

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>199-2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott.ssa Paola <u>Salmaso</u></b>
<b>Creditore procedente</b>	<b>[REDACTED]</b>
<b>Parte eseguita</b>	<b>[REDACTED]</b>



**Esperto Stimatore**

**Arch. Anna Girardello**

**annagirardello@libero.it – cell: +39 347 9490571**

**Custode Giudiziario**

**Avv. Anna Bimbatti**

**avvannabimbatti@gmail.com – tel. 045 596200**

**Arch. Anna Girardello**

Vicolo San Silvestro, 2 – 37122 Verona  
cell: 347 9490571  
email: annagirardello@libero.it

C.F. GRRNNA68B47L781X  
Partita IVA 0282658 023 1  
pec. anna.girardello@archiworldpec.it

---

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO.....	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	4
D.1.	LOTTO UNICO.....	4
D.1.1.	Proprietà .....	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni .....	6
D.1.3.1.	Contesto.....	6
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	7
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	13
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	13
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona .....	14
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	15
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....	15
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile .....	15
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	15
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	16
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	16
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	16
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	17
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	17
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	17
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	17
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	17
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	17
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale .....	17
D.1.13.	Valutazione del lotto .....	17
D.1.13.1.	Consistenza .....	17
D.1.13.2.	Criteri di stima .....	18
D.1.13.3.	Stima.....	19
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....	19
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	19
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	20

## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 199-2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà della quota di 1/1
Tipologia immobile	<u>Terreno composto da due mappali</u> Sup. commerciale (catastale) totale <b>mq. 7.787</b>
Ubicazione	<b>Rivoli Veronese (VR), siti tra Via Traversa Castello e Via Castello-Via Fornase strada ciclopedonale</b>
Dati catastali	Catasto Terreni, Comune di Rivoli Veronese (VR), <b>foglio 12 mappale 698</b> are 77 ca 74 <b>foglio 12 mappale 708</b> are 00 ca 13
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	<b>€ 217.000,00</b>
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.*

*L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.*

*La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

---

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

[REDACTED]  
**Piena proprietà della quota di 1/1**  
[REDACTED]

## C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si tratta di lotto unico i beni pignorati sono due terreni limitrofi tra loro, uno di grandi dimensioni e uno di piccole dimensioni posto a chiudere la forma, nel complesso, di trapezio irregolare, quasi triangolare dei beni, che praticamente ne fa da accesso dal vertice posto a sud. Si ritiene di formare un lotto unico in quanto i beni sono a tutti gli effetti un unico terreno.

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

##### **Attuali Proprietari**

Il bene è pervenuto alla ditta [REDACTED], per i diritti pari alla piena proprietà della quota di 1/1 per atto di compravendita del notaio Roberto Santarpia di Orzinuovi (BS) del **16.07.2018, rep. n. 89026/30399, trascritto a Verona il 23.07.2018 ai numeri R.G. 30498 e R.P. 20906**, per l'acquisto in favore di [REDACTED]

[REDACTED], della piena proprietà dei cespiti oggetto di pignoramento.

##### **Precedenti Proprietari**

Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Verona del 20.06.2016 Rep. n. 1044 trascritto a Verona il 05.09.2016 ai numeri R.G. 34303 e R.P. 22486, per l'acquisto in favore di

---

Atto di compravendita del notaio Massimo Bertolucci di Mantova del 04.02.1997, rep. n. 21655, trascritto a Verona il 17.02.1997 ai numeri R.G. 4622 e R.P. 3438, per l'acquisto in favore di [REDACTED]

[REDACTED], della piena proprietà dei mapp. 296 e 301; si precisa che nel quadro d della nota di trascrizione emerge che le parti avevano convenuto un vincolo di intrasferibilità ed inalienabilità (si allega la copia del quadro d – Allegato n. E.2.)

#### **D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio**

[REDACTED]

[REDACTED]

#### **D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

I beni si trovano in Comune di Rivoli Veronese (VR), posti tra Via Traversa Castello e via Castello-Via Fornase, strada ciclopedonale.



---

I beni sono così identificati al catasto terreni del Comune di Rivoli Veronese (VR):

**foglio 12 mappale 698**

Qualità sem. irr. Arb. – classe 1 – superficie (mq.) ha 00 are 77 ca 74 – Reddito dominicale € 60,22 agrario € 44,16

**foglio 12 mappale 708**

Vigneto – classe 1 – superficie (mq.) ha 00 are 00 ca 13 – Reddito dominicale € 0,16 agrario € 0,09

*Vi è corrispondenza tra i dati catastali attuali, i dati dell'atto di pignoramento e i dati della Nota di Trascrizione del Pignoramento*

*Di seguito si elencano le variazioni catastali di rilievo avvenute nel tempo dalle quali si evince*

- che al Catasto Terreni l'immobile mapp. 698 risulta tale da variazione per frazionamento del 01.06.2000 (n. 3419.1/2000); in precedenza, dall'impianto meccanografico del 20.10.1987 al predetto frazionamento, fg. 12 mapp. 296, semin. Arbor. di mq. 9244.
- che al Catasto Terreni l'immobile mapp. 708 risulta tale da variazione per frazionamento del 01.06.2000 (n. 3419.1/2000); in precedenza, dall'impianto meccanografico del 20.10.1987 al predetto frazionamento, fg. 12 mapp. 301, vigneto di mq. 313.

Confini: all'NCT:

Mapp. 698: **nord/ovest** via Castello – **sud/est** mapp.708-701-709-711 – **nord/est** via Castello e mapp. 295 – **sud/ovest** via traversa Castello

Mapp. 708: **nord/ovest** mapp. 698 – **sud/est** mapp.707 – **sud/ovest** via traversa Castello

*(salvo altri confini più recenti e precisi).*

### **D.1.3. Descrizione dei beni**

#### **D.1.3.1. Contesto**

I beni oggetto di stima si trovano in Comune di Rivoli Veronese (VR), i terreni sono limitrofi-confinanti con la zona residenziale, nell'ultima frangia residenziale del comune, nella zona posta a nord/est. Si trovano ai piedi del forte Austriaco che si staglia sul monte sotto al quale, lungo il lato est vi è la Val d'Adige, proprio sul lato nord/ovest dei terreni oggetto di pignoramento, inizia la strada ciclopedonale che da Rivoli porta a Valle fino all'Adige. Il comune si trova a circa 25 km da Verona, è comodo all'autostrada del

---

Brennero A22, trovandosi a soli 4,5 km dal casello di Affi.

La zona è vicina a tutti i servizi e vi è facilità di parcheggio. E' vicino a scuole, al municipio 1 Km, a supermercati e all'ufficio postale 1 km.

#### **D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato**

I beni pignorati sono due terreni limitrofi tra loro, insieme hanno la forma, nel complesso, di trapezio irregolare, quasi triangolare. Sono chiusi da un brolo in sasso.

A seguire, quando si parlerà di terreno, se non meglio specificato, è sottinteso che si parla dei due mappali nella loro totalità, essendo a tutti gli effetti un unico terreno.

I beni hanno andamento abbastanza pianeggiante, una parte, quella posta più a sud/ovest è curata, quando è stato effettuato il sopralluogo nell'ottobre 2023, era stato fatto lo sfalcio delle piante e dell'erba, tutto il resto del mapp. 698 è invece invaso da cespugli arbusti ed alberi, in quanto è da un po' che non vengono tagliate le piante.

Il terreno più piccolo, mapp. 708 di mq. 13 è posto lungo l'angolo sud della proprietà, qui vi è un'apertura che consente l'accesso ai terreni, ricavata dalla demolizione di una parte del brolo ed è chiusa da cancello metallico tipico dei cantieri edili, tutto il resto della proprietà si identifica con il mapp. 698 di mq. 7.774, in totale i due terreni hanno una superficie di mq. 7.787.



Particolare dell'estratto di mappa



Particolare dell'estratto di mappa

Vi è un altro accesso ai beni posto lungo il confine nord/ovest, anch'esso ricavato con la demolizione di una parte del brolo e chiuso da cancello metallico tipico dei cantieri edili.

Dall'estratto di mappa di più sopra inserito, bene si vedono i due mappali, nella prima immagine si vede la loro ubicazione generale, dove si riconosce la vicinanza con il forte Austriaco di Rivoli, nel particolare successivo dell'estratto di mappa si identifica meglio la loro posizione e forma.

Il terreno nel complesso, è recintato da un brolo in sasso, ben visibile nelle parti non coperte dalla vegetazione e per le parti confinanti con le strade. La zona posta lungo il confine nord/est e par parte del lato sud/est a confine con il mapp. 711, non si è potuta vedere in quanto le molte piante e arbusti non hanno consentito l'accesso fino a lì.

---

Il lato sud/ovest è delimitato da via traversa Castello e proprio nell'angolo, che corrisponde per esattezza con il mapp. 708, vi è uno degli accessi.

*Confine sud/ovest*



Confine sud/ovest ingresso dal centro paese



Accesso al terreno da Via Traversa Castello

Il lato nord/ovest confina in parte con Via Castello, che fino alla denominazione Via Castello è strada carrabile, poi la strada diventa Via Fornase che è ciclopedonale.

*Confine nord/ovest parte carrabile*





Dal cartello inizia Via Fornase strada Ciclopedonale



Accesso al terreno al punto di intersezione tra Via Castello e via Fornase

*Confine nord/ovest parte ciclopedonale*



Il lato nord/est confina sempre con Via Fornase e con il mapp. 295 di altra proprietà.

*Confine nord/est parte ciclopedonale (unica porzione del confine visibile dalla strada)*



---

Il lato più lungo, sud/est confina con i mappali n. 701-709-711.

In piccola parte è visibile dalla strada, la restante porzione è visibile solo dall'interno della proprietà e dove le piante e l'erba sono state sfalciate

*Confine sud/est*



Attualmente secondo il Piano degli Interventi del Comune di Rivoli Veronese, la cui terza variante al 2° P.I. è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 28.04.2021, la destinazione urbanistica dei due mappali è all'interno del perimetro dei centri storici, Aree di miglioramento della qualità urbana, parte in Zona A – centro storico e parte in zona F4 – Aree di Parcheggio, Aree non pianificate art. 18 c. 7 LRV n. 11/2004; quindi in una parte è area non pianificata, queste aree vengono definite convenzionalmente aree bianche cioè aree che attualmente non essendo pianificate non hanno una destinazione urbanistica definita.

Per meglio comprendere la situazione attuale urbanisticamente è successo questo. Nel P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con D.G.R. n. 936 del 05.07.2011, una porzione dei mappali pignorati - allora il mapp. fg. 12 mapp. 698 era accatastato come mapp. 296, poi frazionato - avevano previsione di aree turistico-ricettive e aree per servizi e strutture di interesse pubblici, ma il P.A.T.I. è un piano urbanistico generale che dà soltanto le previsioni di ciò che in quella zona si potrebbe fare e che poi deve essere portato a concretizzarsi con il P.I., Piano degli Interventi. Quando era stato approvato il Piano degli Interventi precedente entrato in vigore il 26.06.2012, tali aree erano in parte, anche in tale piano indicate come turistico-ricettive. Ma per portare avanti le previsioni del P.I. bisognava che la proprietà presentasse un piano urbanistico attuativo. Questo doveva essere presentato e portato a termine entro cinque anni da quella data.

---

La zona era indicata nel P.I. come AREA N. 9 – Area di miglioramento della qualità urbana in Località Castello – individuazione catastale fg. 12 mapp. 296 (parte) – ora mapp. 698 parte - Nei cinque anni nessun piano attuativo è stato presentato e nessuna richiesta di proroga è stata poi presentata per rinnovarne nel successivo P.I. tale destinazione. Il consiglio Comunale con Deliberazione n. 11 del 06.06.2018, ha dichiarato la decadenza delle destinazioni di Piano per tali aree, tra cui la nostra oggetto di pignoramento. Nel frattempo è decaduto il primo Piano degli Interventi ed è stato approvato il secondo Piano degli Interventi, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 12.10.2020, aggiornata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 28.04.2021. Nel nuovo piano degli Interventi non vi è più la Zona Turistico Ricettiva.

Vi sono anche vari Vincoli, tra cui quello Paesaggistico e Idrogeologico, si rimanda al successivo cap. n. D.1.4.

Il tutto meglio si comprende nel Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 06.06.2018 che si allega (Allegato n. E.8.) e nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. E.7).

Quando era stato approvato il primo piano degli Interventi il Forte Austriaco non era di proprietà del Comune, quando è stato approvato il secondo Piano degli Interventi il Forte era diventato di proprietà Comunale, questo potrebbe, alla luce della nuova situazione, un domani modificare nuovamente le previsioni di piano. Il tutto si relazione per fotografare la situazione attuale che indica come poi effettuare la stima dei beni. La sottoscritta deve effettuare una stima secondo la destinazione urbanistica attuale e tenere conto comunque delle potenzialità ed interessi futuri del terreno, tenere conto che ci troviamo in un momento di “limbo” di pianificazione, dove il P.A.T.I. dice una cosa e il P.I. non la conferma più. E ci troviamo in un momento in cui per ora in buona parte si tratta di Area non pianificata. La stima quindi terrà conto di questo e del fatto che attualmente l'utilizzo più importante e richiesto è quello di Parcheggio. La posizione dei terreni si potrebbe dire che è interessante per l'uso che se ne potrebbe ricavare a servizio del forte Austriaco. La loro posizione è particolare in quanto è l'unica parte a nord del comune e vicina al Forte Austriaco libera. Il forte è diventato proprietà comunale nel luglio del 2017, ogni tanto viene aperto al pubblico e in alcune occasioni il Comune organizza degli eventi collegati al Forte. Per tali eventi lo stesso comune ha chiesto, come riferito alla sottoscritta sia dalla proprietà che dall'Amministrazione comunale, l'uso dei terreni come parcheggio, non essendocene abbastanza in tale zona.

---

### **D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

Si tratta di terreni. Non vi sono beni condominiali o pertinenze.

### **D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile**

Per quanto riguarda l'accesso e recesso dal terreno pignorato, l'accesso principale avviene dal mappale n. 708, posizione d'angolo di Via traversa Castello, vi è poi un accesso anche lungo la strada ciclo/pedonale, nel punto in cui la strada da Via Castello, diventa Via Fornase, è da qui in poi che si tratta di strada ciclo/pedonale. Nelle figure seguenti si vedono gli accessi che sono stati aperti nel muro, brolo in sassi che cinge in parte i terreni di proprietà.



