residuali di elementi naturali o seminaturali (siepi, nuclei boscati e filari) nel complesso funzionali all'integrazione del sistema ecorelazionale. Fanno parte di tale categoria, fra gli altri, gli ambiti di risorgiva.

Prescrizioni

In coerenza con il PTCP, all'interno delle isole ad elevata naturalità e delle aree di connessione naturalistica è comunque ammessa:

- la realizzazione di edificazioni private, secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale, qualora i soggetti attuatori degli interventi utilizzino accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale, ossia dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.
- la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico strade, ferrovie, edifici, impianti, etc., adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale.
- Vanno conservati gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari nonché i nuclei boscati, quali elementi importanti per la qualità degli agroecosistemi;

Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine delle operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti inalterata e/o accresciuta e per un miglior inserimento delle opere di rinaturalizzazione, siano esse di riqualificazione, di mitigazione o di compensazione, siano effettuate con l'utilizzo dell'ingegneria naturalistica. In tali aree sono ammessi gli interventi altrimenti previsti dalle presenti Norme che non comportino una permanente o grave alterazione della naturalità esistente, eventualmente graduati in riferimento ad ambiti di particolare pregio compresi entro tale area di tutela.

I nuovi interventi edilizi, altrimenti ammessi dalle presenti Norme, dovranno essere preferibilmente localizzati in contiguità di nuclei edificati, o singoli fabbricati, già esistenti; nuovi interventi edilizi totalmente isolati saranno possibili previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzi impatti diretti e indiretti, anche dilazionati negli anni, e individui eventuali necessari idonei interventi di mitigazione e compensazione, da realizzare contestualmente all'opera.

Parimenti, gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare una riduzione delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione, in modo che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti mantenuta se non accresciuta. Per tali aree vanno previste specifiche misure di tutela, e in particolare:

- a) dovranno essere evitate le trasformazioni in grado di arrecare perturbazioni agli habitat e/o alle specie caratterizzanti tali ambiti, anche sulla base di idonee misure gestionali;
- b) va salvaguardato il sistema delle zone di particolare importanza per il ciclo biologico di specie di flora e di fauna selvatica protette;
- c) vanno salvaguardate le modalità e tipologie di accesso e di fruizione dei territori interessati, comunque compatibili con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi;
- d) va individuato, con finalità di tutela conservativa, il sistema dei percorsi storici.

Il PI, previo approfondimento più dettagliato del territorio e del relativo carattere naturalistico-ambientale, può precisare il perimetro previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale. Le eventuali modifiche introdotte non possono, comunque, stravolgere gli obiettivi e i contenuti del PAT e devono mantenere la conformità alle disposizioni degli strumenti sovraordinati vigenti senza ridurre la consistenza complessiva delle singole aree naturali costituenti la rete.

Per la rete ecologica individuata dal PTCP nella redazione dei PI si dovrà:

- definire gli indirizzi di sostenibilità ambientale, ecologica e naturalistica del costruito da perseguire nella redazione del PRC;
- pianificare gli interventi di trasformazione dei suoli perseguendo la finalità di salvaguardia e completando i corridoi ecologici, compensando le incidenze previste dalle nuove trasformazioni del territorio con l'accrescimento della funzionalità ecologica della rete;
- promuovere la realizzazione dei corridoi ecologici mediante l'utilizzo degli istituti della compensazione e della perequazione;
- verificare l'opportunità di collegare alla rete ecologica i giardini pubblici e i parchi di ville private;
- assicurare che tutti gli interventi di rinaturalizzazione, siano essi di riqualificazione, di mitigazione o di compensazione, siano effettuati tramite l'utilizzo dell'ingegneria naturalistica;
- attenersi a quanto previsto negli articoli 49, 50 e 51 delle NT del PTCP.

La definizione del completamento della rete ecologica comunale dovrà in ogni caso essere coordinato con le precisioni dei comuni contermini.

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

Rete ecologica del PTRC

Il PI recepisce il corridoio ecologico del PTRC. La rete ecologica Regionale è costituita da:

- aree nucleo, quali aree che presentano i maggiori valori di biodiversità regionale, esse sono costituite dai siti della Rete Natura 2000, individuati ai sensi delle direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE, e dalle Aree Naturali Protette, di cui alla Legge Quadro n.394 del 06.12. 1991;
- corridoi ecologici, quali ambiti di sufficienti estensione e naturalità, aventi struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali e animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione; aree di connessione naturalistica;
- grotte, quali cavità naturali meritevoli di tutela e di particolare valenza ecologica in quanto connotate dalla presenza di endemismi o fragilità dell'equilibrio, da scarsa o nulla accessibilità o da isolamento;

Nel corridoio ecologico Regionale il PI:

- individua le misure volte a minimizzare gli effetti causati dai processi di antropizzazione o trasformazione sui corridoi ecologici, anche prevedendo la realizzazione di strutture predisposte a superare barriere naturali o artificiali al fine di consentire la continuità funzionale dei corridoi. L'amministrazione, per la definizione di tali misure, promuove attività di studio e approfondimento della Rete Ecologica;
- sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici, fatti salvi quelli necessari a garantire e migliorare la sicurezza idraulica dei corsi d'acqua e la sicurezza geologica e da valanga;
- eventuali interferenze tra corridoi ecologici ed opere pubbliche sono risolte in sede di conferenza di servizi per l'approvazione del progetto, adottando le soluzioni tecniche più opportune per garantire la funzione ecologica dei corridoi.

ART. 40 – AMBITI DEL PARCO MONTE LUPPIA E PARCO CAVRIE

Si perimetrano due ambiti territoriali per l'istituzione di parchi e riserve di interesse locale in adeguamento alla Variante n.2 al PAT, soggetti alla normativa della L.R. 40/84 art.27 e precisamente:

- PML - Parco Monte Luppia;
- PC - Parco Cavrie;

Per tali ambiti dovrà essere redatto un Piano Ambientale con l'obiettivo primario di assicurarne la necessaria tutela e salvaguardia ambientale e valorizzare e sostenere lo sviluppo economico e sociale delle aree. Il piano dovrà essere redatto secondo i contenuti della L.R. 40/84. Il PI, valutando le specificità e le urbanizzazioni presenti sul territorio, definisce puntualmente i perimetri.

Modalità e Parametri di intervento

A maggior tutela e salvaguardia dell'assetto territoriale di notevole interesse paesaggistico ambientale degli ambiti dei parchi e sino a quando non sarà redatto il Piano Ambientale si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 6 della L.R. 40/84 e smi.

Per gli edifici esistenti, all'interno degli ambiti, compresi quelli individuati in zona A Centro Storico e Corti Rurali, gli adeguamenti igienico-sanitari sono ammessi nel limite massimo di mq 20 in ampliamento "una tantum". L'ampliamento sarà concesso esclusivamente per ogni singola unità immobiliare residenziale e in aderenza alla stessa, non sarà possibile cumulare il volume ammesso per singole unità a favore di altre unità immobiliari residenziali. Per gli edifici schedati in zona A Centro Storico e Corti Rurali si applica la normativa dell'art. 16 delle presenti norme con esclusione della lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Sono ammesse le varianti ai PDC in corso di esecuzione purché non aumentino i parametri urbanistici di SUL, Volumetria, Altezza e Superficie Coperta. È inoltre ammessa la sanatoria dei fabbricati esistenti purché la data dell'abuso sia antecedente alla data di istituzione dei parchi.

Sono ammessi i manufatti pertinenziali previsti dall'art. 98 del R.E.C. purché non prevedano la realizzazione di nuove superfici impermeabili, la riduzione della superficie boscata e lo spostamento degli olivi esistenti. All'interno di tali ambiti non è applicabile la L.R. 14/2019 e smi.