Ingresso da Traversa di Via Castello



Ingresso dal punto di intersezione tra Via Castello e Via Fornase

---

#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 09.10.2023, nel cap. D.1.3.2. è stato spiegato come attualmente il terreno è normato, da quanto dedotto dal CDU e da quanto riferito alla sottoscritta dall'Amministrazione comunale. Di seguito si riporta quanto viene certificato nel CDU:

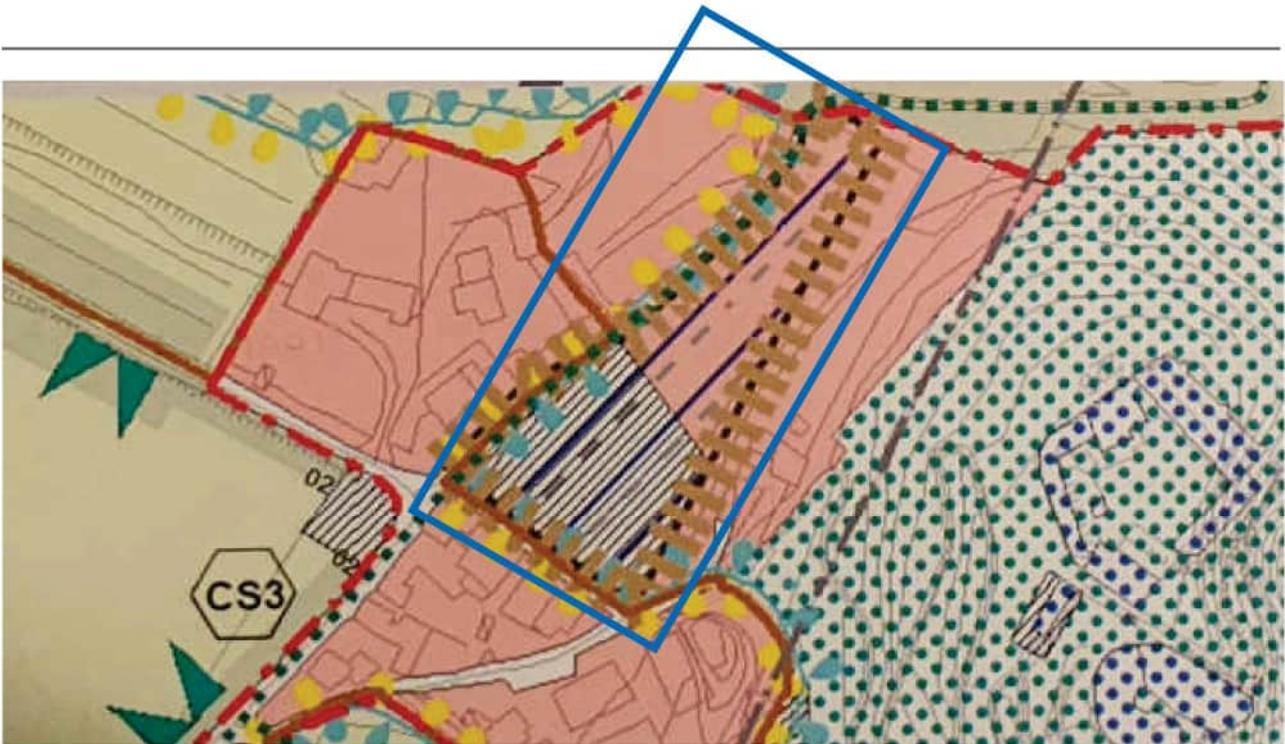
##### CERTIFICA

1. Che nel vigente P.R.C. (Piano Regolatore Comunale), costituito dal Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.I.), adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 9 del 21/04/2009 ed approvato in via definitiva dalla Regione Veneto con Deliberazione n. 936 del 05/07/2011, dal Piano degli Interventi (P.I.) adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 3 del 23/01/2012 ed approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 8 del 28/05/2012 e dalla terza variante al 2° P.I. approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 12/10/2020 ed aggiornata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 28.04.2021, la destinazione urbanistica dell'area dei mappali sotto elencati è quella indicata a fianco degli stessi:

- Foglio n. 12 mappali n. 698, 708:
  - > Sul P.A.T.I. Centri storici, Aree di miglioramento della qualità urbana, parte in Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso turistica-ricettiva, parte in servizi di interesse comune di maggior rilevanza, parte in Ambiti di tutela agricola, parte in ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale;
  - > Sul P.I. Perimetro centri storici, Aree di miglioramento della qualità urbana, parte in Zona A – centro storico e parte in Zona F4 – Aree di parcheggio, Aree non pianificate art. 18 c. 7 LRV n. 11/2004.

2. L'area sopra individuata è soggetta in tutto o in parte ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico D.L. n. 42/2004 - Perimetrazione;
- Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. n. 3276/1923;
- Sismico O.P.C.M. n. 3274/2003 e n. 3519/2006, DGR n. 1664 del 26.10.2013 e OCDPC n. 293 del 26.10.2021 – OCDPC N. 344 del 09.05.2016. Studio di microzonazione sismica (ms) del territorio comunale e analisi delle condizioni limite per l'emergenza (cle) – livello 1 – approvato con DGC n. 17 del 01.04.2021. Studio di microzonazione sismica di livello II e III, acquisito al prot. comunale n. 5594 del 04.07.2023. DGR n. 244/2021, DGR n. 378/2021 e DGR n. 1381/2021;
- Piani d'area o di settore vigenti/in corso di adozione – intero territorio;
- Siti di importanza comunitaria e/o zone di protezione speciale;
- Ambiti dei parchi o per l'istituzione di Parchi e riserve naturali, archeologiche e a tutela paesaggistica;
- Rete ecologica: area nucleo;
- Rete ecologica: area di rinaturalizzazione;
- Area a rischio archeologico;
- Area idonea a condizione;
- Ambiti di natura storico monumentale;
- Ambiti di pregio paesaggistico-ambientale;
- Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna;
- Area a dissesto idrogeologico – area soggetta a caduta massi;
- Ato 2.5.



Estratto Piano degli Interventi – Tav. 4

#### **D.1.5 Situazione catastale dell'immobile**

Vi è la conformità catastale relativa al nominativo dell' intestatario catastale dell'immobile e quello risultante dalle visure ipotecarie.

#### **D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile**

Vi è conformità.

#### **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**

##### **D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

I terreni non sono praticamente quasi mai utilizzati dalla proprietà. In una parte viene sfalciata l'erba. La proprietà ha riferito che a volte il terreno è stato prestato al comune di Rivoli Veronese che lo ha adoperato come parcheggio, in occasione di manifestazioni o eventi inerenti il forte austriaco che si trova molto vicino, il terreno è ai piedi del forte, che si erge sul monte lungo il lato sud/est, rispetto ai nostri beni pignorati, si tratta dell'unica area libera vicina a disposizione dove poter parcheggiare le auto.

---

### **D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

L'immobile è praticamente libero in quanto è utilizzato dalla proprietà solo occasionalmente.

### **D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

#### **D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**Verbale di Pignoramento Immobili**, trascritto a Verona in data 27 giugno 2023 ai numeri 25965 R.G. 19383 R.P. con atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 24 maggio 2023, n. 3759 di repertorio, a favore di:

[REDACTED]

Trattasi del pignoramento inerente la presente esecuzione immobiliare

**Contratto preliminare di compravendita** del notaio Roberto Santarpia di Orzinuovi (BS) in data 7 giugno 2016, Rep. n. 86566/28966, trascritto a Verona il 15 giugno 2016 ai nn. R.G.22584 e R.P. 14623, per l'Acquisto [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] della quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento; cui risulta annotata la dichiarazione di nomina per atto per notaio Roberto Santarpia di Orzinuovi (BS) in data 16 luglio 2018, Rep. n. 89026/30399, trascritto a Verona il 23 luglio 2018 ai nn. R.G. 30485 e R.P. 20894 [REDACTED]

**Vincolo** indicato nel quadro d) della Trascrizione a Verona del 17 febbraio 1997 ai nn. R.G. 4622 e R.P. 3438, - atto di compravendita indicato a pag. 4 della presente relazione - (vedi allegato n. E.2.), in relazione al quale dall'atto di vendita indicato [REDACTED] [REDACTED] per notaio Roberto Santarpia di Orzinuovi (BS) in data 16 luglio 2018, Rep. n. 89026/30399, risulta che tale "vincolo non trascritto ma solamente indicato nel quadro "D" della predetta formalità, ha carattere obbligatorio e quindi è venuto meno in seguito all'espropriazione dei beni ..."

---

**D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

**D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

**D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

L'immobile non fa parte di condominio.

**D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Parte esecutata è impresa commerciale e pertanto la vendita sarà soggetta ad iva.

**D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

**D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

Trattandosi di pignoramento della quota 1/1 non si predispose progetto divisionale e si ritiene che il terreno non sia divisibile, vista la sua consistenza e conformazione è meglio lasciarlo con la consistenza attuale.

**D.1.13. Valutazione del lotto**

**D.1.13.1. Consistenza**

Di seguito viene individuata la destinazione e consistenza dei beni immobili oggetto di stima considerando la superficie lorda dei terreni, dedotta dai dati catastali.

**Terreni**

<b>Destinazione</b>		<b>Superficie lorda Mq.</b>
Terreno agricolo mapp. 698		7.774,00
Terreno agricolo Mapp. 708		13,00
<b>Totale</b>		<b>7.787,00</b>

---

### D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la destinazione d'uso, l'ubicazione e l'uso attuale e futuro. Ma soprattutto si tiene conto della posizione che potrebbe avere potenzialità future, si procede per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura

Si fa presente, che a seguito di ricerche, si è constatato che non vi sono compravendite per terreni simili e con simili caratteristiche in zona, in quanto ci troviamo davanti ad una **unicità di tipologia e situazione edilizio/urbanistica**.

Come descritto nei capitoli precedenti, attualmente secondo il Piano degli Interventi del Comune di Rivoli Veronese, la cui terza variante al 2° P.I. è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 28.04.2021, la destinazione urbanistica dei due mappali è all'interno del perimetro dei centri storici, Aree di miglioramento della qualità urbana, parte in Zona A – centro storico e parte in zona F4 – Aree di Parcheggio, Aree non pianificate art. 18 c. 7 LRV n. 11/2004; quindi in una parte è area non pianificata, queste aree vengono definite convenzionalmente aree bianche cioè aree che attualmente non essendo pianificate non hanno una destinazione urbanistica definita.

Vista l'ubicazione dei terreni ai piedi del forte Austriaco, visto l'utilizzo che, che come prima descritto, se ne è fatto negli ultimi anni, vista la situazione urbanistica attuale, si ritiene che lo si possa considerare un terreno con possibilità di parcheggio per la zona e di interesse per le attività inerenti l'utilizzo del Forte Austriaco, a tal proposito si ritiene di dare un valore ai due terreni, nel totale della loro metratura, di € 30,00 al mq. anche per rimanere in linea con i valori dell'ultima compravendita effettuata.

Tenere conto della coltura agricola indicata nelle visure catastali, che però non corrisponde alla situazione attuale di utilizzo dei terreni, si ritiene non abbia senso per l'attuale stima, come più sopra si è spiegato, si ritiene di fare una stima, sintetica, a vista dei beni, tenendo conto dell'utilizzo che attualmente se ne fa di una porzione come parcheggio, tenendo conto dell'attuale pianificazione urbanistica ma considerando il fatto che potenzialmente il suo utilizzo a parcheggio nella situazione odierna, potrebbe essere quello più richiesto e forse in un futuro così pianificato.

### D.1.13.3. Stima

#### Stima Terreni Fg. 12 mappali n. 698 e 708

Stima sintetica semplificata:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde dei terreni dedotte dalle visure catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno mapp. 698	7.774,00	€ 30,00	€ 233.220,00
Terreno mapp. 708	13,00	€ 30,00	€ 390,00
	<b>7.787,00</b>		<b>€ 233.610,00</b>

#### **CHE SI ARROTONDA A**

**€ 234.000,00**

- Valore corpo:	<b>€ 234.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 234.000,00</b>
- <b>Valore complessivo diritto quota intero 1/1:</b>	<b>€ 234.000,00</b>

### D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia (quota parte):	<b>€ 0,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	<b>€ 0,00</b>
Spese di Cancellazione Trascrizioni e Iscrizioni circa:	<b>€ 300,00</b>
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 7%	<b>€ 16.380,00</b>
<b>TOTALE da sottrarre alla stima dell'immobile</b>	<b>€ 16.680,00</b>

Quindi il valore dell'immobile è dato da

€ 234.000,00 - € 16.680,00 = € 217.320,00

Che si arrotonda ad **€ 217.000,00**

### D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile, quota di 1/1 in capo all'esecutato  
al netto delle decurtazioni

**€ 217.000,00**

---

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

---

Verona, 04.12.2023

Il perito estimatore

Arch. Anna Girardello



## **E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza
- E.2. Quadro d allegato all'atto compravendita precedente del 4.2.1997
- E.3. Visura Camerale
- E.4. Visure storiche del Catasto
- E.5. Estratto di mappa
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Certificato di destinazione urbanistica
- E.8. Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 6.6.2018
- E.9. Risposta Agenzia Entrate Assenza locazioni
- E.10. Fotografie degli esterni
- E.11. Fotografie dei terreni all'interno dei confini



AVV. ROBERTO SANTARPIA

NOTAIO

25034 - Orzinuovi (BS)

Via Bagnadore n.4

Tel. 030.9941115

N. 89026 di Repertorio N. 30399 di Raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto, il giorno sedici del mese di luglio.

(16/07/2018)

In Orzinuovi, nel mio studio.

Registrato a Brescia 2

Innanzi a me dottor Roberto Santarpia, Notaio in Orzinuovi, con stu-

il 23/07/2018

dio in Via Bagnadore n.4, iscritto nel Collegio del Distretto Notarile di

n. 32293 S. 1T

Brescia,

sono presenti i signori

Trascritto a VERONA

per la parte venditrice:

il 23/07/2018

[REDACTED]

n. 30485 d'ordine

imprenditore, domiciliato per la carica presso la sede dell'infra citata

n. 20894 particolare

società, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella

sua qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione della

società:

Trascritto a VERONA

[REDACTED]

il 23/07/2018

n. 30498 d'ordine

n. 20906 particolare

esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data

10 luglio 2018, che in copia per estratto conforme all'originale in da-

ta odierna n. 89.024 di mio rep., si allega al presente atto sotto la

lettera "A", nonchè autorizzato ed in esecuzione della delibera del

Firmato Dal: PAGANI CARLO (PAGANI CARLO/TIN) Emesso Dal: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12FTB396



Consiglio di Amministrazione in data 10 luglio 2018, che in copia per estratto conforme all'originale in data odierna n. 89.025 di mio rep., si allega al presente atto sotto la lettera "B";

[REDACTED]

per la parte acquirente:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di amministratore unico dotato dei necessari poteri di amministrazione straordinaria, legale rappresentante della società:

[REDACTED]

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

Firma di Dat: PAGANI CARLO (PAGANI CARLO/TIN) Emesso Dat: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12FB396



PREMETTONO quanto segue:

alfa) con atto a mio rogito in data 07 giugno 2016 num. 86.566 di repertorio e num. 28.966 di raccolta, registrato a Brescia 2 in data 14 giugno 2016 al n. 24613 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 15 giugno 2016 ai numeri 22.584 R.G. e 14.623 R.P., la sottoscritta [REDACTED] stipulava, in veste di promissaria acquirente, [REDACTED] in veste di promittente alienante, un contratto preliminare, con clausola, in favore del promissario acquirente di acquistare per sé o per persona da nominare, avente ad oggetto l'obbligo di trasferire, a titolo di compravendita, la quota di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà dei terreni siti in Comune di Rivoli Veronese (VR) descritti all'articolo 2 del secondo luogo del presente atto;

beta) il termine finale per la stipula del contratto definitivo fu stabilito per la data del 31 marzo 2018, poi procrastinato per comune accordo delle parti alla data del 31 luglio 2018 come le stesse ribadiscono, così come il termine per la dichiarazione di nomina, scade alla stessa data del 31 luglio 2018 come le parti hanno concordato e qui ribadiscono.

gamma) Con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Verona in data 20 giugno 2016 n. 1044 di rep., debitamente registrato, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 05 settembre 2016 ai nn. 34.303 RG e 22.486 RP le [REDACTED]



[redacted] divenivano proprietarie per quota di 1/2 (un mez-

zo) ciascuna del diritto di piena proprietà del terreno censito al Cata-

sto Terreni del Comune di Rivoli Veronese nel seguente modo:

- Foglio 12 (dodici), Mappale 698 (seicentonovantotto), Ha:

00.77.74 sem irr arb, cl. 1, RD €. 60,22 RA €. 44,16;

- Foglio 12 (dodici), Mappale 708 (settecentootto). Ha: 00.00.13 vi-  
gneto, cl. 1, RD €. 0,16 RA €. 0,09.

delta) Che la somma relativa al corrispettivo inerente al trasferi-

mento dei terreni sopra indicati (ed oggetto del presente atto definiti-

vo, così come del preliminare intervenuto tra le pa [redacted]

[redacted] pari a totali euro

236.000,00 (duecentotrentaseimila virgola zero zero) sono stati cor-  
risposti [redacted]

[redacted] effettuando quindi

[redacted]  
- un assegno circolare non trasferibile n. C 7.321.152.041-08 dell'im-  
porto di euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) emesso in data  
03 febbraio 2016 dalla banca Unicredit spa - filiale di Mantova, Via  
Gorizia, a favore di "NOTAIO M.M. BUONINCONTI ES. IM. N.  
119/11 R.E. LOTTO N.5";

- un assegno circolare non trasferibile n. 706 6061216964-10 del-  
l'importo di euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero)  
emesso in data 08 giugno 2016 dalla banca Monte dei Paschi di



Siena - filiale n. 5 di Mantova/Cittadella, a favore di "NOTAIO MM

BUONINCONTI ES IM 119/11 RE LOTTO 5";

- un assegno circolare non trasferibile n. 706 6061216965-11 del-

l'importo di euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) emesso

in data 08 giugno 2016 dalla banca Monte dei Paschi di Siena - filia-

le n. 5 di Mantova/Cittadella, a favore di "NOTAIO MM BUONIN-

CONTI ES IM 119/11 RE LOTTO 5";

- un assegno circolare non trasferibile n. 5205465010-05 dell'impor-

to di euro 11.000,00 (undicimila virgola zero zero) emesso in data

08 giugno 2016 dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna - agen-

zia n. 1 di Mantova, a favore di "NOTAIO MM BUONINCONTI - ES.

IM. N. 119-2011 R.E. LOTTO N.5";

- un assegno circolare non trasferibile n. 7300206189-03 dell'impor-

to di euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero zero) emesso

in data 08 giugno 2016 dalla Banca Intesa Sanpaolo spa - filiale di

Mantova, a favore di "NOTAIO M.M. BUONINCONTI-ES. IM.

N.119/2011 RE LOTTO N.5";

- un assegno circolare non trasferibile n. 7300206187-01 dell'impor-

to di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) emesso in data

08 giugno 2016 dalla Banca Intesa Sanpaolo spa - filiale di Manto-

va, a favore di "NOTAIO M.M. BUONINCONTI-ES. IM. N.119/2011

RE LOTTO N.5".

Per cui la società [REDACTED] risulta creditrice nei confronti

[REDACTED] di una somma pari ad euro

118.000,00 (centodiciottomila virgola zero zero), avendo versato



appunto detta somma alla procedura esecutiva per il trasferimento  
dei terreni in oggetto per conto della società [REDACTED]

CIO' PREMESSO quale parte integrante e sostanziale del presente  
atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

**In primo luogo**

a) - DICHIARAZIONE DI NOMINA EX ARTT. 1401 ss. c.c. -

[REDACTED] sciogliendo la riserva fatta nel  
contratto preliminare in data 07 giugno 2016, di cui in PREMESSA  
al punto alfa, dichiara di nominare, ai sensi e per gli effetti degli artt.  
1401 ss. c.c., quale promissaria acquirente, la società [REDACTED]

b) - ACCETTAZIONE DELLA NOMINA -

La società [REDACTED] come sopra rappresen-  
tata, dichiara di accettare la dichiarazione di nomina fatta dalla so-  
cietà [REDACTED] e le parti dichiarano che provvederan-  
no a regolare i loro rapporti patrimoniali, riguardanti la restituzione di  
quanto versato [REDACTED] al posto della società  
[REDACTED] pari ad euro 118.000,00 (centodiciottomila  
virgola zero zero), per l'acquisto dei terreni in oggetto, entro e non  
oltre tre anni dalla data del presente atto.

c) - PRECISAZIONI -

Per effetto della dichiarazione della società [REDACTED]  
la società [REDACTED] subentra nella posizione  
contrattuale di promissaria acquirente nel menzionato contratto, ac-  
quistando i diritti ed assumendo gli obblighi nascenti da esso, con



effetto retroattivo e quindi a decorrere dalla data stessa della stipula,

ai sensi dell'art. 1404 c.c.; alla medesima società [REDACTED]

[REDACTED] che riceve, viene consegnata tutta la documentazione relativa alla stipula.

La società [REDACTED] prende atto senza alcuna riserva dell'avvenuta nomina.

d) TRASCRIZIONE -

Si autorizza la trascrizione della presente dichiarazione di nomina, ai sensi dell'art. 1403 c.c., con esonero del Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Verona da ogni responsabilità al riguardo.

### In secondo luogo

ARTICOLO 1 )            CONSENSO ED OGGETTO.

Le società [REDACTED] cia-  
scuna per la quota di comproprietà pari a 1/2 (un mezzo) di propria  
spettanza, e quindi unitamente per l'intero, vendono alla società [REDACTED]

[REDACTED] che, come sopra rappresentata, accetta  
ed acquista l'intera e piena proprietà inerente alla seguente area di  
complessivi mq. 7.787 (settemilasettecentoottantasette) catastali, si-  
ta in Comune di Rivoli Veronese (VR), situata ai piedi del Forte di  
Rivoli Veronese, con accesso da via Castello, classificata nel P.G.T.  
vigente nel seguente modo:

-- sul P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio): "Aree di miglioramen-  
to della qualità urbana, parte in Linee preferenziali di sviluppo inse-  
diativo per specifiche destinazioni d'uso turistica-ricettiva e parte in  
servizi di interesse comune di maggior rilevanza";



-- sul P.I. (Piano degli Interventi): "Aree di miglioramento della qualità urbana, parte in Zona A - centro storico e parte in Zona F4 - Aree di parcheggio.

Detta area risulta censita all'Ufficio del Territorio - Catasto Terreni del predetto Comune con i seguenti dati catastali:

- Foglio 12 (dodici), Mappale 698 (seicentonovantotto), Ha: 00.77.74 sem irr arb, cl. 1, RD €. 60,22 RA €. 44,16;

- Foglio 12 (dodici), Mappale 708 (settecentootto), Ha: 00.00.13 vigneto, cl. 1, RD €. 0,16 RA €. 0,09.

Confini in un sol corpo: nord-ovest, strada comunale delle Fornaci; nord-est, mappale 295; sud-est, mappali 711, 709, 701 e 707; sud-ovest, strada.

#### ARTICOLO 2) PREZZO ED IPOTECA LEGALE.

Il prezzo è stato di comune accordo convenuto tra le parti a corpo in complessivi euro 236.000,00 (duecentotrentaseimila virgola zero zero) gravato da I.V.A. come per legge.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, di non essersi avvalse dell'ausilio di alcun mediatore per la conclusione del presente contratto e che il prezzo come sopra convenuto viene regolato nel seguente modo:



- quanto alla somma di euro 118.000,00 (centodiciottomila virgola zero zero) più IVA del 22%, inerente alla quota di comproprietà pari a 1/2 (un mezzo) venduta dalla società [redacted], verrà pagata dalla parte acquirente [redacted] al domicilio della parte alienante [redacted] come indicato in comparizione, in una o più soluzioni, a scelta di parte acquirente, entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla data del presente atto. Le parti [redacted] convengono che la somma come sopra dilazionata sia improduttiva di interessi corrispettivi.

- quanto alla somma di euro 118.000,00 (centodiciottomila virgola zero zero) inerente alla quota di comproprietà pari a 1/2 (un mezzo) venduta dalla società [redacted] alla società [redacted] [redacted] le parti suddette dichiarano e riconoscono che opera la compensazione legale essendo le stesse parti (venditrice ed acquirente) creditore e debitore l'una dell'altra: la parte venditrice per il corrispettivo della presente vendita e la parte acquirente in conseguenza del credito dalla stessa vantato per aver effettuato, la società [redacted] nei cui crediti la società [redacted] [redacted] subentrata in forza della nomina di cui al primo luogo, il pagamento della parte di corrispettivo direttamente a favore della procedura esecutiva citata in premessa sfociata nel decreto di trasferimento dei terreni, come citato alla lettera gamma della premessa.

Le parti dichiarano che la compensazione opera in quanto non esi-



stano divieti legali alla stessa relativamente ai crediti in oggetto né è stata effettuata, in precedenza, alcuna rinuncia alla compensazione; vi sono i presupposti per la compensazione legale in quanto si tratta di crediti certi, liquidi ed esigibili, per la intera somma del corrispettivo della vendita e le parti riconoscono altresì che è loro intenzione che essa operi; quindi le parti dichiarano concordemente essere estinte le due obbligazioni sopra descritte, per la somma di euro 118.000,00 (centodiciottomila virgola zero zero) per compensazione legale. Il pagamento dalla società [REDACTED] alla procedura esecutiva è avvenuta con i mezzi di pagamento indicati in premessa e cioè:

- un assegno circolare non trasferibile n. C 7.321.152.041-08 dell'importo di euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) emesso in data 03 febbraio 2016 dalla banca Unicredit spa - filiale di Mantova, Via Gorizia, a favore di "NOTAIO M.M. BUONINCONTI ES. IM. N. 119/11 R.E. LOTTO N.5";

- un assegno circolare non trasferibile n. 706 6061216964-10 dell'importo di euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero) emesso in data 08 giugno 2016 dalla banca Monte dei Paschi di Siena - filiale n. 5 di Mantova/Cittadella, a favore di "NOTAIO MM BUONINCONTI ES IM 119/11 RE LOTTO 5";

- un assegno circolare non trasferibile n. 706 6061216965-11 dell'importo di euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) emesso in data 08 giugno 2016 dalla banca Monte dei Paschi di Siena - filiale n. 5 di Mantova/Cittadella, a favore di "NOTAIO MM BUONIN-



CONTI ES IM 119/11 RE LOTTO 5";

- un assegno circolare non trasferibile n. 5205465010-05 dell'importo di euro 11.000,00 (undicimila virgola zero zero) emesso in data 08 giugno 2016 dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna - agenzia n. 1 di Mantova, a favore di "NOTAIO MM BUONINCONTI - ES.

IM. N. 119-2011 R.E. LOTTO N.5";

- un assegno circolare non trasferibile n. 7300206189-03 dell'importo di euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero zero) emesso in data 08 giugno 2016 dalla Banca Intesa Sanpaolo spa - filiale di Mantova, a favore di "NOTAIO M.M. BUONINCONTI-ES. IM. N.119/2011 RE LOTTO N.5";

- un assegno circolare non trasferibile n. 7300206187-01 dell'importo di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) emesso in data 08 giugno 2016 dalla Banca Intesa Sanpaolo spa - filiale di Mantova, a favore di "NOTAIO M.M. BUONINCONTI-ES. IM. N.119/2011 RE LOTTO N.5".

Quanto alla somma di euro 25.960,00 (venticinquemilanovecentosessanta virgola zero zero), costituente l'IVA a versarsi per il presente trasferimento relativo alla quota di un mezzo da [REDACTED]

[REDACTED] la parte acquirente, verrà pagata dalla parte acquirente al domicilio della parte alienante [REDACTED], come indicato in comparizione, in una o più soluzioni, a scelta di parte acquirente, entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dalla data del presente atto.

Le parti convengono che la somma come sopra dilazionata sia improduttiva di interessi corrispettivi.



Le parti rinunciano comunque alla ipoteca legale.

Il presente atto viene stipulato in adempimento del contratto preliminare di compravendita citato in premessa di cui all'atto a mio rogito in data 7 giugno 2016 num. 86.566 di rep..

#### ARTICOLO 3 )            PRECISAZIONI.

La vendita comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato e tutto incluso, nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui l'area in contratto attualmente si trova, come peraltro vista ed accettata dalla parte acquirente, e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice giusta i titoli di cui al successivo art. 6.

#### ARTICOLO 4 )            POSSESSO.

La parte acquirente consegue l'immediato possesso dell'area in oggetto, con tutti i relativi accessori e le pertinenze, per cui da oggi rendite ed oneri cederanno rispettivamente a profitto e carico della stessa.

#### ARTICOLO 5 )            GARANZIE.

La parte venditrice presta tutte le garanzie previste dalla legge per ogni ipotesi di evizione sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che sull'area oggi alienata non gravano pesi, oneri, vincoli derivanti da pignoramento, ipoteca, sequestro, privilegio conseguente a imposte non versate, nonché da diritti personali di godimento, che ne limitino il pieno godimento e la libera disponibilità, essendo tenuta in caso contrario all'evizione come per legge.

La parte venditrice garantisce, inoltre, di aver adempiuto al paga-



mento di qualunque imposta e tassa comunque afferenti gli immobili oggetto del presente atto e si impegna comunque al pagamento di qualsiasi somma eventualmente dovuta sino ad oggi che abbia riferimento agli immobili in oggetto, anche se accertata od iscritta a ruolo in epoca successiva al presente contratto.

La parte alienante dichiara e la parte acquirente ne prende atto che l'area compravenduta era assoggettata a contratto preliminare di compravendita a rogito notaio Bertolucci Massimo in data 20 maggio 2010 n. 66.135 di rep. e n. 24.629 di racc., debitamente registrato e trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 24 maggio 2010 ai numeri 20.387/12.443 di formalità, trascrizione rettificata con nota in data 2 dicembre 2010 ai numeri 47.158/29.068 di formalità, il cui trasferimento di proprietà non è avvenuto entro il triennio per cui sono venuti meno gli effetti di dette trascrizioni, quali previsti dall' articolo 2645 Bis del Codice Civile.