ART. 41 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE (ARR)

La Variante n.2 al PAT individua gli ambiti di Riqualificazione e Riconversione denominati ARR e ne definisce obiettivi e modalità di attuazione, in particolare:

- Ambito ARR 01 – località PAI. La Variante al PAT ha confermato la destinazione d'uso a residenza e il PI ha riclassificato l'area in parte zona agricola e in parte a lotto C1p e definito gli ambiti di intervento e i relativi parametri;
- Ambito ARR 02 – località Acque Fredde. La Variante al PAT prevede la riconversione a residenza e si demanda a successivo PI la definizione degli ambiti di intervento e i relativi parametri;
- Ambito ARR 03 – Frazione Albisano - località Volpara. La Variante al PAT prevede la riconversione a residenza dell'area produttiva e il PI ha definito gli ambiti di intervento, classificando le aree e i relativi parametri nonché bloccando le attività in essere;
- Ambito ARR 04 – località Le Anze. La Variante al PAT ha confermato la destinazione d'uso turistico ricettiva e si demanda a successivo PI la definizione degli ambiti di intervento e i relativi parametri;
- Ambito ARR 05 – località Val Magra. La Variante al PAT ha riconosciuto un ambito di tutela classificato come "Biotopo di Val Magra" da preservare e si demanda a successivo PI la definizione degli ambiti di intervento e i relativi parametri;
- Ambito ARR 06 – località Campidol. La Variante al PAT ha confermato la destinazione d'uso turistico ricettiva ed in parte a residenza e si demanda a successivo PI la definizione degli ambiti di intervento e i relativi parametri;
- Ambito ARR 07 – località Brancolino. La Variante al PAT ha confermato la destinazione a servizi della mobilità (parcheggio scambiatore e percorsi ciclabili) e del turismo (bici grill e servizi turistico ricettivi). Il PI all'art. 43 -Ambiti del Waterfront lacustre- definisce gli ambiti di intervento e i relativi parametri disciplinando per il sotto ambito B -Località Brancolino- i sub-ambiti 1 e 2.

ART. 42 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE SPECIALE (AS)

La Variante n.2 al PAT conferma gli ambiti di Riqualificazione Speciale denominati AS del PAT precedente e ne definisce obiettivi e modalità di attuazione, in particolare:

- Ambito AS 01 – località PAI. La Variante al PAT ha concesso la riclassificazione dell'area a carattere turistico ricettiva in residenziale. il PI ha parzialmente riclassificato l'area in zona agricola e ricavato un lotto residenziale B5/5-60*;
- Ambito AS 03 – località Albisano. La Variante al PAT prevede la riconversione a residenza e dotazioni urbanistiche territoriali quali servizi di interesse pubblico, attrezzature collettive, infrastrutture e viabilità, parchi ed attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica, da cedere al comune in una quantità pari al 50%. Il P.I. n.2 ha riclassificato l'intera area in zona E agricola

ART. 43 – AMBITI DEL WATERFRONT LACUSTRE

Trattasi dell'ambito costituito dal sistema degli spazi pubblici e privati fronteggianti il lago che comprende le aree demaniali, arenili, edifici, porti e pontili, tessuto edificato, infrastrutture e aree F a servizi.

Procedure e Modalità di attuazione

Gli interventi dovranno acquisire i necessari pareri autorizzativi degli Enti competenti.

L'attuazione dovrà avvenire con uno strumento tale da consentirne l'assoggettamento a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e successive modifiche e integrazioni.

Prescrizioni Ambientali

In sede di attuazione dei programmi di riqualificazione del Waterfront, i progetti dovranno essere corredati da una specifica relazione di valutazione Ambientale, a firma di tecnico abilitato, che descriva:

- lo stato attuale del tratto di costa e del fondale interessati dagli interventi, con particolare riguardo alla presenza di elementi naturali di pregio quali vegetazione lacustre e siti riproduttivi per l'ornitofauna e la fauna acquatica;
- le misure di attenzione ambientale proposte per ridurre al minimo gli impatti del progetto sugli elementi di interesse naturale rilevati;

- le misure di attenzione ambientale proposte per limitare il più possibile il rischio di fenomeni di contaminazione delle acque del lago.

In tali ambiti sono sempre ammessi i seguenti interventi:

Arenili

Nelle aree pubbliche fronteggianti il Lago (spiagge, arenili, ecc.) sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) Pulizia e ricarica di spiagge, arenili, pennelli esistenti.
- 2) Realizzazione di nuovi pennelli,
- 3) Realizzazione di infrastrutture quali cabine di pompaggio, vasche di sollevamento, pozzetti e strutture varie, comprese le schermature con quinte arboree o arbustive;
- 4) Realizzazione o ripristino muretti e paracarri, in pietra;
- 5) Gestione del sistema vegetazionale comprensivo di:
 - pulizia tratti deteriorati con rimozione sterpaglie, sostituzione elementi vegetali non autoctoni con altri omogenei all'ambiente lacustre;
 - ripristino e/o formazione del manto erboso.
- 6) Percorsi pedonali lungolago: ripristino e sistemazione dei percorsi con ghiaio o lastricatura in pietra, e attrezzatura e arredo degli spazi lungo i percorsi con allestimento, dove possibile, di punti per la sosta; completamento dei percorsi esistenti e realizzazione nuovi tratti di percorsi pedonali e ciclo-pedonali. Cordolatura delle scogliere esistenti lungo i percorsi pedonali per formazione fascia attrezzata;
- 7) Copertura tubo affiorante lungo spiagge attraverso la realizzazione di un muretto in pietra a vista e inghiaio; a valle del muretto, verso lago, ricarica di ghiaia e sistemazione pennelli esistenti;
- 8) Realizzazione di pontili in legno; realizzazione pontili/banchine di attracco natanti ad uso pubblico;
- 9) Lidi attrezzati: eliminazione dei servizi di carattere precario e loro sostituzione con nuove strutture da realizzare in materiali e con conformazione planoaltimetrica armonizzate al contesto del sito. Gli interventi dovranno essere preventivamente approvati dagli Enti territorialmente competenti e/o proprietari delle aree.

All'interno del Waterfront Lacustre possono essere sviluppati piani di dettaglio per la realizzazione e gestione di infrastrutture e strutture di carattere pubblico e privato finalizzati alla valorizzazione di tali ambiti le cui disposizioni prevalgono sulle norme generali del presente articolo.

In attuazione dell'art. 18 delle NT della Variante n.2 al PAT, il PI individua e perimetra all'interno del Waterfront Lacustre n.3 sotto-ambiti da assoggettare a interventi di rigenerazione urbana sostenibile:

Sotto-Ambito A – TORRI CAPOLUOGO: riqualificazione del lungolago di via Marconi con creazione del nuovo Lido Bagni e porto turistico.

Sotto-Ambito B – LOCALITÀ BRANCOLINO: realizzazione di parcheggio pubblico, tratto di pista ciclo pedonale, bicigrill e strutture per sport acquatici.

Sotto-Ambito C – LOCALITÀ PAI DI SOTTO: completamento e realizzazione di nuovo pontile con strutture di arredo urbano e di servizio all'attracco e alla mobilità.

ART. 43.1 – SOTTO - AMBITO A – TORRI CAPOLUOGO

L'intervento prevede la riqualificazione dell'intera zona compresa tra via Marconi e il lago prima occupata dai fabbricati dello Yachting Club Torri e dall'ex Lido Bagni e dai relativi spazi di pertinenza. È prevista la riqualificazione dell'imbarco della Navigarda, unitamente alla realizzazione di un nuovo porto turistico. I parametri urbanistici ed edilizi degli interventi da realizzarsi saranno determinati dallo sviluppo dai progetti di opera pubblica da approvarsi da parte delle amministrazioni competenti e/o proprietari delle aree.

ART. 43.2 - AMBITO B – LOCALITÀ BRANCOLINO

Trattasi di ambito localizzato lungo la Gardesana all'estremità meridionale del territorio comunale, in prossimità del confine con il Comune di Garda, suddiviso in realtà in 3 sub-ambiti:

- sub-ambito B1, a monte della strada Gardesana destinato a parcheggio pubblico,
- sub-ambiti B2 e B3, da destinare a servizi di carattere turistico ricettivi, bici grill e al passaggio della realizzando pista ciclopedonale con indice fondiario non superiore a 0,10 mq/mq e massimo 1 piano.

I progetti da approvarsi da parte delle amministrazioni competenti e/o proprietari delle aree dettaglieranno gli effettivi parametri urbanistici ed edilizi. Le modalità di utilizzo e gestione degli ambiti sopra indicati dovranno essere oggetto di apposite convenzioni con l'Amministrazione Comunale di Torri del Benaco.

ART. 43.3 - AMBITO C – LOCALITÀ PAI DI SOTTO

Trattasi della realizzazione di infrastrutture, opere di arredo urbano e di un nuovo pontile per attracco temporaneo di natanti disposto in parallelo al plateatico esistente, prolungato parallelamente alla strada Gardesana, per una lunghezza totale di circa 120 mt, con contemporaneo prolungamento verso lago dell'attuale pontile Navigarda.

I parametri urbanistici ed edilizi degli interventi da realizzarsi saranno determinati dallo sviluppo dai progetti di opera pubblica da approvarsi da parte delle amministrazioni competenti e/o proprietari delle aree.

ART. 44 – TRACCIATI DEI PERCORSI CICLOPEDONALI ¹⁹

Percorso ciclopedonale: trattasi di un asse ciclopedonale lungo il sedime della vecchia Strada Gardesana che attraversa tutto il territorio comunale in senso Nord- Sud.

Ciclovía del Garda: nelle tavole del P.I. viene inserito il tracciato indicativo della ciclovía.

Procedure e Modalità di attuazione

Possono essere individuati ulteriori tracciati o modificati quelli previsti con l'approvazione del progetto di opera pubblica senza fare variante al P.I.

I relativi progetti devono ottenere i necessari pareri e nullaosta degli Enti competenti.

ART. 45 – LIMONAIE SUPERSTITI

Trattasi delle tracce residue di antiche serre per la coltivazione dei limoni delle quali si prescrive la conservazione e il recupero, ove degradate, quali testimonianze di particolari colture locali e di elementi costruttivi tipici dell'architettura lacustre.

Tali manufatti non possono essere interessati da alcuna variazione della destinazione d'uso prescrivendosi la conservazione e il mantenimento della destinazione originaria, ad esclusione degli interventi previsti nelle schede norma delle limonaie n. 1 e 2 riportate nell'Elaborato Schede progetto limonaie.

ART. 46 – ARCHITETTURA DEL '900

La variante al PAT n.2 all'art.25 individua ai sensi dell'art.79 del PTRC le architetture del '900 per le quali sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.3 del DPR 380/2001 e smi:

- scheda n.32 villa al lago;
- scheda n.33 villa al lago;

Il P.I. può individuare ulteriori edifici di notevole interesse architettonico e tipologico-costruttivo rappresentativi della produzione architettonica del '900 da tutelare, per i quali sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.3 del DPR 380/2001 e smi,

ART. 47 - TUTELA AMBIENTALE

Il paesaggio (iconema) e ambito degli oliveti

In recepimento dell'art. 28 del PAT, il PI individua in scala adeguata negli studi agronomici le *aree ad elevato valore paesaggistico costituite dall'iconema e dalle aree boscate e gli ambiti degli oliveti*.

Si tratta di ambiti in cui le azioni sono rivolte al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale delle aree boscate e degli oliveti che sono alla base della loro specificità.

¹⁹ Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 71.3 del PI n. 1.

Per tali aree *nelle quali valgono la legge regionale n. 6 del 11 febbraio 2011 e la legge regionale 13 settembre 1978*, il PI prevede:

- mantenimento delle alberature di elevato valore storico/ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari da abbattere con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama costitutiva dell'assetto agrario;
- mantenimento dei muretti a secco e delle strade selciate;
- promozione degli interventi che mantengano gli ordinamenti colturali diversificati come elemento di pregio paesaggistico, e i caratteri tipologici degli insediamenti storici rurali;
- di incentivare i metodi di produzione rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
- di orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- di sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

Prescrizioni

- Gli ampliamenti e le nuove realizzazioni previste nell'ambito del PI dovranno essere accompagnati da documentazione tecnica (relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo) di supporto:
 - che dimostri la coerenza con la normativa regionale;
 - che definisca la tipologia edilizia locale e indichi l'impiego di materiali tradizionali, anche se impiegati con tecnologie moderne, senza compromettere l'integrità dei luoghi, delle risorse e dell'ambiente.
 - che definisca le recinzioni, le quali devono essere realizzate con elementi naturali (siepi) o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva e permeabili alla fauna terrestre, salvo deroghe concesse per gravi motivi previa verifica di impatto ambientale.
 - che dimostri, anche mediante opportune opere di mitigazione e inserimento ambientale, che gli interventi di trasformazione del territorio agricolo rispettano i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle colture ad oliveto, dalla conformazione di terrazzamenti, dai sentieri, dalle capezzagne, dai Vai, etc. al fine di non "snaturare" il contesto rurale;
 - che definisca eventuali alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, in quanto elemento caratterizzante il paesaggio;
 - che dia evidenza dei previsti accorgimenti volti alla minimizzazione delle superfici impermeabilizzate pertinenziali (da individuare a scala edilizia- in uno specifico elaborato - in sede di richiesta di rilascio del Permesso di Costruire) favorendo sensibilmente le aree a verde con copertura erbacea e spazi verdi con dominanza di oliveti nel rispetto del contesto paesaggistico di Torri.
- Eventuali interventi che dovessero interessare la zona boscata dovranno essere preceduti dalla verifica della perimetrazione dell'area boscata in collaborazione con gli uffici competenti in materia forestale (LR 52/78.)
- Dovrà essere valutata la compatibilità con gli habitat e habitat di specie mediante redazione di VInCA che dovrà valutare la compatibilità con gli habitat di specie.
- Si dovranno impiegare tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale, nonché interventi all'ambiente circostante sotto il profilo architettonico formale con l'uso di materiali adeguati;

- Il titolo edilizio dovrà contenere un rilievo puntuale con l'individuazione, numerazione e dimensione del tronco di tutti gli esemplari esistenti. In caso di spostamento, anche temporaneo, all'esterno del lotto di intervento dovrà essere comunicato il numero e il luogo di partenza e arrivo all'Ufficio Tecnico per i controlli di competenza almeno 10 giorni prima dell'effettivo trasporto. Contestualmente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere allegata specifica planimetria e relazione fotografica che assicuri la presenza in loco di tutti gli esemplari come previsti da progetto. Le prescrizioni contenute nell'ultimo capoverso trovano applicazione in ogni caso di documentata presenza di olivi. Copia della comunicazione e documentazione presentata all'Amministrazione comunale dovrà sempre essere presente sul luogo ove si svolge l'intervento.

Biotopo di Valmagra

Il PI n. 2 ha recepito la perimetrazione di tale ambito, introdotta con la Variante n. 1 al PAT.

Trattasi di un ambito di notevole interesse naturalistico e di valenza ecologica, posto a circa 250 mt di quota, a sud dell'abitato della frazione di Albisano, con esposizione sud/ovest, che si configura come "prato umido", classificabile negli habitat delle "piccole acque", aree cioè soggette a fluttuazioni stagionali di alimentazione della falda, normalmente di ridotta estensione.

L'ambito è inserito dal punto di vista urbanistico nella ZTO B6 di salvaguardia ed è ricompreso all'interno di una proprietà privata che comprende anche un piccolo nucleo rurale di antica origine ubicato immediatamente a valle.

In attesa di futuri auspicabili accordi tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale per la valorizzazione del sito e per una definita e regolamentata possibilità di fruizione, se ne prescrive un'assoluta tutela, con esplicito divieto di qualsiasi intervento di modifica della morfologia del terreno naturale (scavi e/o rinterri), nonché di bonifica e/o drenaggio.