Inoltre la parte alienante dichiara e la parte acquirente ne prende atto che il vincolo di intrasferibilità ed inalienabilità citato nell'atto di compravendita a rogito notaio Bertolucci Massimo in data 4 febbraio 1997 n. 21.655 di rep., debitamente registrato e trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 17 febbraio 1997 ai numeri 4.622/3.438 di formalità, vincolo non trascritto ma solamente indicato nel "quadro D" della predetta formalità, ha carattere obbligatorio e quindi è venuto meno in seguito all'espropriazione dei beni di cui al successivo articolo 6.



ARTICOLO 6 )                    PROVENIENZA

La parte alienante dichiara di essere divenuta proprietaria dell'area

in oggetto nel seguente modo:

Decreto di trasferimento di immobili emesso dal Tribunale di Verona

in data 20 giugno 2016 n. 1044 di rep., debitamente registrato, tra-

scritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi di Pubblici-

tà Immobiliare di Verona in data 05 settembre 2016 ai nn. 34303 RG

e 22486 RP.

ARTICOLO 7 )                    DICHIARAZIONE URBANISTICA

In ottemperanza al disposto di cui all'art. 30, 2° comma, del D.P.R.

380/2001, e successive modifiche, la parte alienante mi consegna il

certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rivoli

Veronese in data 13 giugno 2018, n. 4766 di Prot. che al presente

atto si allega sotto la lettera "C".

La parte alienante dichiara altresì che a tuttoggi non sono interve-

nuti mutamenti agli strumenti urbanistici vigenti, concernenti tali

aree.

ARTICOLO 8 )                    DICHIARAZIONI FISCALI

I componenti dichiarano che tra loro non corre alcuno dei vincoli di

cui all'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, considerata la natura

delle parti.

ARTICOLO 9 )                    SPESE

Le spese del presente atto dipendenti e conseguenti sono a carico

della parte acquirente.

Le società venditrici, come sopra rappresentate, dichiarano di esse-



re soggette alla disciplina tributaria inerente l'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) per la cui applicazione sono state emesse regolari fatture, in quanto trattasi di cessione di terreno a destinazione edificatoria in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Del presente atto, della cui redazione sono stato dalle parti richiesto, scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e in parte di mio pugno, su 4 (quattro) fogli per pagine 14 (quattordici) e quanto fin qui della presente, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore sedici e minuti cinquanta.

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

Firmato Da: PAGANI CARLO (PAGANI/CARLO/TIN) Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 12F5396







# COMUNE DI RIVOLI VERONESE

Provincia di Verona

C.A.P. 37010 - Piazza Napoleone I°, n 3

Prot. 8602

Data 09/10/2023

**Oggetto:** Certificato di destinazione urbanistica n. 25/2023.

Egr. Arch. GIRARDELLO ANNA  
Vicolo San Silvestro 2  
37122 VERONA (VR)

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica registrata al prot. n. 8127 in data 22/09/2023.

Visti gli atti d'ufficio.

Visto l'art. 30 del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Visto il Decreto Sindacale n. 16 del 03.10.2023 di nomina del sottoscritto responsabile dell'Area Tecnica.

## CERTIFICA

1. Che nel vigente P.R.C. (Piano Regolatore Comunale), costituito dal Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.I.), adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 9 del 21/04/2009 ed approvato in via definitiva dalla Regione Veneto con Deliberazione n. 936 del 05/07/2011, dal Piano degli Interventi (P.I.) adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 3 del 23/01/2012 ed approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 8 del 28/05/2012 e dalla terza variante al 2° P.I. approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 12/10/2020 ed aggiornata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 28.04.2021, la destinazione urbanistica dell'area dei mappali sotto elencati è quella indicata a fianco degli stessi:

- Foglio n. 12 mappali n. 698, 708:
  - > Sul P.A.T.I. Centri storici, Aree di miglioramento della qualità urbana, parte in Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso turistica-ricettiva, parte in servizi di interesse comune di maggior rilevanza, parte in Ambiti di tutela agricola, parte in ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale;
  - > Sul P.I. Perimetro centri storici, Aree di miglioramento della qualità urbana, parte in Zona A – centro storico e parte in Zona F4 – Aree di parcheggio, Aree non pianificate art. 18 c. 7 LRV n. 11/2004.



# COMUNE DI RIVOLI VERONESE

Provincia di Verona

C.A.P. 37010 - Piazza Napoleone I°, n 3

2. L'area sopra individuata è soggetta in tutto o in parte ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico D.L. n. 42/2004 - Perimetrazione;
- Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. n. 3276/1923;
- Sismico O.P.C.M. n. 3274/2003 e n. 3519/2006, DGR n. 1664 del 26.10.2013 e OCDPC n. 293 del 26.10.2021 – OCDPC N. 344 del 09.05.2016. Studio di microzonazione sismica (ms) del territorio comunale e analisi delle condizioni limite per l'emergenza (cle) – livello 1 – approvato con DGC n. 17 del 01.04.2021. Studio di microzonazione sismica di livello II e III, acquisito al prot. comunale n. 5594 del 04.07.2023. DGR n. 244/2021, DGR n. 378/2021 e DGR n. 1381/2021;
- Piani d'area o di settore vigenti/in corso di adozione -- intero territorio;
- Siti di importanza comunitaria e/o zone di protezione speciale;
- Ambiti dei parchi o per l'istituzione di Parchi e riserve naturali, archeologiche e a tutela paesaggistica;
- Rete ecologica: area nucleo;
- Rete ecologica: area di rinaturalizzazione;
- Area a rischio archeologico;
- Area idonea a condizione;
- Ambiti di natura storico monumentale;
- Ambiti di pregio paesaggistico-ambientale;
- Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna;
- Area a dissesto idrogeologico – area soggetta a caduta massi;
- Ato 2.5.

Le Norme Tecniche del P.A.T.I. e le Norme Tecniche Operative del P.I. contenenti le prescrizioni urbanistiche della suddetta area sono riportate per estratto nelle pagine a seguire e sono consultabili con l'intero Piano Regolatore Comunale sul sito ministeriale del Comune di Rivoli Veronese: [www.comune.rivoli.vr.it](http://www.comune.rivoli.vr.it).

Il presente certificato viene emesso in esenzione bollo per esecuzione immobiliare ed è valido, ai sensi dell'art. n. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001, per la durata di un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

L'istruttore Geom. Turcato Andrea

Rivoli Veronese, li 09/10/2023

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Dott. Luchesa Armando



cui al presente articolo, il PI individua idonei percorsi pedonali, ciclabili, ed equitricistici a collegamento delle realtà storico-naturalistiche presenti e di manufatti di particolare pregio ambientale, e prevede il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove costruzioni da destinare a scopo di supporto, in prossimità delle quali individuare congrui spazi ad uso collettivo finalizzati alla promozione delle "Attrezzature per il turismo natura" di cui all'art. 16.6 - Percorsi pedonali/ciclopeditoni.

4. Il PI individua le opere da considerarsi incongrue e gli elementi di degrado, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

5. A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

#### Art. 14.2 - Centri Storici, Corti rurali e manufatti significativi

##### Tabella di riferimento: *Tabella 4 - Carta della Trasformabilità*

Nella tavola n° 4 Carta della Trasformabilità sono individuati come "Centri storici" o "Corti rurali e manufatti significativi" gli ambiti di valore culturale e relative pertinenze scoperte da tutelarsi, quali i Centri Storici, le Corti Rurali di antica origine, i manufatti significativi.

In tali ambiti il PATI prescrive che le trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono conseguire gli obiettivi della conservazione, della tutela, del recupero integrato e della valorizzazione dell'insieme, con attenzione alle peculiarità delle parti, delle testimonianze storico archeologiche, degli edifici, degli spazi aperti e delle reti infrastrutturali di interesse storico, artistico o documentario, e nel rispetto delle specifiche componenti edilizie e di arredo che lo differenziano.

Costituisce invariante all'interno dei suddetti ambiti tutto l'organismo urbano - storico - complessivo, costituito da edifici, ville venete e relative aree di pertinenza manufatti, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, aree verdi, strade e corsi d'acqua, fortificazioni e aree di appartenenza.

##### • Centri Storici

1. Si tratta dei Centri storici determinati sulla base dell'individuazione e codifica originaria effettuata dagli strumenti urbanistici vigenti ai sensi della L.R.V. 80/80 e della L.R.V. 61/85 e s.m.l., aggiornati ed integrati dal PATI approfondendo l'analisi dell'edificato, integrando l'individuazione con porzioni di edificato o ambiti scoperti di immediata pertinenza.

2. Le porzioni di territorio individuate come "Centri storici" possono essere comprese all'interno degli ambiti dell'edificazione consolidata, come indicato nell'art. 13.1 - "Aree per l'edificazione consolidata e aree di trasformazione" delle presenti norme, o individuate come aree per i servizi comuni di maggiore rilevanza, come indicato nell'art. 13.10 - "Servizi di interesse comunale di maggiore rilevanza" delle presenti norme.

##### • Corti Rurali e manufatti significativi

1. Si tratta delle Corti rurali, di antica origine o assimilabili, e dei manufatti significativi a integrazione dell'individuazione e codifica originaria effettuata dagli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 10, L.R.V. 24/85 e art. 28, L.R.V. 61/85.

2. Le porzioni di territorio individuate come "Corti rurali e manufatti significativi" possono essere comprese all'interno del territorio agricolo come indicato nel titolo V - "IL TERRITORIO AGRICOLO" delle presenti norme, anche limitrofe o incluse ad ambiti

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 82 di 146

dell'edificazione consolidata e diffusa, o individuate come aree per i servizi comuni di maggiore rilevanza, come indicato nell'art. 13.10 - "Servizi di interesse comunale di maggiore rilevanza" delle presenti norme.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Il PATI, sulla base dei contenuti dell'art. 15 - "Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale" delle presenti norme, determina:

- le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare nonché delle valenze intrinseche dei singoli manufatti;
- per ogni categoria di cui alla lettera a), gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso ammissibili;
- i margini di flessibilità ammessi dal PI.

2. Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive del PATI sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di PRG vigente, disciplinante i Centri storici, le Corti rurali e i manufatti significativi non in contrasto con le prescrizioni e norme del PATI;
- sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del PRG vigente, interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.l.

3. Resta ferma, secondo la relativa disciplina normativa, la tutela sugli immobili assoggettati al vincolo monumentale e/o ambientale.

#### COMPITI DEL PI

1. Il PI promuove in tali ambiti azioni di tutela, riqualificazione e valorizzazione mediante una puntualizzazione degli ambiti medesimi e una rilettura della trattazione normativa della pianificazione vigente alla luce delle presenti norme.

2. Il PI ai sensi del comma 5 art. 40, della L.R.V. 11/04 attribuisce a ciascun manufatto la classe di valore di riferimento tra quelle determinate dal PATI all'art. 15.2 - "Unità edilizie di valore culturale" per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale delle presenti norme e il corrispondente grado di intervento edilizio, nonché la destinazione d'uso compatibili con la tipologia di tutela,

3. Per i "Centri storici" e per le "Corti rurali e manufatti significativi" sono generalmente ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza i servizi di interesse pubblico, nonché tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio, del paesaggio delle attività turistiche e della ristorazione, le attività scientifiche e culturali, le attività didattiche sociali; per i "Centri storici" sono ammissibili ulteriori destinazioni in funzione del contesto urbanizzato se compatibili con il valore ed il grado di tutela del fabbricato stesso e coerenti con i suoi caratteri tipologici e distributivi; nelle "Corti rurali e manufatti significativi" sono sempre ammessi gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole - produttive così come definite al Titolo V - "IL TERRITORIO AGRICOLO" delle presenti norme.

4. Il PI provvede a privilegiare il recupero a destinazione residenziale dei Centri storici, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali, direzionali, turistiche e i servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto storico edilizio e delle capacità infrastrutturali e di mobilità dei Centri storici, nonché di integrazione dei diversi nuclei appartenenti alle diverse frazioni: altresì provvede ad individuare all'interno dei Centri storici luoghi di centralità di funzioni urbane al fine della rivitalizzazione del tessuto insediativo

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 83 di 146

esistente.

- Il PI provvede ad individuare dei contesti dove prevedere un insieme sistematico ed organico di interventi di ristrutturazione urbanistica e di riordino edilizio a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi (Piani di Recupero) onde migliorare la qualità della struttura insediativa.
- Il PI, sulla base di più precise analisi storiche e territoriali e con puntuale schedatura, può motivatamente modificare e revisionare il perimetro delle aree di cui al presente articolo e ha il compito di aggiornare il censimento e l'identificazione sul territorio di ulteriori ambiti di natura storico-monumentale.
- Il PI provvede a predisporre se necessario un apposito "Piano del colore" per gli edifici ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, da realizzarsi anche a stralci e porzioni significative.
- Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal presente articolo; nei casi in cui gli edifici siano sottoposti a demolizione e ricostruzione, il PI individua puntualmente le aree di sedime nonché le modalità di attuazione e i relativi gradi di flessibilità di tali individuazioni.
- Il PI disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- Il PI prevede in forma puntuale l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove questo si renda necessario e non contrasti con la particolarità dei luoghi.
- Il PI, verificato se necessarie, prevede norme per la realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di superficie e/o interrati con particolare riguardo al valore dei luoghi e del contesto architettonico in cui si inseriscono, limitatamente al carico urbanistico prodotto dai residenti e dalle attività insediate ed insediabili nel Centro storico.

#### Art. 14.3 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale delle Ville Venete

##### Tabella di riferimento: *Tabella 4 - Carta della Trasformabilità*

Trattasi delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Vile Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", non meramente trasposte dalle Individuazioni cartografiche del suddetto catalogo, ma corrette e riportate agli effettivi oggetti aventi riconosciuto titolo in merito.

Il PI in tali ambiti provvederà ad individuare le pertinenze scoperte da tutelare e il contesto figurativo, che andrà identificato quale Zona di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/04 dove, in particolare, non sarà consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità.

La simbologia adottata negli elaborati grafici del PATI indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica.

#### Art. 14.4 - Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale

##### Tabella di riferimento: *Tabella 4 - Carta della Trasformabilità*

Nella tavola n° 4 sono puntualmente individuati i singoli edifici o manufatti a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale presenti nelle porzioni di territorio delimitate e qualificate come Centri storici o Corti rurali e manufatti significativi.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 84 di 146

o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con i caratteri dell'ambiente;

- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in coerenza con il contesto ambientale
- adozione, laddove si renda necessario, di misure di mitigazione ambientale.

c) Il PI, nell'obiettivo di limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvo pastorale - laddove insistono nelle aree di edificazione diffusa individuate dal PATI ambiti delle aziende agricole esistenti alla data di adozione del PATI, procede ad escludere da tali ambiti i suddetti interventi ad uso residenziale "extra agricola", destinando l'ambito alle sole eventuali edificazioni legate all'imprenditoria agricola.

d) al fine degli obiettivi del precedente punto, il PI potrà individuare gli ambiti delle aziende agricole esistenti, eventualmente aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, degli investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio, alle vocazioni culturali, legate o meno a caratteristiche locali, alle peculiarità forestali, procedendo se del caso anche all'individuazione di eventuali nuovi altri ambiti di edificazione diffusa non previsti dal PATI, se esterni ad ambiti di tutela ai sensi Art. 7 - "Rete Natura 2000 - Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale" e 11 - "Invarianti" delle presenti norme.

e) indica, in presenza di attività produttive dismesse o per le attività esistenti da bloccare o da eliminare/trasferire ai sensi dell'art. 32 - "Interventi di miglioramento, di ampliamento o di dismissione delle attività produttive in zona impropria" delle presenti norme, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di applicazione degli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, difendendo gli ambiti e i contenuti.