Nelle aree collocate entro un raggio di 200 m dal biotopo di Valmagra, in sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio, dovrà essere prodotta una relazione agronomica di approfondimento sulla composizione floristica dell'area oggetto d'intervento.

TITOLO VI - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

ART. 48 – VINCOLI E NORME DI TUTELA

Il PI individua negli elaborati grafici gli ambiti e gli immobili soggetti a vincolo o a tutela dalla legislazione vigente. La mancata indicazione nel PI di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui alla norma che disciplina il vincolo.

Analogamente, l'errata indicazione negli elaborati grafici del PI di ambiti o immobili che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai commi successivi, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

Nei casi di discordanza tra elaborati del PAT ed elaborati del PI, valgono le grafie riportate negli elaborati grafici del PI in quanto redatte alla scala di maggior dettaglio e in base ad un maggior livello di approfondimento. I vincoli e le fasce di rispetto, riportate nelle tavole, sono applicati secondo le modalità e i parametri stabiliti dalle specifiche norme, da verificare puntualmente in sede di attuazione degli interventi ammessi dal Piano.

La modifica e l'aggiornamento di norme sovraordinate relative alla individuazione e alle modalità di applicazione dei vincoli e delle fasce di rispetto riportate negli elaborati grafici e nelle presenti NTO, costituiscono automatica variante al PI.

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

ART. 49 – FASCE DI RISPETTO IDRAULICO

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di rispetto della profondità di almeno m 10 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia. In conformità all'art. 96 del RD 25 luglio 1904 n. 523:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua.

Per gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto idraulico dei 10 metri, purché regolarmente autorizzati sotto il profilo edilizio, sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), del DPR 380/2001 e smi; in caso di interventi di ampliamento la parte ampliata dovrà essere collocata all'esterno della fascia di rispetto idraulico e nel caso di demolizione e ricostruzione la ricostruzione dovrà sempre avvenire all'esterno della fascia di rispetto idraulico salvo parere di deroga dell'ente competente.

Ai sensi degli artt. 36 e 41 della LR 11/2004, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto, determina un Credito Edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza del titolo abilitativo, e la totale demolizione di edifici realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo determina un Credito Edilizio per la sola volumetria regolarmente assentita.

Nelle zone B6, Verde Privato ed E agricole, nelle ipotesi di interventi realizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico e in parziale difformità dal titolo abilitativo, è consentita la demolizione totale del fabbricato e la ricostruzione della sola volumetria regolarmente assentita. All'interno della fascia di rispetto idraulico dovrà essere ripristinata la conformazione del terreno originale.

Qualsiasi intervento con particolare riferimento alle costruzioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica a 10 metri dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati deve essere autorizzato dal Genio Civile e dalla Sezione bacino idrografico Adige-Po Sezione di Verona – Struttura forestale, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a m 4,00.

Modalità e Parametri di intervento

All'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'articolo 41, comma 1, lettera g), della LR 11/04, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi previsti dal titolo V della LR n.11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n.3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- [gli interventi definiti sulla base di un Piano Aziendale approvato dall'AVEPA ai sensi degli art. 43 e 44 della L.R. n. 11/2004 per la realizzazione di strutture agricolo – produttive purché realizzati a distanza non inferiore a ml. 30 a partire dall'argine del corso d'acqua;](#)²⁰
- l'ampliamento "una tantum" nella misura massima di mq 20, necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, o atto all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- gli interventi del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene sul lavoro e di eliminazione delle barriere architettoniche;
- Interventi pertinenziali non calcolati come SUL purché ricadenti all'interno della fattispecie dell'art. 3 comma 1, lettera e), punto e.6) del DPR 380/2001;
- opere pubbliche e le realizzazioni di infrastrutture di interesse collettivo e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio circostante che adottino tecniche di ingegneria ambientale;
- la realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi pedonali.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:

- purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
- previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.
- deve essere garantito, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento edilizio o infrastrutturazione ammesso.

Non sono ammesse, per una profondità di almeno ml 20 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale, attività che comportano, o possano comportare, il versamento o la dispersione anche occasionale sul suolo di effluenti o liquami.

All'interno delle ~~aree urbanizzate e degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata~~ [zone \(ZTO\) rese edificabili dallo strumento urbanistico](#)²¹ l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904).

ART. 50 – VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA

Il PI individua i corsi d'acqua e i relativi ambiti territoriali assoggettati a normativa di tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004. Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D.lgs. 42/2004. Negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico valgono gli obiettivi di qualità paesaggistica in attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, come segue:

- il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti e integrati con quelli esistenti.
- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili destinazioni funzionali;
- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori.) e delle finiture originarie (manti di

²⁰ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.28 al P.I. n.3.1

²¹ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.8 al P.I. n.3.1

- copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.) con l'uso di materiali e di colori tradizionali;
 - omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
 - tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo con particolare attenzione alle colture di olivi e alle piante di valenza storica e/o di valenza simbolica per la popolazione;
 - In tali ambiti sono da evitare opere e movimenti di terra che modifichino in modo sostanziale l'assetto paesaggistico e ogni altra opera che comprometta e/o snaturi il contesto nonché il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti.
 - salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
 - la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
 - la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.
 - È fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.
- I progetti di trasformazione territoriale a qualsiasi scala devono prevedere quanto segue:
- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate lungo l'ambito vincolato;
 - la rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione dell'ART.8 delle presenti norme.

ART. 51 – VINCOLO BENI CULTURALI

Il PI individua i beni culturali di cui al D.lgs. 42/2004 art.10 – 136 e i coni visuali e disciplina i diversi contesti assoggettati a vincolo, in funzione dei caratteri naturali e antropici e delle reciproche interrelazioni, garantendone adeguata tutela e valorizzazione. L'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo. Gli immobili di cui al presente articolo non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione. Il rilascio di permessi di costruire e l'assenso alle denunce di inizio attività sui beni di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva autorizzazione della competente "Soprintendenza ai beni architettonici e al paesaggio".

Coni Visuali

I coni visuali sono punti di belvedere dai quali si possono percepire gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale significativi del paesaggio lacustre per i quali valgono le seguenti norme:

- non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti degli edifici esistenti per un tratto di ml. 100,00 a partire dal vertice di tali coni e se l'edificio previsto ricade entro un dislivello di m 20,00 dal piano della sede stradale del punto visuale;
- per le costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art.3 del DPR 380/2001 e s.m.i, così come definiti dal DPR n.380/2001, fatti salvi particolari vincoli più restrittivi derivanti dalle norme della specifica zona di appartenenza;
- per i borghi rurali e le case sparse percettibili visivamente da un punto di belvedere collocato in posizione altimetrica superiore, sono da prevedersi idonei interventi per marcare la tipicità delle coperture o per mitigare la fruizione visiva di eventuali elementi detrattori presenti.
- vanno altresì tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato.

ART. 52 – VINCOLO DI DESTINAZIONE FORESTALE

Trattasi di aree boscate di cui all'articoli 14 e 15 della LR 52/78 e al Regio Decreto n.3267 /1923. Tale rappresentazione vale anche ai fini dell'applicazione dell'art. 142, lett. g), del D.Lgs. 42/04, per il quale sono soggetti a vincolo paesaggistico i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

Considerata la naturale dinamicità di trasformazione delle superfici boscate, la rappresentazione a fini del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 e del vincolo di destinazione forestale di cui all'art. 15 della LR 52/78, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.

I titoli abilitativi che interessino tali aree, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino la destinazione d'uso, lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, sono subordinati alla preventiva autorizzazione di riduzione della superficie boscata da parte di servizi Forestali del Genio Civile.