4. A norma dell'art. 36 della L.R.V. 11/04, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti in tali ambiti e finalizzati a conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

#### Art. 14.3 - Aree di miglioramento della qualità urbana

##### Tabella di riferimento: *Tabella 4 - Carta della Trasformabilità*

Si tratta di aree edificate e/o urbanizzate interessate da:

- ambiti territoriali con particolari situazioni insediative non concluse;
- vuoti urbani particolarmente significativi, collocati anche in ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale.

Il PATI individua le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana sia in relazione alla stato e consistenza del tessuto edilizio sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico.

Le tavole del PATI individua la seguente area:

##### • Area libera sotto al Forte di Rivoli

Si individua un'area in cui sono previsti interventi che prevedono trasformazione turistico ricettiva e aree a servizi con combinazione di azioni di riqualificazione e valorizzazione, per la quale il PI dovrà puntualizzare l'ambito e sottoporlo all'approvazione di P.U.A. che,

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 87 di 146

vista la particolare posizione di pregio dell'area, dovrà perseguire obiettivi di qualità urbana e territoriale.

Andrà prevista una azione di riqualificazione/valorizzazione della qualità urbana dell'area, già destinata dal PRG ad area a servizi, interessata ora da un'azione combinata di nuove aree di trasformazione turistico ricettiva e realizzazione aree servizi e strutture di interesse pubblici.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Prima dell'approvazione del PI e fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti fino alla loro scadenza o le prescrizioni, in tali aree sono ammessi:
  - a) Interventi nei limiti di cui alla lett. a), b), c), d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001, come disciplinate nel dettaglio nei sub-articoli a seguire;
  - b) l'approvazione di P.U.A. di cui all'art. 19, L.R.V. 11/04, nel rispetto delle direttive enunciate nelle presenti norme.
2. Per l'attuazione degli interventi volti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, in tali aree sono previsti interventi pubblici e combinati pubblico/privato.
3. Gli interventi previsti dal PATI eventualmente evidenziati dalla selezione preliminare di screening della Vinca redatta ai sensi della DGRV 3173/2006 ed allegata al piano, dovranno, in sede di PUA o se non richiesto in sede di PI, essere sottoposti a "Valutazione appropriata" ai sensi della DGRV 3173/2006, dove verranno puntualmente definite le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione.

#### COMPITI DEL PI

1. Il PI provvederà al recupero urbanistico ed edilizio unitario di tali aree e disciplinerà gli interventi al fine di definirne le utilizzazioni e i relativi parametri urbanistici, subordinando gli interventi all'approvazione di un Programma Integrato con i soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico ai sensi art. 6, L.R.V. 11/04, nel rispetto delle presenti norme.
2. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta planivolumetrica, il P.U.A. potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale.
3. Gli interventi possono essere realizzati secondo criteri di perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi secondo gli standards di qualità perseguiti dal PATI.
4. Il PI in coerenza con le indicazioni del PATI, precisa l'ambito di tali ambiti in base ad analisi più approfondite e dettagliate riferite a limiti fisici e catastali.
5. Il PI, sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, può individuare ulteriori Aree di miglioramento della qualità urbana, oltre a quelle segnalate dal PATI.
6. Il PI ha il compito di definire, per ciascuna di tali aree, una apposita soluzione progettuale, specificando all'interno delle sue norme un insieme sistematico di interventi ai fini della riqualificazione dell'area, quali:
  - modalità attuative e operative;
  - volumetrie ammesse in applicazione dei principi di sostenibilità economica della trasformazione e dei criteri della perequazione e dei crediti edilizi;
  - parametri stereometrici;
  - definizione delle superfici minime a servizi (quando non già indicate nel PATI e nel rispetto del dimensionamento generale);
  - destinazioni d'uso ammesse;
  - modalità di intervento negli edifici esistenti;

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 68 di 146

- predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
  - definizione delle modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali opere incongrue o attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti.
- a) ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto mediante:
    - applicazione delle prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, oltre alle disposizioni di cui all' art. 18 - "Tutela idraulica" delle presenti norme;
    - promozione di iniziative pilota per la realizzazione di singoli edifici, piani attuativi o altri interventi informati ai principi della sostenibilità, nei quali sperimentare tecniche di mitigazione idraulica, tecniche costruttive e compatibili, modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, tecniche di risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante, organizzati per il contenimento dei consumi e delle emissioni inquinanti;
    - promozione di interventi sperimentali pilota sul tema della permeabilità e degli equilibri idraulici del suolo;
    - inserimento di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone boscate) nel caso di sviluppo insediativo residenziale in adiacenza ad ambiti produttivi o a viabilità ad alta incidenza di traffico o, infine, nel momento in cui lo sviluppo insediativo è previsto da realizzarsi fino al limite fisico di nuova edificazione o nelle immediate adiacenze.
  5. In tali aree il PI potrà prevedere quote per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni ai sensi art. 19 della L.R. 11/2004.

#### Art. 13.8 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso

Tabola di riferimento: **Tabola 4 - Carta della Trasformabilità**

Il PATI indica le linee preferenziali lungo le quali potrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico dell'insediamento considerato, con le seguenti destinazioni d'uso oltre alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico compatibili comunque ammissibili:

- **C** - Specifica destinazione d'uso - Commerciale e Direzionale
- **P** - Specifica destinazione d'uso - Produttiva (comprendente destinazioni d'uso produttive, artigianali), e funzioni compatibili quali commerciali e direzionali nel rispetto della legislazione di settore, oltre ai servizi e standard)
- **T** - Specifica destinazione d'uso - Turistico-ricettiva

Il PI sulla base delle funzioni previste dal PATI, subordinerà gli interventi all'approvazione di un P.U.A. unitario e/o per stralci funzionali omogenei - funzionali che preveda la soluzione complessiva delle problematiche infrastrutturali, di urbanizzazione e di servizi, secondo i criteri della sostenibilità.

In tali aree, in assenza di P.U.A., sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfornistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi.

La simbologia adottata negli elaborati grafici del PATI indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica.

Gli interventi previsti dal PATI eventualmente evidenziati dalla selezione preliminare di screening della Vinca redatta ai sensi della DGRV 3173/2006 ed allegata al piano,

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 75 di 146

- caratteristiche morfologiche e architettoniche dell'impianto urbanistico da adottarsi nelle aree libere da concepirsi in stretta correlazione con quelle edificate;
  - proiezione del sistema della viabilità e con l'individuazione delle aree a standard;
  - parametri quantitativi e qualitativi per gli interventi previsti.
7. Il PI potrà stabilire puntualmente per singola ATO le eventuali necessarie quote di carico aggiuntivo per residenze e attività compatibili da assegnarsi agli ambiti in oggetto, sulla base di un'attenta previsione delle esigenze dell'edificio stesso e degli obiettivi di miglioramento della qualità urbana che si vogliono raggiungere, assegnando i corrispondenti carichi aggiuntivi nei limiti ammessi per i relativi Ato di appartenenza o, nel caso di Ato appartenenti all'Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico, nei limiti del carico insediativo complessivo ammessi per singolo Comune.

#### Art. 13.4 - Interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Tabola di riferimento: **Tabola 4 - Carta della Trasformabilità**

Si tratta di aree edificate e/o urbanizzate interessate da:

- ambiti urbani o territoriali degradati da riqualificare;
- ambiti territoriali con particolari situazioni insediative non concluse;
- aree con attività produttive dismesse o in via di dismissione;

Le presenti norme declinano le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale individuando:

1. Aree di riqualificazione e riconversione
2. Interventi di riqualificazione e riconversione

In tali ambiti vigono le prescrizioni e compiti a seguire elencati nonché eventuali specifiche contenute nei relativi articoli posti a seguire.

Il PATI individua i principali interventi di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Prima dell'approvazione del PI e fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti fino alla loro scadenza o le prescrizioni, in tali ambiti sono ammessi:
  - a) Interventi nei limiti di cui alla lett. a), b), c), d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001, come disciplinate nel dettaglio nei sub-articoli a seguire;
  - b) l'approvazione di P.U.A. di cui all'art. 19, L.R.V. 11/04, nel rispetto delle direttive enunciate nelle presenti norme.
2. Per l'attuazione degli interventi volti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, in tali ambiti sono prevedibili anche interventi pubblici e combinati pubblico/privato.
3. Gli interventi previsti dal PATI eventualmente evidenziati dalla selezione preliminare di screening della Vinca redatta ai sensi della DGRV 3173/2006 ed allegata al piano, dovranno, in sede di PUA o se non richiesto in sede di PI, essere sottoposti a "Valutazione appropriata" ai sensi della DGRV 3173/2006, dove verranno puntualmente definite le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione.
- 3bis. Per quanto attiene all'Area di riqualificazione e riconversione a Rivoli V.se nell'ATO 2.5 "Zona allevamento a Fiffaro", come individuata a seguito dell'Osservazione protocollata al Comune di Rivoli V.se al n. 7163 dell'11.08.09, la Commissione Regionale VAS ha prescritto la predisposizione di una opportuna relazione

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 69 di 146

dovranno, in sede di PUA o se non richiesto in sede di PI, essere sottoposti a "Valutazione appropriata" ai sensi della DGRV 3173/2006, dove verranno puntualmente definite le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione.

Al fine di garantire le condizioni di sostenibilità degli interventi, così come evidenziato negli elaborati della VAS, dovranno:

- essere realizzate contestualmente alle trasformazioni urbanistiche le misure di mitigazione visive e ambientali da attuarsi secondo il principio della invarianza e compensazione delle componenti ambientali di aria, clima e paesaggio
- Essere adeguatamente considerate tutte le misure per mantenere l'attuale livello di emissioni dovute a riscaldamento mediante l'impiego di tecnologie alternative;
- Essere evitato, se possibile, l'aumento della popolazione esposta alle radiazioni elettromagnetiche e alle radiazioni non ionizzanti da radiocomunicazione;

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Il PATI individua, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, le linee preferenziali di sviluppo insediativo extra residenziale, ossia le direttrici di crescita degli insediamenti più opportune, e quindi da preferire rispetto altre direzioni.
2. Gli interventi di trasformazione devono, in tutti i casi:
  - a) configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata/aree della programmazione e pianificazione urbanistica eventualmente contigue;
  - b) interfacciarsi, relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni varie e ciclopedonali;
  - c) inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificio verso il territorio agricolo.
3. Sono fatte salve le previsioni del presente strumento urbanistico già in fase attuativa, comprese le zone di espansione con i relativi parametri edificatori, per le quali il P.U.A. dovranno comunque adottare le direttive dettate dal presente articolo.
4. La simbologia adottata negli elaborati grafici del PATI indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica.
- 4bis. Per quanto attiene all'ambito nell'ATO 2.8 interessato da Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso - Produttiva, limitatamente alla parte individuata a seguito dell'Osservazione protocollata al Comune di Rivoli V.se al n. 7164 dell'11.08.09, la Commissione Regionale VAS ha prescritto la predisposizione di una opportuna relazione paesaggistica che dimostri mediante foto inserimento la congruità dell'intervento con l'ambito paesaggistico presente senza alterarne in modo significativo il valore. Inoltre, sempre la Commissione Regionale VAS ha prescritto che il suddetto intervento in sede di autorizzazione dovrà essere soggetto a procedura di verifica ai sensi della DGR 3173/2006 così come prescritto anche dal parere della commissione Natura 2000 in quanto intervento in prossimità di un'area nucleo della Rete ecologica.

#### COMPITI DEL PI

1. L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i parametri per l'edificazione, verranno precisati dal PI, nel rispetto del dimensionamento degli ATO e delle disposizioni degli strumenti sovraordinati regionali quali l'art. 41 PRG vigente e s.m.i., nonché sulle basi dei limiti di cui all'art. 13.6 - "Limiti fisici alla nuova edificazione" delle presenti norme.
- 1bis. Il PI indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, le eventuali misure di mitigazione visive o di opere di compensazione ambientale, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 76 di 146

d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

2. Nella definizione urbanistica delle zone di espansione il PI adotterà criteri progettuali che:
  - a) privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con le aree di urbanizzazione esistenti al fine di favorire la continuità delle infrastrutture esistenti o programmate (aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal PATI e dal PI stesso);
  - b) riconoscano i criteri insediativi originari, collegati prevalentemente agli itinerari stradali (anche alla rete minore in ambito rurale);
  - c) non creino discontinuità morfologiche a causa di densità o altezze non coerenti con il contesto preesistente;
  - d) rispettino e valorizzino le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico.
  - e) siano finalizzati ad incrementare la sostenibilità ambientale.
3. disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica, nonché quelli comunque ammissibili negli ambiti ricompresi nei limiti fisici alla nuova edificazione nei quali non viene previsto di attuare al momento interventi di trasformazione urbanistica e per i quali deve essere comunque tutelata la possibilità di organici interventi edificatori futuri.
4. Il PI inoltre disciplina in particolare gli interventi volti a:
  - a) garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio mediante:
    - predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
  - c) ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto, anche sulla base delle risultanze del Rapporto Ambientale della VAS, mediante:
    - applicazione delle prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, oltre alle disposizioni di cui all' art. 18 - "Tutela idraulica" delle presenti norme;
    - promozione di interventi sperimentali pilota sul tema della permeabilità e degli equilibri idraulici del suolo;
    - organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo e commerciale.
    - inserimento di adeguate opere di schermatura arborea nel caso di sviluppo insediativo produttivo in adiacenza ad ambiti residenziale, o nel caso in cui lo sviluppo è previsto da realizzarsi fino al limite fisico di nuova edificazione o nelle immediate adiacenze.

#### Art. 13.9 - Servizi di Interesse comunale di maggior rilevanza

Tabella di riferimento: *Tabella 4 - Carta della Trasformabilità*

I Servizi di Interesse comunale/sovracomunale di maggior rilevanza sono attrezzature, pubbliche o private di interesse pubblico, destinate a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione, culturali, religiose, sportive, di carattere generale ecc.), la cui influenza può estendersi oltre i confini comunali.

Il PATI prevede il potenziamento generale dell'attuale sistema dei servizi.