ART. 53 – VIABILITA' STRADALE E FASCE DI RISPETTO

Ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" e smi, sono definite, esternamente al confine stradale calcolate dal limite catastale di proprietà, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione. La realizzazione delle opere è subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse. Nei casi in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale e gli interventi non siano normati dal Repertorio Normativo la distanza minima è di m. 5.

Fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PI 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 ciascuna essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.;
- d) nella realizzazione di siepi vive 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 simili, 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 m. 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 per qualsiasi escavazione laterale, la cui distanza dal confine stradale può essere inferiore alla profondità dei medesimi, ed in ogni caso non inferiore a m. 3.

Sono ammessi fatti salvi i nulla osta degli Enti competenti:

- le costruzioni relative alla distribuzione di carburanti, stazioni di servizio e autolavaggi;
- la costruzione di reti tecnologiche con ogni impianto ad esse relativo;
- la realizzazione di opere di arredo urbano, impianti e canalizzazioni per opere di urbanizzazione;
- i parcheggi;

Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano alle opere preesistenti. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle medesime. Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi edilizi purché non comportino l'avanzamento sul fronte stradale:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione in loco, come definiti dall'art. 3 del DPR n. 380/2001 e smi. con l'esclusione della demolizione e ricostruzione in loco;

Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. In ogni caso la distanza per lo spostamento è da intendersi come la distanza minima necessaria a uscire dalla fascia di rispetto stradale.

- b) ampliamento della destinazione residenziale in essere fino a complessivi 800 mc. previo recupero dell'esistente annesso rustico, quando ciò sia disciplinato dal PI ai sensi della L.R. n. 11/2004;

- c) dotazione di servizi igienici, copertura di scale esterne e ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente assentita, purché gli ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condi-

zione che non comportino, rispetto la situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze della sicurezza della circolazione. In tal caso si dovrà predisporre una scheda su richiesta dell'interessato, sulla quale il Consiglio Comunale si esprime con apposita delibera, sentito l'Ufficio Tecnico.

Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 285/92, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

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 della stessa quantità di volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici, anche inferiore alla superficie minima di legge.

A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un Credito Edilizio determinato ai sensi dell'art. 9 delle presenti norme.

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 - Vici- nali
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n°. 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60	40	30			20 10 se vicinali
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I. sia INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30	20	10			-
	Nuovi canali, fossi e con 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			-
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n°. 495/92)	Alberi da impiantare lateralmente alle strade	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6					Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6
	Siepi vive anche stagionali alte sino a ml. 1 e siepi morte alte sino a ml. 1 realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o su cordoli e muretti sino a cm. 30)	1					1

	Siepi vive, piantagioni e siepi morte più di ml. 1 o realizzate su cordoli e muretti alti più di cm 30	3					1
OSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n° 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (esprese in metri) Art. 2 del D.Lgs. n° 285/92 – Nuovo Codice della Strada)							
POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vi- cinali
Nei centri abitati (art. 28 del DPR n° 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30			20	-	-
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada, in assenza di P.I. vigente	30			20	20	10
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3			2	-	-

Il PI prevede all'interno dei Centri Abitati per la Strada Regionale 249 "Gardesana Orientale" una fascia di rispetto di m 10,00, è comunque ammessa, per eventuali interventi edilizi, la deroga a m 5,00, previo parere

ART. 54 - CIMITERI

Le aree classificate come zone F/b Interesse Comune sono destinate ai cimiteri attuali e futuri o ad ampliamenti di cimiteri esistenti. Nelle aree e negli edifici, classificati come Zone F/b sono ammessi:

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

Tutte le attività e le funzioni svolte in queste aree devono essere collegate al funzionamento del cimitero.

Le aree all'interno delle fasce di rispetto urbanistico e di vincolo igienico sono destinate alla tutela dell'impianto cimiteriale ed all'eventuale ampliamento.

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto cimiteriale sono regolate dal T.U.L.L.SS. approvato con Regio Decreto 1265/1934 modificato con L n.983/1957 e dalla L n. 216/1958, dal D.P.R. n.257/1961 e dal D.P.R. n. 803/1975, dalla LR n.78/1980, dal D.P.R. n. 285/1990, dalla L n.166/2002, dalla LR n.4/2015, dalla LR n.30/2016 e infine dalla LR n.11/2004.

Per gli edifici, qualora esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche tramite demolizione e ricostruzione, l'ampliamento nella percentuale massima del 10 % e i cambi di destinazione d'uso (L.n.166/2002 art. 28).

Nelle aree oltre alla fascia di rispetto cimiteriale dei 50 metri, è ammessa la realizzazione di strutture sportive purché di pertinenza agli edifici esistenti (campi da tennis, piscine, con relativi contenuti locali tecnici interrati, attrezzature sportive ecc.) che non comportino la realizzazione di nuovi volumi edilizi. È altresì ammessa la realizzazione di autorimesse interrate ubicate all'esterno della sagoma dei fabbricati di pertinenza purché ricoperte con adeguato manto erboso. La realizzazione di piscine pertinenziali è regolata dall'art. 97 del R.E.C. e i manufatti pertinenziali sono disciplinati dall'art. 98 del R.E.C.

Le aree classificate come standard urbanistici all'interno del perimetro della fascia di rispetto, possono essere

utilizzate per usi pubblici collettivi, viabilità parcheggi, piazzole ecologiche, aree sportive con la possibilità di realizzare edifici di servizio (spogliatoi, cabine di custodia).

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

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, salvo per le zonizzazioni esistenti alla data di entrata in vigore della L. n. 166/2002.

Fatte salve le procedure in essere, nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del Regio decreto n. 1265/1934 e s.m., l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

La fascia di rispetto cimiteriale relativa ai cimiteri esistenti nel territorio del Comune di Torri del Benaco è stata oggetto di riduzione attraverso provvedimento del Consiglio Comunale, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, ricorrendo le seguenti condizioni:

- l'impianto cimiteriale è separato dal centro urbano da strade pubbliche di livello comunale e da corsi d'acqua (comma 4 dell'art. 338 del T.U.L.S. n. 1265/1934).
- In caso di ampliamento dell'impianto cimiteriale la fascia di rispetto dovrà comunque essere non inferiore a m 50.

ART. 55 – ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Il PI perimetra le aree tutelate a sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lettera m) e art. 27 NTA del PTRC, per la salvaguardia e la valorizzazione delle antiche testimonianze storico-culturali.

Gli interventi che interessino tali aree, con esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non modifichino la destinazione d'uso, lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, sono subordinati alla preventiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica, di cui devono essere rispettate le disposizioni, prima della comunicazione di inizio lavori.

Incisioni rupestri

Trattasi di graffiti esistenti sui liscioni di roccia che debbono essere salvaguardati in quanto testimonianze di culture preistoriche. Nelle loro vicinanze è fatto divieto di eseguire qualsiasi lavoro che possa compromettere la libera fruizione didattico-culturale ammettendo tutti gli interventi finalizzati a tale fruizione. Nelle lavorazioni agricole e negli interventi sul territorio tali emergenze debbono essere protette non permettendo nessuna manomissione per passaggi di cavi, percorsi, cingolati, ecc...

È esclusa la costruzione di recinzioni e va operata un'accurata pulizia dei bordi con sfalcio.

Sulle tavole di PI sono state individuate con apposita simbologia tutte le incisioni conosciute presenti nel territorio comunale. Non tutte risultano datate e approfondite nei loro contenuti pertanto qualsiasi eventuale manomissione dovrà essere preceduta da un Nulla Osta da parte della Soprintendenza ai Beni Archeologici.