Nella tav. 4 "Carta delle trasformabilità" in località Monte La Mesa a nord dell'abitato di Montalto di Sopra vengono localizzati due siti per Servizi di Interesse comunale di maggior rilevanza pertinenti ad un'area a servizi tecnologici di Interesse sovra comunale finalizzata alla realizzazione di un singolo impianto per la produzione di energia

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 77 di 146

alternativa (parco eolico), discendente da apposito progetto con specifico iter procedurale in corso.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. L'attuazione delle previsioni del PATI potrà avvenire anche per stralci funzionali, mediante l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio o mediante eventuale ricorso agli Istituti della perequazione urbanistica e del credito edilizio.
  2. Gli interventi previsti dal PATI eventualmente evidenziati dalla selezione preliminare di screening della Vinca redatta ai sensi della DGRV 3173/2006 ed allegata al piano, dovranno, in sede di PUA o se non richiesto in sede di PI, essere sottoposti a "Valutazione appropriata" ai sensi della DGRV 3173/2006, dove verranno puntualmente definite le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione.
- 2bis. Per quanto attiene all'agriturismo "AL CASTEL" individuato nell'ATO 1.2 come Servizi di Interesse comunale di maggior rilevanza a seguito dell'Osservazione protocollata al Comune di Brentino B.no al n. 2509 del 23.07.2009, la Commissione Regionale VAS ha prescritto che l'intervento in sede di autorizzazione dovrà essere soggetto a procedura di verifica ai sensi della DGR 3173/2006 così come prescritto anche dal parere della commissione Natura 2000 in quanto interessa un'area nucleo della Rete ecologica.

#### COMPITI DEL PI

Il PI:

- a) precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni, definendo specifiche zone insediative;
- b) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- c) indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento di quelle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti;
- d) prevede, per le attrezzature esistenti e/o in programma, interventi di miglioramento qualitativo delle strutture e l'adeguata organizzazione delle condizioni di fruizione, in coerenza con le esigenze della specifica funzione mediante:
  - adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
  - adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
  - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
  - eliminazione delle barriere architettoniche.

#### Art. 13.10 - Vegetazione in ambito urbano e nel territorio aperto

1. Nei diversi contesti urbani e di territorio aperto il PI promuove, al fine di favorire l'aumento della qualità paesaggistica e contestualmente la salubrità ambientale, mediante la realizzazione di misure di mitigazione e di diffusione di inquinanti, l'impiego preferenziale di specie vegetali autoctone, scelte tra quelle le cui caratteristiche generali meglio rispondono alla specifica situazione.
- 1bis. Negli interventi riguardanti il verde pubblico e quello privato il PATI consiglia l'utilizzo di conifere, quali l'abete rosso e il pino nero, i quali sebbene caratterizzano il paesaggio forestale di parte della montagna veronese, hanno mostrato il loro limite trovandosi a vegetare fuori dal loro areale d'elezione. Per le altre conifere, in

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 78 di 146

d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

2. Nella definizione urbanistica delle zone di espansione il PI adotterà criteri progettuali che:
  - a) privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con le aree di urbanizzazione esistenti al fine di favorire la continuità delle infrastrutture esistenti o programmate (aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal PATI e dal PI stesso);
  - b) riconoscano i criteri insediativi originari, collegati prevalentemente agli itinerari stradali (anche alla rete minore in ambito rurale);
  - c) non creino discontinuità morfologiche a causa di densità o altezze non coerenti con il contesto preesistente;
  - d) rispettino e valorizzino le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico.
  - e) siano finalizzati ad incrementare la sostenibilità ambientale.
3. disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica, nonché quelli comunque ammissibili negli ambiti ricompresi nei limiti fisici alla nuova edificazione nei quali non viene previsto di attuare al momento interventi di trasformazione urbanistica e per i quali deve essere comunque tutelata la possibilità di organici interventi edificatori futuri.
4. Il PI inoltre disciplina in particolare gli interventi volti a:
  - a) garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio mediante:
    - predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
  - c) ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto, anche sulla base delle risultanze del Rapporto Ambientale della VAS, mediante:
    - applicazione delle prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, oltre alle disposizioni di cui all' art. 18 - "Tutela idraulica" delle presenti norme;
    - promozione di interventi sperimentali pilota sul tema della permeabilità e degli equilibri idraulici del suolo;
    - organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo e commerciale.
    - inserimento di adeguate opere di schermatura arborea nel caso di sviluppo insediativo produttivo in adiacenza ad ambiti residenziale, o nel caso in cui lo sviluppo è previsto da realizzarsi fino al limite fisico di nuova edificazione o nelle immediate adiacenze.

#### Art. 13.9 - Servizi di Interesse comunale di maggior rilevanza

Tabella di riferimento: *Tabella 4 - Carta della Trasformabilità*

I Servizi di Interesse comunale/sovracomunale di maggior rilevanza sono attrezzature, pubbliche o private di interesse pubblico, destinate a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione, culturali, religiose, sportive, di carattere generale ecc.), la cui influenza può estendersi oltre i confini comunali.

Il PATI prevede il potenziamento generale dell'attuale sistema dei servizi.

Nella tav. 4 "Carta delle trasformabilità" in località Monte La Mesa a nord dell'abitato di Montalto di Sopra vengono localizzati due siti per Servizi di Interesse comunale di maggior rilevanza pertinenti ad un'area a servizi tecnologici di Interesse sovra comunale finalizzata alla realizzazione di un singolo impianto per la produzione di energia

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 77 di 146

2. In sede di PI devono essere promosse azioni per la preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti, articolando opportunamente i volumi, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni e le nuove piantumazioni.

3. Nelle more di applicazione da parte del PI di dette direttive sono in generale ineditabili gli ambiti individuati per una profondità minima di 200 metri.

4. La simbologia adottata negli elaborati grafici del PATI indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica.

#### COMPITI DEL PI

1. In sede di PI dovranno essere promosse azioni per la preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti, limitando le nuove edificazioni nonché le altezze delle recinzioni, e sistemando i terreni e le nuove piantumazioni: sono ammessi, se altrimenti consentiti, ampliamenti dei fabbricati e nuclei edificati esistenti se non interferenti con la percezione visuale stessa.
2. Il PI, nella logica che la presente norma vale anche per eventuali ulteriori Coni visuali esistenti anche se non individuati nella cartografia del PATI, può individuare ulteriori Coni visuali sulla base di analisi più approfondite, e definire, in funzione delle complessive esigenze di assetto territoriale, i vincoli e le limitazioni d'uso che devono essere osservati per la loro conservazione e valorizzazione.

#### Art. 14.7 - Ambiti di tutela agricola

Tabella di riferimento: *Tabella 4 - Carta della Trasformabilità*

1. Si tratta di zone a prevalente destinazione agricola, caratterizzate da un paesaggio che presenta elementi tradizionali eterogenei ad alta integrità ecologico-paesaggistica, identificabili quali ambiti di paesaggio agrario di Interesse storico-culturale.
2. Tali aree sono elementi di interesse ai fini della biodiversità, fasce di appoggio alla rete ecologica ed alle 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 verdi coltivate o boschive di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
  - b) corsi d'acqua naturali e artificiali e la rispettiva vegetazione ripariale;
  - c) macchie alberate filari e siepi.
3. Per tali ambiti di tutela agricola di interesse storico-culturale assicura, nel rispetto delle esistenti risorse agro-produttive:
  - a) la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
  - b) la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, delle associazioni vegetali e forestali;
  - c) la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.
4. Il PATI per tali zone promuove azioni di tutela per la salvaguardia e la valorizzazione del sistema paesaggistico: parimenti, quali meccanismi di compensazione economica, promuove lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo, anche in riferimento alle "Attrezzature per il turismo natura" di cui all'art. 16.6 - "Percorsi pedonali/ciclopedonali".
5. Il PATI promuove la riqualificazione, recupero delle costruzioni rurali diffuse in parte

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 86 di 146

degradate al fine di aumentare la sostenibilità economico-sociale del contesto agricolo/rurale garantendo la permanenza e continuità delle attività agricole tradizionali.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

- Per tutti gli interventi dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive legate alla tradizione rurale locale.
- Gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua e a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservati.
- I nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
- Non sono consentite recinzioni delle proprietà se non con siepi o se costruite con materiali della tradizione locale, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo-pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edili e agli usi zootecnici: le recinzioni esistenti difformi dal presente articolo andranno adeguate in occasione di interventi di migliorie fondiaria.
- E' vietata l'apertura di nuove discariche e cave: per le cave esistenti e le ex cave il PI presterà particolare attenzione, al fine del raggiungimento dell'obiettivo di conservazione e ricostituzione del paesaggio, ai processi di rinaturalizzazione e riuso delle stesse.
- E' vietata l'apertura di nuovi allevamenti intensivi: per quelli già esistenti eventuali ampliamenti sono da attuarsi ai sensi dell'Art. 9.10 - "Allevamenti zootecnici intensivi" e dipendenti dalla messa in atto di opportuni accorgimenti finalizzati a non aumentare le preesistenti distanze minime reciproche fissate dai limiti delle zone agricole.
- Le istanze per l'approvazione dei permessi di costruire e le DIA dovranno contenere nella relazione una adeguata valutazione ecologico-paesaggistica che dimostri la compatibilità degli interventi in progetto.

#### COMPITI DEL PI

- Il PI individua gli ambiti, le destinazioni d'uso e le modalità costruttive ammesse nelle zone agricole.
- Il PI definirà regole e limitazioni per gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti di tutela agricola prevedendo in particolare:
  - alla eventuale definizione di Ambiti di diversa tutela, sulla base di quanto già previsto da parte del PRG vigenti o procedendo a nuove previsioni sulla base della rete ecologica territoriale individuata dal PATI;
  - limitazioni al volume e alle superfici massime realizzabili nei diversi ambiti suddetti, sulla base di quanto consentito al titolo V - "IL TERRITORIO AGRICOLO" delle presenti norme;
  - limitazioni alle tipologie insediative dei nuovi fabbricati nei diversi ambiti suddetti, disciplinando l'eventuale necessaria collocazione degli interventi edili in adiacenza a fabbricati esistenti;
  - l'eventuale obbligo di subordinare l'edificabilità alla progettazione di un intervento unitario di riorganizzazione, riordino e recupero delle preesistenze presenti nel nucleo rurale di appartenenza relativi all'ampliamento stesso.
- norme comuni ai diversi ambiti per le tipologie volumetrico-costruttive ed i caratteri formali degli edifici residenziali e dei fabbricati funzionali alla produzione agricola. Devono essere comunque osservati vincoli e limitazioni all'edificabilità della presente normativa e riferiti ad aree ed ambiti particolari compresi entro gli ambiti di tutela agricola.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 87 di 146

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 119 di 146

- Il PI definisce le tipologie, le caratteristiche ed i materiali delle insegne ed i cartelli indicatori consentiti, al fine di un loro corretto inserimento ambientale.
- E' possibile, in sede di redazione del PI, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica all'insegna della valorizzazione dei territori quali le "Attrezzature per il turismo natura" di cui all'art. 16.6 - "Percorsi pedonali/ciclopedonali" delle presenti norme.
- Il PI individua eventuali ulteriori ambiti di cui all'Art. 13.4.1 - "Aree di riqualificazione e riconversione" e 14.12 - "Interventi di riordino del territorio agricolo" di cui alle presenti norme, nonché gli edifici e i manufatti soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- A norma dell'art. 36 della L.R.V. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nelle aree di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

#### Art. 14.8 - Aree nucleo

Tabella di riferimento: **Tabella 4 - Carta della Trasformabilità**

Le aree nucleo rappresentano degli ambiti ad elevata valenza naturalistica inseriti all'interno della rete ecologica territoriale, e comprendono per lo più i territori dei Siti Natura 2000 di cui all'Art. 7 - "Rete Natura 2000 - Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale".

Gli ambiti di Aree nucleo non comprese all'interno della rete natura 2000 assumono il ruolo prevalente di ambiti preferenziali per la realizzazione di interventi di compensazione ambientale e mitigazione degli impatti.

Non sono previste particolari azioni, perché all'interno del sito il PATI prevede una conservazione di tipo passivo, con l'obiettivo del mantenimento dello stato dei luoghi, del regime e la qualità delle acque.

Gli interventi previsti dal PATI eventualmente evidenziati dalla selezione preliminare di screening della Vinca redatta ai sensi della DGRV 3173/2006 ed allegata al piano, dovranno, in sede di PUA o se non richiesto in sede di PI, essere sottoposti a "Valutazione appropriata" ai sensi della DGRV 3173/2006, dove verranno puntualmente definite le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione.

Per tali aree valgono le **PRESCRIZIONI E VINCOLI** e i **COMPITI DEL PI** di cui al punto seguente Art. 14.9 - "Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)" delle presenti norme.

#### Art. 14.9 - Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)

Tabella di riferimento: **Tabella 4 - Carta della Trasformabilità**

Delle aree di connessione naturalistica, quali componenti strutturali la rete ecologica territoriale, fanno parte le unità funzionali costituite dalle zone cuscinetto o buffer zones, contigue alle Aree Nucleo e che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro.

Tali aree assumono importanza rilevante quali aree preferenziali per la localizzazione di eventuali azioni di potenziamento della rete ecologica e di azioni di compensazione e di riequilibrio ecologico di piani e progetti, dei quali la relazione di incidenza (redatta per il

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 88 di 146

## Titolo V - IL TERRITORIO AGRICOLO

### Art. 26 - Il territorio agricolo

Il territorio agricolo viene definito sulla base dello specifico progetto urbanistico, e normato ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e s.m.l.

Il territorio agricolo è parte integrante del sistema del territorio aperto, ed è individuabile sia all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico sia all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo.

Si richiama il rispetto di tutte le norme, prescrizioni, vincoli, disposizioni e discipline varie per l'assetto del territorio contenute nelle presenti norme, che incidono con vario titolo sulle disposizioni del presente articolo, nonché il rispetto delle Indicazioni di legge.

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PATI e dal PI, esclusivamente interventi edili in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR n. 11/2004.

#### COMPITI DEL PI:

Il PI nell'obiettivo di preservare e limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale individua:

- le modalità di applicazione e sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non rinnovabili;
- le modalità operative per promuovere nelle aree marginali, il mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali e delle comunità rurali, quale presidio del territorio, incentivando lo sviluppo di attività complementari.

Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo e la riqualificazione della vivibilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:

- Incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- sostenere le iniziative e le pratiche culturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

Il PI provvede alla redazione di apposito "prontuario per gli interventi edili nel territorio agricolo" di cui all'Art. 26.2 - "Edificabilità" seguente.

### Art. 26.1 - Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti

#### a) Disposizioni generali

##### PRESCRIZIONI

Fatte salve le disposizioni generali date per le aree e gli immobili contenute nel **Titolo III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO** delle presenti norme, e le

disposizioni date per i singoli ATO e/o dal successivo P.I., sono consentiti, negli edifici esistenti:

- gli interventi previsti dalla LR n. 11/2004 e s.m.l.;
- gli interventi di riqualificazione ambientale di cui al successivo **Art. 26.2 - "Edificabilità"** delle presenti norme.