ART. 56 – IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA

In attesa di uno specifico piano che individui puntualmente le aree da destinare agli impianti, per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli stessi al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e nel rispetto del principio di cautela, gli impianti potranno essere collocati secondo le seguenti disposizioni:

- devono essere accorpati gli impianti di più gestori in un'unica struttura;
- I nuovi impianti all'interno del centro abitato necessitano di preventivo parere favorevole della Giunta Comunale;
- è esclusa l'installazione degli stessi 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;
- è esclusa, se non autorizzata dagli enti competenti, con apposito provvedimento, l'installazione degli impianti 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;

- è esclusa la localizzazione di impianti che non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- è esclusa 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;

ART. 57 – ELETTRODOTTI E METANODOTTI FASCE DI RISPETTO

All'interno delle fasce di rispetto determinate dalle reti tecnologiche, gli interventi sono ammessi nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione di quelle esistenti da concordare con gli enti competenti.

La profondità delle fasce degli elettrodotti potrà variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alla certificazione della esatta estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche dell'elettrodotto da parte dell'ARPAV, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla Legge Quadro n. 36/2001, dal DPCM 8 luglio 2003 e dalla DGRV n. 1526/2000.

In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico.

La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica di quelli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

Le fasce di rispetto dei metanodotti sono indicative; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra ente gestore e i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

ART. 58 – VINCOLO SISMICO

Il Comune di Torri del Benaco rientra nella classe 2 della zonizzazione sismica.

Le zone di espansione previste dal Piano degli Interventi sono generalmente localizzate nelle aree urbanizzate e per la maggior parte di esse sono state eseguite indagini geofisiche specifiche, di tipo sismico sia lineare (Re.Mi.) sia puntuale (H.V.S.R.).

Tali indagini, associate ad un rilievo di superficie e ad un'analisi delle informazioni geologiche contenute nel PAT, hanno permesso di produrre delle cartografie specifiche e di proporre una normativa tecnica, di approfondimento alle leggi vigenti in materia di costruzioni.

In aggiunta, per una corretta progettazione delle opere risulterà necessario eseguire sia indagini geologico – geotecniche rivolte ad approfondire a scala adeguata le informazioni del PAT sia indagini geofisiche per l'analisi sismica del sito di costruzione. I rilievi e le indagini serviranno a confermare la compatibilità di quanto previsto dal PAT / PI e a restituire al Progettista gli elementi tecnici utili alla scelta delle soluzioni progettuali ritenute più idonee in rapporto alle caratteristiche locali.

In sostanza, per le aree individuate dal Piano degli Interventi e, in generale, per tutte le opere che dovranno essere realizzate nel Comune di Torri del Benaco, si dovrà prevedere quanto segue:

Rilievi ed indagini geognostiche per la verifica del sottosuolo, spinti fino a profondità tali da caratterizzare il volume significativo influenzato, direttamente o indirettamente, dalla costruzione del manufatto e che influenza il manufatto stesso.

Rilievi ed indagini geofisiche per la caratterizzazione sismica del sito di intervento. La valutazione dei fattori di amplificazione in termini FA come la misura della frequenza fondamentale di risonanza di sito ha permesso di realizzare carte tematiche tali da poter ipotizzare un assetto sismo-stratigrafico locale generalmente complesso. Per questo, la normativa prevede di valutare l'effetto della risposta sismica locale (RSL) mediante analisi numeriche specifiche o, in alternativa, in rapporto ad un approccio semplificato, se ritenuto applicabile dal Progettista in base al contesto tettonico-stratigrafico del sito in studio, che si basa sull'individuazione di Categorie di Sottosuolo di riferimento. In ogni caso, le N.T.C. vigenti prevedono la misura diretta delle velocità di propagazione delle onde di taglio Vs.

Nel caso in cui il sito di costruzione dovesse ricadere in "zone di attenzione per instabilità" (Carta MOPS come documento di riferimento zone 3011 e 3032) e nel dettaglio per: faglia attiva e capace, crollo di cavità sotterranee, instabilità di versante e zone potenzialmente liquefacibili, come i 5 interventi previsti nel PI n. 2 che sono: F4 UTXXX, F5 UT, F5 UTXXX, F5 UTXXX, D4 manifestazione interesse 57, per questi si dovrà quantificare, tramite indagini sperimentali, il rischio all'instabilità prodotta da un evento sismico di riferimento; pertanto dovranno essere predisposti studi sismici di terzo livello al fine di quantificare gli spostamenti sismo-indotti, in fase di pianificazione territoriale; nello specifico gli interventi ricadenti in queste aree possono non essere stralciati ma si congelano fino a nuovi approfondimenti. Nell'area di instabilità per faglia

attiva e capace (zona 3060) l'intervento UT12 accordo pubblico privato n. 3 (Ecocentro), dovrà essere predisposto un elaborato specifico in cui sarà valutata l'instabilità e le relative tattiche progettuali al fine di mitigare il rischio sismico. Questo elaborato potrà essere presentato in fase di progettazione. Nello specifico si dovrà limitare la presenza umana, prevedere per i rifiuti pericolosi o l'assenza nella piattaforma oppure una gestione attenta che eviti nel caso di terremoto inquinamento ambientale.

Per i necessari approfondimenti si rimanda comunque alle specifiche tavole sulla Microzonazione Sismica allegate e parte integrante del PI n. 2 e al parere del 10/05/2021 della Direzione Difesa del Suolo – U.O. Genio Civile di Verona con relativo allegato, nonché dell'ulteriore documentazione sismica allegata al PI n. 2 bis e ai relativi pareri n. 582511 del 16/12/2022 della Direzione Regionale Difesa del Suolo e n. 827 del 02/01/2023 della Direzione Uffici Territoriali per il dissesto idrogeologico – U.O. Genio Civile di Verona.

ART. 59 - ZONA DI ATTENZIONE DELLA FAGLIA DI SANT'AMBROGIO

Il PI individua il tracciato della faglia di Sant'Ambrogio e istituisce una fascia di rispetto di m 200,00 su entrambi i lati. All'interno della fascia di rispetto ZA sono possibili i seguenti interventi.

Aree edificate (recenti o consolidate)

Nel caso di ZAFAC, nelle Aree edificate (recenti o consolidate), per interventi di nuova edificazione (nei lotti vuoti) e per interventi sull'edificato esistente, devono essere espletati i necessari approfondimenti geologici, propri del livello 3.

L'assenza di approfondimento determina la seguente disciplina d'uso:

Edifici esistenti: sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e qualsiasi altro tipo di opera che preveda interventi di miglioramento e/o di adeguamento sismico e/o di rafforzamento locale (in conformità alla normativa vigente), con esclusione della demolizione e ricostruzione.
- Sono ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione, e la possibile delocalizzazione all'esterno della fascia di rispetto.
- gli interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento delle barriere architettoniche.
- È ammessa la sistemazione di spazi aperti, senza realizzazione di volumetrie, a servizio delle funzioni e delle attività presenti nelle aree limitrofe, insediate e urbanizzate, o per incrementare la dotazione urbana di aree verdi, spazi pubblici e verde privato attrezzato.

Nuova costruzione: Non è consentita la nuova edificazione.

Nell'ambito delle fasce di rispetto delle faglie inoltre:

- la realizzazione di collettori fognari, acquedotti, gasdotti o oleodotti ed elettrodotti o altre reti di servizio dovrà essere effettuata con accorgimenti atti a limitare il rischio per la popolazione ed i pericoli per l'ambiente in caso di evento sismico;
- è vietata la localizzazione, nell'ambito dei piani provinciali e comunali di Emergenza di Protezione Civile, delle "Aree di attesa", delle "Aree di ammassamento dei soccorritori e delle risorse", delle "Aree di ricovero della popolazione".

Interventi in corso di esecuzione:

Per gli interventi in corso di esecuzione a titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata dell'adozione della presente variante possono proseguire l'esecuzione delle opere. Sono ammesse altresì le varianti ai PDC in corso di esecuzione purché non aumentino i parametri urbanistici di SUL, volumetria, altezza e superficie coperta e superficie impermeabile.

Le Aree non edificate (con previsione di trasformazione) e le Aree non urbanizzate a trasformabilità limitata, ricadenti in ZAFAC, sono soggette ad un regime di limitazione di edificabilità che non autorizza alcun intervento di trasformazione, fintantoché non vengano effettuati i necessari approfondimenti al fine di individuare le ZSFAC (zona di suscettibilità) e le ZRFAC (zona di rispetto).

ART. 60 – AREE A RISCHIO GEOLOGICO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO

Il territorio del Comune di Torri del Benaco è compreso nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).

Il PAI, nella stesura della variante adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 in data 11.05.1999 individua un'area all'interno del territorio comunale caratterizzata da pericolosità geologica. L'area è individuata lungo la SR 249 Gardesana presso il Km 61 ed è caratterizzata da fenomeno franoso localizzato per crollo. Il territorio di Torri del Benaco è classificato a rischio R1, a pericolosità idraulica per esondazione moderata e, non essendovi importanti corsi d'acqua, il territorio non è delimitato in fasce fluviali.

I vincoli, le norme e le direttive dovranno essere finalizzati a prevenire sia la pericolosità e geologica nel territorio del comune, sia ad impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili. Tali disposizioni sono di applicazione obbligatoria e vincolante nel rispetto della legislazione vigente. Qualsiasi modifica comportante un potenziale rischio idraulico deve essere valutata in relazione alle quote del terreno descrivendo dettagliatamente gli accorgimenti compensativi adottati al fine di evitare ogni pericolosità.

Ogni intervento in attuazione diretta del PRC o di pianificazione urbanistica attuativa eseguito nelle aree interessate da pericolosità geologica dovrà essere conforme alle Norme di Attuazione del PAI.

Per l'aggiornamento delle aree di dissesto individuate e classificate dal PAI si applicano le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del PAI medesimo.

Nelle aree già edificate o interessate da infrastrutture di pubblico interesse e ricomprese nella perimetrazione del PAI 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.

La direttiva Alluvioni 2007/60/CE ha previsto che gli stati membri producano un Piano di Gestioni delle Alluvioni (PGRA). Questo è stato approvato il 04 marzo 2016. La Regione Veneto ha individuato con apposita cartografia la frequenza di gravità delle alluvioni; il PI, nella Tavola 1, ha recepito tale indicazione evidenziando: le alluvioni rare e le alluvioni frequenti. In tali aree si applicano le norme di attuazione previste dal Piano stralcio per l'assetto Idrogeologico PAI del bacino del fiume Po.

Nelle aree del PAI soggette a pericolosità idraulica o nelle aree allagabili del PGRA, nel senario di media probabilità e con altezza idrica superiore a 0,5 m, i progetti degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie devono produrre una relazione tecnica che asseveri la compatibilità dell'intervento con la corrispondente condizione di pericolosità idraulica rilevata.

Specifiche prescrizioni geologiche

Gli ambiti perimetrali e individuati con un quadrato contrassegnato con numero nella Tavola 2 1:5.000 devono seguire le seguenti prescrizioni:

- aree contraddistinte con il N. 1 sono zone di rispetto inedificabili che comunque concorrono alla determinazione della volumetria ammessa nella zona
- aree contraddistinte con il N. 2 l'edificazione dovrà essere subordinata a specifiche verifiche geotecniche sui terreni di fondazione e a ulteriori indagini e scelte progettuali.

Compatibilità idraulica

Sono fatte proprie le indicazioni e le prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica redatta per gli strumenti urbanistici e quelle dei relativi pareri degli Enti di competenza.

Indicazioni per il calcolo del "volume specifico d'invaso":

si precisa che per il calcolo del volume d'invaso, l'area oggetto di trasformazione si definisce l'area che subirà, a causa dell'intervento in oggetto, un qualsiasi aumento del coefficiente di deflusso, in riferimento ai coefficienti previsti dalla DGR. 2948/2009 (vedi tabella seguente):

Superficie scolante	φ
Aree agricole	0,10
Aree verdi	0,20
Superfici semipermeabili (grigliati drenanti, strade in terra battuta e stabilizzato)	0,60
Superfici impermeabili (coperture, viabilità)	0,90

1. Per le trasformazioni non valutate nello studio di compatibilità idraulica del PI:

a. se l'area trasformata risulterà $S < 200$ mq dovranno essere adottati buoni criteri costruttivi per ridurre le

superfici impermeabili, quali le superfici dei parcheggi, tetti verdi ecc. Le superfici a parcheggio dovranno essere realizzate ai sensi dell'art. 16, con dimostrazione grafica delle soluzioni adottate;

b. se l'area trasformata risulterà $200 \text{ mq} < S < 1000 \text{ mq}$, il volume specifico d'invaso sarà minimo:

- 400 m³/ha (ambito residenziale, servizi ed agricolo);
- 500 m³/ha (aree industrializzate e viabilità trasformate);

Per garantire lo scarico sulla rete esterna le luci di scarico, salvo diverse indicazioni del gestore dovranno avere diametro pari a 100 mm;

c. se l'area trasformata risulterà $S > 1000 \text{ mq}$, sarà necessario predisporre uno studio di compatibilità idraulica, da sottoporre agli enti competenti.

Per le trasformazioni già previste e valutate nello studio di compatibilità idraulica del PAT/PI:

a. in caso di intervento Edilizio Diretto, per il dimensionamento del volume di invaso si prendono a riferimento i volumi massimi complessivi riportati nelle schede dello studio. Qualora l'intervento preveda la trasformazione di superfici inferiori a quelle oggetto di valutazione, si moltiplicherà la superficie trasformata per il volume di invaso per ettaro, riportato nelle stesse schede;

b. in caso di intervento soggetto a PUA, per il dimensionamento del volume di invaso sarà necessario predisporre uno studio di compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R. richiamata, da sottoporre agli enti competenti, tenendo presente che il volume specifico d'invaso minimo è quello riportato nei pareri di compatibilità idraulica del PAT/PI.

Ai progetti andrà allegata la dimostrazione grafica e tabellare di verifica dell'area oggetto di trasformazione (ante e post-intervento), il dimensionamento con lo schema/progetto del volume di invaso e la relazione relativa alle opere di manutenzione previste.

Gli eventuali interventi che cadano nella fascia di rispetto idraulico di corsi d'acqua demaniali, ai sensi del R.D. n. 523/1904, del R.D. n. 368/1904 e del D. lgs. 152/2006 art. 115, sono soggetti a parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti.

Le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica dovranno sempre annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria. Le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno esser vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo in modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.

Gestione delle acque nel territorio comunale

Per tutti gli interventi pubblici e privati si dovrà fare riferimento al "Regolamento dei servizi di acquedotto e fognatura/depurazione nell'A.T.O. Veronese".

Dovrà sempre essere garantita la separazione delle acque meteoriche da quelle nere.

Dovrà essere altresì garantito il rispetto del principio di invarianza idraulica non potendosi ulteriormente aggravare l'attuale sistema di fognatura e depurazione con acqua di pioggia proveniente da nuovi insediamenti sia pubblici che privati. A tale scopo in tutti gli interventi sul territorio dovrà essere privilegiata la trasformazione delle aree scolanti in aree drenanti e dovrà essere valutata la possibilità di ridurre/eliminare l'apporto di acque parassite/bianche/ecc. dalla fognatura nera.

Per ogni nuovo allacciamento idrico e fognario dovrà essere richiesto parere preventivo all'Azienda Gardesana Servizi in modo che la stessa possa preventivamente verificarne la compatibilità con le reti e gli impianti esistenti sul territorio gestito.

ART. 61 – VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE RD n. 3267/1923

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 3267/1923 e delle leggi regionali di settore.

Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

ART. 62 – RETE NATURA 2000 – SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA

Ambito territoriale designato come Sito di Interesse Comunitario (SIC)

IT3210007 "MONTE BALDO: VAL DEI MULINI, SENGE DI MARCIAGA, ROCCA DI GARDA"

IT3210004 "MONTE LUPPIA e PUNTA San VIGILIO"

Si tratta di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone a protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE, recepita con DPR 357/1997 e successive modifiche e alla L.R. n. 14/2024 e regolamento attuativo n.4 del 09/01/2025.