#### b) Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

##### PRESCRIZIONI

Il PI individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, da redigersi sulla base di una schedatura puntuale che potrà o meno coinvolgere tutti i fabbricati esistenti in zona agricola. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
- se vengono precisate anche le relative aree di pertinenza che non potranno essere computate ai fini dell'edificabilità nella zona agricole in cui ricadono, ancorché facenti parte della stessa proprietà;
- vengono tutelati e valorizzati nelle valenze storiche-architettoniche-testimoniali eventualmente presenti;
- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

Il PI attribuisce a ciascun manufatto non più funzionale alle esigenze del fondo le destinazioni d'uso ammesse, fatto salvo che sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, i servizi di interesse pubblico, le attività turistico-ricettive e della ristorazione, le attività scientifiche e culturali, le attività didattiche sociali, nonché tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio.

Particolari procedure semplificate potranno essere adottate per i fabbricati ricadenti in ambiti di edificazione diffusa, dove il PI potrà definire puntualmente i limiti entro cui è ammessa la ricomposizione urbanistica degli stessi annessi agricoli non più funzionali.

### Art. 26.2 - Edificabilità

#### a) Disposizioni generali

##### PRESCRIZIONI

- Fatte salve le disposizioni generali date per le aree e gli immobili contenute nel **Titolo III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO** delle presenti norme, nel territorio agricolo sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PATI e dal PI, esclusivamente interventi edili in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento.
- Gli interventi sono consentiti secondo i criteri dell'art. 44, della LR 11/2004 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.
- Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti disposizioni sui caratteri tipologici degli edifici, le disposizioni date dal PI, compresi i limiti di altezza e di distanza, gli indirizzi per la riqualificazione ambientale delle aree scoperte, nonché le disposizioni specifiche date per gli ATO.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 120 di 146

**COMPITI DEL PI**

Il PI nell'obiettivo di preservare e limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale Individua:

1. gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine agronomica specifica aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, degli investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio, del loro ordinamento culturale ed eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio;
  2. gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione ed alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, preservando i suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale da localizzarsi sulla base delle zone di cui all'Art.14.7 - "Ambiti di tutela agricola" delle presenti norme limitandone di conseguenza il consumo;
  3. gli ambiti agricoli dove l'ampliamento di edifici residenziali anche non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo fino ad un massimo di 800 mc compreso l'esistente, comunque ammesso per le costruzioni non oggetto di tutela degli edifici con valore storico-ambientale, debba avvenire utilizzando preferibilmente l'eventuale parte rustica esistente e contigua o tramite interventi di ristrutturazione urbanistica estesi agli eventuali elementi secondari (tettoie, superfetazioni, ecc) o con l'acquisizione di credito edilizio e dove se ne prescinde;
  4. gli ambiti agricoli dove eventuali interventi edificatori sono ammissibili solo previa progettazione di intervento unitario di riorganizzazione, riordino e recupero delle preesistenze presenti nel nucleo rurale di appartenenza relativi all'ampliamento stesso;
  5. gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività culturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre anche sulla scorta dell'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa del PATI effettuata in maniera ricognitiva;
  6. la disciplina per le serre, i vivai e gli allevamenti, sulla base della normativa vigente in materia e nel rispetto delle altre indicazioni del PATI;
  7. le modalità costruttive e la disciplina per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività, comunque attenendosi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della Giunta Regionale (DGR n. 172/2010);
  8. le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività individuati come incompatibili e/o previste in trasferimento;
  9. le attività produttive, non legate all'agricoltura, e localizzate in ambito agricolo; il PI, sulla base dell'Art. 32 - "Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria" delle presenti norme, aggiorna il censimento di dette attività sulla base di una indagine e schedatura puntuale, ne valuta la compatibilità ambientale e determina la possibilità di mantenere, consolidare, ampliare, o trasferire dette attività anche mediante l'applicazione del credito edilizio;
  10. stralciato;
  11. stralciato;
- 11bis. la disciplina delle strutture agricole-produttive, ai sensi del punto 3) della DGRV n° 329 del 16 febbraio 2010.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 121 di 146**b) Caratteri tipologici degli edifici**

Il PI dovrà predisporre apposito "Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo" contenente le disposizioni vincolanti sui caratteri tipologici degli edifici, da redigere ai sensi dell'art. 43, comma 1, lett. b), L.R.V. 11/04 e fatte salve le disposizioni contenute nell'Allegato A della DGR 2274 del 28.09.2010 "Approvazione delle linee di indirizzo per la redazione del quadro conoscitivo e delle proposte progettuali finalizzate alla redazione del P.A.T. per quanto attiene le zone agricole. Tipologie di architettura rurale del Veneto, sulla base dei seguenti indirizzi:

- rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- prevedere quando possibile che le nuove edificazioni vadano a localizzarsi in prossimità dei nuclei rurali o degli ambiti di edificazione diffusa, contribuendo al loro riequilibrio e riqualificazione paesaggistica;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- prevedere soluzioni progettuali che, per linguaggio architettonico-formale, uso di materiali, finiture, colori, ecc., garantiscano un corretto inserimento nelle preesistenze del territorio rurale, verificabile con l'ausilio di simulazioni fotografiche;
- possibilità di realizzare annessi rustici purché con pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare.
- prevedere coperture con tetto a falde congiunte nel colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
- murature perimetrali con finiture esterne intonacate e tinteggiate del tipo tradizionale;

**c) Limiti di altezza e distanza degli edifici**

Le disposizioni sulla volumetria, sulle distanze e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti vengono date dal PI nel rispetto delle indicazioni di legge.

**d) Riqualificazione ambientale delle aree scoperte**

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Comune può consentire la demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero, per motivi statici ed igienici; in quest'ultimo caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del volume demolito.

Il PI fissa l'entità del volume recuperabile rispetto a quello da demolire, nonché i criteri e le modalità operative. Esso inoltre valuta le possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone eventualmente gli ambiti e i contenuti.

I progetti di intervento, in ogni caso, devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

In ogni caso al fine di garantire la sostenibilità ambientale:

- il rapporto tra volume demolito e volume ricostruito che verrà fissato dal PI in base alla specifica situazione non potrà comunque essere superiore a 1,5;
- i progetti di intervento devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 122 di 146**e) Vincoli**

1. Al rilascio del permesso di costruire delle nuove costruzioni 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;
2. le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza;
3. l'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 1, è determinato sulla base dell'apposito provvedimento emanato dalla Regione del Veneto;
4. le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricole - produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del PI;
5. la demolizione parziale o totale delle abitazioni o delle strutture agricole - produttive, riduce o elimina il vincolo;
6. il Comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ed una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.

**Art. 26.2.1 - Interventi di trasformazione del territorio agricolo**

Gli interventi consentiti devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc.

**PRESCRIZIONI**

Il PI valuta le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti, per la realizzazione di:

- infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico;
- interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, boschi di pianura, eliminazione di elementi detrattori di qualità o fonte di effetti negativi sull'ambiente, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.);
- interventi per la fruizione turistico-ricreativa del territorio agricolo.

**Art. 26.2.2 - Miglioramenti fondiari**

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, pertanto sono consentiti interventi di miglioramento fondiario, purché non alterino gli equilibri idraulici del suolo o incidano negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

Qualora, nelle ATO con prevalenza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico del tipo Montano, i miglioramenti fondiari richiedano modifiche all'attuale configurazione del suolo, comprese modificazioni o eliminazioni di opere di contenimento naturali o artificiali (balze naturali con i propri profili, muretti, pavimentazioni di strade), è necessario attenersi alle disposizioni di cui all'Art. 12.2.8 Movimenti di terra, e in particolare ottenere specifica autorizzazione dal Comune che potrà essere rilasciata sulla base di un progetto comprendente:

- relazione geologica/idraulica, redatta da tecnici abilitati, contenente anche le motivazioni del miglioramento fondiario proposto, la indicazione delle caratteristiche geo-morfologiche del terreno, le modalità di intervento per risolvere eventuali problemi di dilavamento delle scarpate e deflusso delle acque, ecc.;

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 123 di 146

- planimetria e particolari costruttivi delle eventuali opere di consolidamento e dei terrazzamenti;
- indicazione dei movimenti di terra necessari specificando la quantità e il tipo di materiale da apportare, e/o da asportare indicandone l'utilizzazione.
- Per gli eventuali muri di contenimento sono prescritti l'impiego di materiali/tecniche coerenti con il contesto ambientale e con la tradizione storica locale.

**Art. 26.2.3 - Tutela ambientale**

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

- cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante, eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui all'Art. 18 - "Tutela idraulica" delle presenti norme;
- 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;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, 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.

2. Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti alla regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, fatte salve le specifiche di cui all'Art.12.3.1 - Corsi e specchi d'acqua e 18 - Tutela idraulica delle presenti norme.

3. Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PATI o 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;
- tagliare a raso, bruciare, estirpare e stradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di indifferibili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fito - sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti; è comunque consentito lo sfoltimento e mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole produttive, soprattutto se condotte secondo i principi della sostenibilità ambientale, comprese le attività di

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 124 di 146

preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio che incentivano la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo socio-economico;

- le recinzioni devono essere realizzate con tipologie ed uso di materiali tradizionali: i muri di brolo in sasso o mattoni esistenti vanno conservati ed eventuali integrazioni e completamenti vanno eseguite in omogeneità all'esistente.

#### Art. 26.3 – Allevamenti

Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art. 50 – LR 11/2004 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto e nel rispetto delle presenti norme.

Si richiamano nello specifico le disposizioni di cui alla DGRV n° 329 del 16 febbraio 2010 "Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 23 aprile 2004, n° 11 "Norme per il governo del territorio", pubblicata sul BUR n° 19 del 2 marzo 2010.

In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone agricole
- dai confini di proprietà
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti (residenziali o zootecnici), vigendo comunque il principio di reciprocità.

Il PI può individuare nuove situazioni di incompatibilità tra allevamenti e insediamenti residenziali esistenti o previsti e/o il contesto ambientale, in particolare laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali.

Per tali allevamenti il PI:

- indica accordi e convenzioni con i proprietari degli allevamenti esistenti per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica, attuati con l'adozione delle "migliori tecniche disponibili", al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori, in base a quanto previsto dalla citata DGR n. 3178/2004, lettera d), punto 5., par. 7 bis);
- disciplina i criteri e le modalità del trasferimento o blocco, indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- limita gli interventi possibili, sino al trasferimento/blocco, alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria e a quelli che comportano una riduzione della classe e del punteggio dell'allevamento. Sono comunque consentiti gli interventi che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardante la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere animale, ai sensi della lett. 2bis, al comma 2, dell'art. 44 della LR n. 11/2004;

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 125 di 146

- definisce le opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria da prescrivere obbligatoriamente nel caso di interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 3 del D.Lgs n° 380/01.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi e la gestione dei relativi reflui, valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.l.
2. A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, deve essere allegato, oltre a quanto richiesto dalla L.R. 11/2004 e relativi atti di indirizzo:
  - a) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
  - b) una completa documentazione fotografica del sito.
3. I progetti edilizi dovranno prevedere:
  - a) forme architettoniche e tipologie insediative come da Titolo V - "IL TERRITORIO AGRICOLO" delle presenti norme;
  - b) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.
  - c) adeguato progetto del verde che evidenzii chiaramente la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico.
4. Stralciato.
5. Si richiamano le norme disposte all'Art. 14.7 - "Ambiti di tutela agricola" in merito all'insediamento di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti, nonché quelle all'Art. 9.10 - "Allevamenti zootecnici intensivi" delle presenti norme.

#### COMPITI DEL PI

Il PI potrà definire ulteriori precisazioni circa la documentazione da allegare ai progetti di cui alle prescrizioni e vincoli del presente articolo.

#### Art. 26.4 - Utilizzo della zona agricola

Il PATI determina qui a seguire, distintamente per i due Comuni, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, definita "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio".

##### BRENTINO BELLUNO

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente: 5,852 kmq.

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 25,972 kmq.

Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 22,51% > 19,2%

Superficie boscata da Carta Forestale Regionale versione 2006 - DGR n. 3956 del 11.12.2007 = 16,9873 kmq

S.A.U. massima = S.A.U. comunale esistente + 3,8 % della superficie boscata comunale = 5,852.501 mq + 645.517 mq = 6,498.018 mq

Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio = (S.A.U. massima) x 1,30% = 6,498 Km<sup>2</sup> x 1,30% = 84.474 mq.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 126 di 146

#### RIVOLI VERONESE

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente: 9,458 kmq.

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 18,396 kmq.

Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 51,41% > 45,5%

Superficie boscata da Carta Forestale Regionale versione 2006 - DGR n. 3956 del 11.12.2007 = 4,9855 kmq

S.A.U. massima = S.A.U. comunale esistente + 9,5 % della superficie boscata comunale = 4.985.500 mq + 473.623 mq = 9.931.467 mq

Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio = (S.A.U. massima) x 1,30% = 9,931 Km<sup>2</sup> x 1,30% = 129.109 mq.

#### Disposizioni generali

La quantità di "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio" subisce, in considerazione delle caratteristiche geografiche del territorio un incremento massimo del 10%, alzando il limite massimo suddetto alle seguenti quote:

- per il Comune di Brentino B.no pari a 84.474 mq. + 8.447 mq = **92.921 mq**,
- per il Comune di Rivoli V.se pari a 129.109 mq. + 12.911 mq = **142.020 mq**

Si applica inoltre, in ottemperanza agli Atti di Indirizzo di cui alla DGR 3650/2008, un ulteriore aumento del 20% essendo che i Comuni con il PATI hanno resa omogenea la disciplina urbanistica riguardante l'assetto edilizio del territorio intercomunale favorendo il miglioramento dell'equilibrio urbanistico del loro comprensorio, e pertanto fino al limite di:

- per il Comune di Brentino B.no pari a 92.921 mq. + 16.894 mq = **109.815 mq**
- per il Comune di Rivoli V.se pari a 142.020 mq. + 25.822 mq = **167.842 mq**

Non si considera trasformazione di zona agricola:

- la conferma delle previsioni consolidate della pianificazione vigente;
- l'individuazione di zone per la disciplina dell'esistente negli Ambiti di edificazione diffusa, e per la disciplina delle Attività produttive/commerciali in zona impropria;
- la trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.), dovendo comunque considerare l'effettivo uso del suolo che evidentemente può variare con il tempo;
- il rimboscamento di aree o il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di bacini di laminazione, discariche, cave;

La conversione nell'ambito comunale di un'area in Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) o in superficie destinata ad Arboricoltura da legno o a Bosco, previa classificazione di un'area avente alla data di adozione del PATI diversa classificazione da queste, consente la trasformazione urbanistica con destinazione diversa da quella agricola di un'analoga superficie, nel rispetto della disciplina di Piano. Si rammenta che la quantità di "Zona agricola massima trasformabile nel decennio" non è necessariamente utilizzata nel PATI come dato progettuale in se, ma è indicata quale limite ai successivi PI.