L'approvazione di eventuali aggiornamenti delle perimetrazioni dei SIC/ZPS da parte delle competenti autorità comporta l'automatico recepimento degli stessi nel PAT e nel PI in attuazione al verbale n. URB/75/2009 della Direzione Pianificazione e Parchi e in particolare:

- la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, preveda la verifica del rispetto della normativa in vigore sulla Valutazione di Incidenza ambientale;
- nella zona agricola a contatto delle aree urbane edificate sono da incentivare la realizzazione di superfici boscate, con alberature e siepi arbustive, a mitigazione dell'impianto di edificato e infrastrutture;
- la progettazione del verde sia eseguita con l'obiettivo di sviluppare una densità fitocenotica il più possibile elevata.

Prescrizioni e Vincoli

All'interno dei siti della Rete Natura 2000 sono vietati gli interventi di trasformazione nelle aree identificate dalla Regione Veneto come Habitat Natura 2000.

Nelle aree non identificate come Habitat Natura 2000 la realizzazione degli interventi edificatori è subordinata, in sede di richiesta dei titoli abilitativi edilizi, alla presentazione di una relazione agronomica di approfondimento sulla composizione floristica dell'area oggetto d'intervento.

In recepimento del Parere VAS n. 37 del 24/02/2016 sull'intero territorio comunale:

- che nell'attuazione, in assenza di adeguata verifica del rispetto della procedura per la valutazione di incidenza, degli articoli del PAT n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 non siano coinvolti habitat di interesse comunitario e non vari l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero, siano rese disponibili superfici di equivalente idoneità per le specie segnalate, all'interno delle aree coinvolte;
- qualora non in contrasto con la cartografia degli habitat e habitat di specie di cui alla D.G.R. 4240/2008, l'ipotesi di non necessità si applichi esclusivamente alle categorie "11110 - Centro città con uso misto, tessuto urbano continuo molto denso", "11210 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "11220 - Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "11230 - Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)", "11310 - Complessi residenziali comprensivi di area verde", "11320 - Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "12170 - Cimiteri non vegetati", "12190 - Scuole", "12230 - Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali e altro)", "12310 - Aree portuali commerciali", "13110 - Aree estrattive attive", "13310 - Cantieri e spazi in costruzione e scavi", "13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti", "14210 - Campeggi, strutture turistiche ricettive a bungalows o simili.", "14220 - Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)." nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto;
- il Comune verifichi la corretta attuazione delle indicazioni prescrittive e che a seguito della verifica, sia trasmessa annualmente entro il 31 gennaio di ciascun anno specifica reportistica alla struttura regionale competente per la valutazione di incidenza contenente lo stato di attuazione relativo agli articoli 14, 15, 16, 19, 20, 21, 34, 35 e separatamente agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 delle norme tecniche di attuazione dettagliando per ciascuno le aree dove sono state avviate azioni, georiferite secondo lo standard regionale, e gli esiti delle verifiche sul rispetto della procedura per la valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.;
- qualora non si provveda alla suddetta reportistica o la stessa dia evidenza di possibili incidenze nei confronti degli elementi oggetto di tutela, sia effettuato il monitoraggio di habitat, specie e fattori di pressione e minaccia, secondo le indicazioni riportate al par. 2.1.3 dell'allegato A alla D.G.R. n. 1400/2017;
- di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione

dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri; in particolare. Particolare attenzione è rivolta all'utilizzo di lampade a ristretto spettro di emissione: allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti praticamente qualsiasi tipo di lampada a Led, con produzione di lunghezza d'onda inferiore a 500 nm.

- Saranno invece escluse le lampade sodio-xeno e alogenuri e mercurio a causa delle emissioni ultraviolette che risultano progressivamente più attrattive per la fauna.
- che, al di fuori delle aree caratterizzate dai codici "11110 - Centro città con uso misto, tessuto urbano continuo molto denso", "11210 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "11220 - Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "11230 - Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)", "11310 - Complessi residenziali comprensivi di area verde", "11320 - Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "12170 - Cimiteri non vegetati", "12190 - Scuole", "12230 - Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali e altro)", "12310 - Aree portuali commerciali", "13110 - Aree estrattive attive", "13310 - Cantieri e spazi in costruzione e scavi", "13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti", "14210 - Campeggi, strutture turistiche ricettive a bungalows o simili.", "14220 - Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)." nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto, per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone.

Per quanto riguarda le ulteriori prescrizioni contenute nel Parere VAS n. 91 del 27 aprile 2021, relativo al PI n. 2, si rimanda a quanto riportato nello specifico art. 45 quater delle presenti NTO e, in maniera più estesa, ai contenuti del Parere medesimo.

Per quanto riguarda le ulteriori prescrizioni contenute nel Parere VAS n. 235 del 2 novembre 2022 relativo al PI n. 2 bis, si rimanda a quanto riportato nello specifico art. 45 quinquies delle presenti NTO e, in maniera più estesa, ai contenuti del Parere medesimo.

ART. 63 – ADEGUAMENTO E MONITORAGGIO ALLA LR 14/2017

Il PI effettua attività ricognitiva e di monitoraggio sul consumo di suolo secondo i disposti dell'art. 13 comma 9 della LR 14/2017 e smi. e art. 14 bis della variante n.2 al PAT e può rettificare, rimodulare e aggiornare gli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi delle definizioni contenute nell'art. 2 della medesima legge regionale. L'aggiornamento dovrà tenere conto delle nuove trasformazioni previste dagli strumenti urbanistici mentre la rettifica prenderà in considerazione le eventuali aree non inserite all'interno degli AUC, ma che hanno le caratteristiche previste dall'art.2 lettera e) della LR 14/2017 e smi..

ART. 64 – RECEPIMENTO PARERI VAS n. 91 del 27.04.2021 n. 235 del 02.11.2022

Come da deliberazione n. 37 del 30/06/2021 del Consiglio Comunale, è interamente recepito il Parere Vas in oggetto al quale si rimanda per i vari contenuti e per le prescrizioni conseguenti, richiamando in particolare le prescrizioni dell'istruttoria VINCA (sottrazione habitat, illuminazione, viabilità, ecc.), le indicazioni prescrittive dettate da Azienda Gardesana Servizi e dai diversi Enti consultati, richiamate nel succitato parere. Si specifica infine che l'attuazione degli interventi previsti dal PI n. 2, sia pubblici che privati, è subordinata (oltre al rispetto di quanto riportato nelle presenti NTO) al rispetto delle puntuali prescrizioni e misure di attenzione ambientale definite nella corrispondente scheda del Rapporto Ambientale Preliminare.

Come da deliberazione n. 4/2023 del Consiglio Comunale, è interamente recepito il Parere VAS in oggetto al quale si rimanda per i vari contenuti e per le prescrizioni conseguenti, richiamando in particolare:

- le prescrizioni dell'istruttoria VINCA allegate al parere in oggetto;
- le condizioni ambientali poste dalla Direzione Turismo della Regione Veneto;
- le prescrizioni in materia di movimenti terra, di cui al DPR n. 120/2017;

- le prescrizioni in materia di contaminazione del suolo in relazione alla prevista destinazione urbanistica, di cui al Dlgs 152/2006 Allegato 5 alla Parte IV;
 - le prescrizioni in materia di polizia idraulica,
- tutte richiamate nel succitato parere VAS.

Si specifica infine che l'attuazione degli interventi previsti dal PI n. 2 bis, sia pubblici che privati, è subordinata (oltre al rispetto di quanto riportato nelle presenti Norme Tecniche Operative) al rispetto delle puntuali prescrizioni e misure di attenzione ambientale definite nella corrispondente scheda del Rapporto Ambientale Preliminare.

Si evidenzia infine che, il PUA che darà attuazione alla manifestazione di interesse n. 6 (parziale riattivazione della ZTO D4d/3) dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.