Il calcolo della "Superficie Agricola Utilizzata trasformabile è un automatismo che prescinde dalla discrezionalità del Piano perché è integralmente disciplinato dall'atto di indirizzo di cui all'art. 50 lett. C) "SAU" della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della "Zona agricola massima trasformabile", o eventuali modifiche al regime d'uso del suolo protrattesi per almeno 3 anni e comprovate da opportune indagini agronomiche, potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 127 di 146

definita senza che ciò comporti variante al PATI.

#### Art. 26.5 - Diretrici preferenziali per l'organizzazione della rete dei servizi-attrezzature-sistemazioni per l'ospitalità e visitaazione del territorio aperto

Ai fini della fruizione turistica, della riqualificazione e potenziamento della rete ecologica, il PATI prevede, lungo direttrici strategiche preferenziali estese al territorio aperto e a raccordo con i nuclei insediativi, da individuare in sede di PI, la messa a sistema di una rete di servizi, attrezzature e sistemazioni per l'ospitalità e visitaazione del territorio (percorsi escursionistici, di immersione rurale, ciclopedonali-equestri, aree di sosta attrezzate, malghe, caseifici, strutture di promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali) per la sua godibilità e fruibilità, ad integrazione e potenziamento con le aree a verde e servizi della pianificazione vigente: si rimanda in tal senso al contenuto dell'Art. 16.6 - "Percorsi pedonali/ciclopedonali" delle presenti norme.

Il PI, nel promuovere la riqualificazione e valorizzazione dei caratteri naturalistico-ambientali del territorio, porrà particolare attenzione a quanto sopra:

- nell'organizzazione territoriale delle funzioni e in particolare degli spazi e attrezzature per attività turistico-ricettive, didattico-culturali, per lo sport e il tempo libero;
- nella localizzazione dei percorsi ciclopedonale e aree di sosta attrezzate;
- nella disciplina del territorio agricolo di carattere montano;
- nella disciplina degli spazi aperti pubblici/privati interni ed esterni agli insediamenti.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 128 di 146

**CAPO IV – AMBITI DELLA TRASFORMABILITÀ**

**Art. 13 - Azioni strategiche del sistema insediativo**

**Art. 13.1 - Ambiti di urbanizzazione consolidata**

Tavola di riferimento: **Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici, l'insieme delle aree urbane contermini a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione, nonché le aree relative ai servizi di interesse comune esistenti o meno se non altrimenti individuate ai sensi dell'Art. 13.10 – "Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza" delle presenti norme.

La tavola n° 4 – Tavola della Trasformabilità individua gli "Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale" e gli "Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale".

Il PATI prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

In tali ambiti la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi qualora ritenuti necessari dal PI, o alla specifica normativa del Centro Storico qualora presente.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- Prima dell'approvazione del PI, negli ambiti di urbanizzazione consolidata sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previsto dai precedenti strumenti urbanistici comunali, qualora compatibili e non preclusivi alle previsioni del PATI.
- Il PATI prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata: in tali ambiti la densità edilizia fondiaria dovrà essere rapportata alla densità fondiaria media esistente, nei limiti quantitativi definiti dal PI per ciascuna ATO; analogamente l'altezza massima per interventi residenziali non potrà essere superiore a quella esistente e comunque inferiore ai 10 m se non per motivate esigenze, le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con le destinazioni d'uso prevalenti. I limiti prefissati possono essere superati ove il PI subordini la trasformazione a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato che ne precisi dettagliatamente i caratteri morfologico-dimensionali.

**COMPITI DEL PI**

- Il PI:
  - precisa il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata indicati dal PATI e definisce ambiti insediativi a specifica disciplina;
  - definisce le zone territoriali omogenee in cui sono sempre possibili interventi diretti di completamento edilizio, precisandone le modalità;
  - disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
  - individua le possibilità di trasformazione (riqualificazione/riordino e/o completamento) del sistema insediativo all'interno o in adiacenza alle aree residenziali e/o produttive consolidate esistenti, anche con il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali;
  - indica, per le parti di territorio da trasformare di cui al punto precedente, gli eventuali strumenti attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica, gli indici

N.T. – Norme Tecniche  
Pag. 62 di 146

stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

- Il PI inoltre, disciplina gli interventi volti a:
  - migliorare la qualità della struttura insediativa mediante:
    - Integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
    - riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
    - riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
    - potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, anche connettendoli e mettendoli a sistema con la rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
    - mitigazione degli inquinamenti di varia natura ed in particolare di anidride carbonica mediante creazione di barriere vegetali e/o miste artificiali, predisposte in seguito alla valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria mirando l'intervento alla "mitigazione o compensazione";
    - riorganizzazione delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture, ecc.) anche in riferimento alle direttrici di cui all'Art. 16.2 – "Direttrici principali per l'organizzazione delle connessioni urbane" delle presenti norme;
    - mitigazione delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, ad esempio residenziale e produttiva, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce-tampone boscate);
    - rafforzamento dell'identità e immagine urbana;
    - eliminazione delle barriere architettoniche.
  - promuovere il completamento del disegno urbano e rispondere alle esigenze di riqualificazione del tessuto edilizio esistente, con particolare riguardo all'edificato ad uso abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili, mediante:
    - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-memorabile valgono le disposizioni di cui allo specifico articolo delle presenti norme;
    - interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;
    - riqualificazione urbanistica delle aree produttive esistenti, valutando la possibilità di una definizione progettuale dei vuoti residui tra gli insediamenti esistenti o a ridosso degli stessi, al fine di una riorganizzazione e riordino complessivo, in particolare sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di servizi, con possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo a funzione produttiva per ampliamenti di strutture esistenti, prevedendo eventualmente di poter affiancare all'attività produttiva un'attività commerciale direttamente pertinente o l'insediamento di una nuova attività commerciale del tutto autonoma, fatto salvo il rispetto degli standard previsti in merito dalla normativa vigente e nel rispetto della normativa regionale di settore;
    - recupero e riqualificazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse o con attività/utilizzazioni incompatibili con il contesto, secondo le modalità di cui all'Art. 32 – "Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle

N.T. – Norme Tecniche  
Pag. 63 di 146

attività produttive in zona impropria" delle presenti norme, ed applicando criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività e agevolando l'iniziativa degli operatori;

- Interventi di manutenzione finalizzati alla riduzione delle emissioni dovute al riscaldamento domestico ed industriale mediante iniziative strutturate per l'impiego di energia alternative.

- Il PI valuta la compatibilità delle attività, destinazioni d'uso e funzioni in atto nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale), comprese le aree standard esistenti nella strumentazione urbanistica vigente, e conseguentemente ne definisce la disciplina mediante:
  - trasferimento/eliminazione per le attività e funzioni incoerenti/incompatibili;
  - mantenimento delle attività in atto mediante riqualificazione e mitigazione dei loro impatti rispetto agli insediamenti contermini al fine di riportarle nei loro confronti ad un livello di compatibilità e di non disturbo.
  - conferma e/o revisione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria previste dalla pianificazione vigente, nell'ottica di un disegno unitario e integrato delle funzioni presenti all'interno degli ambiti urbanizzati consolidati.
  - Il PI avrà il compito di riorganizzare il funzionamento, l'assetto ambientale, il rapporto con il contesto edificato e viabilistico dei principali Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale, prevedendo specifiche opere di compensazione ambientale dove necessario, favorendo la formazione di un più complesso mix funzionale, prevedendo opere di mitigazione degli impatti visivi e acustici e di riduzione delle superfici impermeabilizzate.
  - A norma dell'art. 36 della L.R.V. 11/04, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area, anche ulteriori rispetto a quelli eventualmente già localizzati dal PATI, e finalizzati a conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio e comunque sempre nel rispetto dei limiti dimensionali del PATI.

**Art. 13.2 - Ambiti di edificazione diffusa**

Tavola di riferimento: **Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Gli ambiti di "edificazione diffusa" comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia nucleare isolati oltreché da le eventuali aree relative ai servizi di interesse comune esistenti o di progetto se non altrimenti individuate.

La tavola n° 4 – Tavola della Trasformabilità individua gli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale" e gli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva".

Il PATI prevede il contenimento dell'edificazione presente in tali ambiti oltre ad una loro complessiva riqualificazione urbanistico-edilizia e ambientale.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- In attesa dell'approvazione del PI, adeguato alle seguenti direttive, si applica la disciplina degli strumenti urbanistici vigenti ove non in contrasto con le disposizioni del PATI.
- In particolare laddove gli ambiti di edificazione diffusa siano inseriti all'interno degli ambiti territoriali di importanza ambientale, si prevede la riqualificazione ed il miglioramento della qualità ambientale degli ambiti stessi.
- Stralciato.
- 3bis. All'interno degli Ambiti di edificazione diffusa non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi. Al fine di tutelare il territorio

N.T. – Norme Tecniche  
Pag. 64 di 146

**Art. 36 – Disciplina dei Centri Storici e delle Corti Rurali di antica origine**

Sulle tavole del PI in scala 1:5.000 e 1:2.000 sono individuati con perimetrazione specifica gli ambiti dei Centri Storici e delle Corti Rurali di Antica Origine. All'interno dei perimetri dei Centri Storici sono racchiuse le zone A e le complementari zone F per attrezzature pubbliche.

Per la normativa specifica si rimanda alle tavole del PI redatte in scala 1:2.000 numerate con la serie T.3.1 e T.3.2 – Centri Storici e Corti Rurali ed alle norme per le zone A e per le Corti Rurali di Antica Origine.

Le presenti norme includono le modalità di intervento anche sui manufatti significativi schedati dal PRG, di cui si conferma l'inclusione sulle seguenti tavole del PI:

- T.2.1 Zone significative CANALE scala 1:2000
- T.2.2 Zone significative VALDONEGHE scala 1:2000
- T.2.3 Zone significative ZUANE scala 1:2000
- T.2.4 Zone significative RIVOLI scala 1:2000
- T.2.5 Zone significative MONTALTO scala 1:2000
- T.2.6 Zone significative RAGANO scala 1:2000
- T.3.1 Centri storici e corti rurali scala 1:2000
- T.3.2 Centri storici e corti rurali scala 1:2000

Si riporta di seguito l'elenco aggiornato relativo ai Centri Storici, alle Corti rurali di antica origine e ai manufatti significativi.

**CENTRI STORICI**

CS1	- RIVOLI CENTRO
CS2	- RIVOLI VILLA
CS3	- RIVOLI CASTELLO con Ex Forte Militare
CS4	- CANALE
CS5	- ZUANE MONTAGNE o di Sopra
CS6	- TESSARI
CS7	- GAILUM CROCE

**CORTI RURALI DI ANTICA ORIGINE**

C1	- Valdoneghe di Mezzo, ex Villa Becelli
C2	- Valdoneghe di Sopra, ex Palazzo Becelli
C3	- Cà Nova
C4	- Corte Molino 1
C5	- Corte Molino 2
C6	- Corte Palazzo
C7	- Corte Magnon
C8	- Corte Colletto
C9	- Corte Pozzolo
C10	- Montalco Vicentino
C11	- Corte Cà Pontara
C12	- Corte a Zuane Brenzone
C13	- Corti a Zuane di Sotto
C14	- Corte Casetta
C15	- Corte Bellebarbe

Norme Tecniche Operative  
Pag. 63 di 146

C16	- Corte Pigno
C17	- Corte Chiusole
C18	- Corte Fiffaro
C19	- Corte Campana
C20	- Corte Ganova
C21	- Porton
C22	- Corte Casal Menini
C23	- Corte Rizzoni
C24	- Corte Rizzoni di sotto (ex Piazze)
C25	- S. Pietretto
C27	- Corte Perara
C28	- Osteria Vecchia
C29	- Corte Cà Campagna 1
C30	- Corte Cà Campagna 2
C31	- Corte Casetta
C32	- Corte a Montalto sotto i Brentegani
C33	- Le Tezze
C34	- Tenuta Canova

#### MANUFATTI SIGNIFICATIVI

M 1	- Lavatoi sulla strada per Battello
M 2	- Ex ingresso monumentale Villa Cozzi
M 3	- Croce Votiva di via Vigo
M 4	- Ex Chiesa di S. Michele a Galum
M 5	- Chiesa di Rivolti
M 6	- Chiesa Consorzio di Rivolti
M 7	- Pozzo a Le Tezze
M 8	- Edificio isolato a Barbuzzola
M 9	- Edifici a S. Isidoro e Capileto sacro
M 10	- Ex Dogana
M 11	- Ex Polveriera
M 12	- Ex chiesa di S. Pietretto
M 13	- Corte Cason
M 14	- Forte Tagliata Bassa
M 15	- Forte Tagliata Alta
M 16	- Monumento napoleonico

#### Art. 36.1 - Generalità

La normativa riguarda le parti di territorio incluse nei perimetri dei Centri Storici interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, le Corti di Antica Origine e i Manufatti significativi come schedati dal PRG.

I locali ricavati nei Centri Storici secondo le varie destinazioni d'uso, devono rispettare le caratteristiche dimensionali e igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente, ma sono ammesse le seguenti deroghe:

- a) I locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E., sempreché venga rispettata complessivamente per ogni vano

Norme Tecniche Operative  
Pag. 64 di 146

abitabile l'altezza media di m 2,40, fermi restando, ai fini della concessione dell'abitabilità, gli altri standard riferiti ai minimi di superficie per vano.

Tali superfici possono anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a m 1,80. L'altezza utile può essere di m 2,20 esclusivamente per locali la cui destinazione residenziale sia dimostrabile come esistente.

Il rapporto d'illuminazione può essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/10.

- b) I locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni summenzionate corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, la superficie minima complessiva dei locali destinati all'attività deve essere di mq 25 e l'altezza media non inferiore a m 2,50.

- c) I locali per i bagni e i servizi igienici immessi in restauri e ristrutturazioni che mantengano le strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata.

Qualora si prevedesse il cambio d'uso per attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio è necessario siano verificati ed illustrati, in una relazione tecnica che si allegnerà alla richiesta, gli effetti che la nuova attività avrà sulle opere di urbanizzazione primaria esistenti (rete viaria, parcheggi, trattamento reflui, ecc.) e gli eventuali interventi di adeguamento necessari da realizzare.

#### Art. 36.2 - Centri Storici e Corti Rurali di antica origine. Interventi Edilizi ammessi

1. Tali zone sono costituite in particolare dagli immobili di interesse storico-artistico, ambientale e documentario, dalle relative pertinenze e dalle aree libere ad essi organicamente connesse, ivi comprese le aree di particolare valore paesaggistico (giardini e parchi) che ricadono all'interno dei centri storici o delle Corti di antica origine.
2. Qualsiasi intervento su edifici oggetto di tutela, di cui al presente articolo, deve essere preceduto dalla redazione di uno studio puntuale dei singoli edifici e delle aree pertinenti, con valutazione degli elementi tipologici, formali e strutturali caratteristici, nel loro insieme e in relazione al contesto con cui si confrontano, al fine di definire il grado di protezione da assegnare e il conseguente tipo di intervento ammesso.
3. In particolare gli edifici di interesse storico-culturale devono essere interessati da interventi di recupero finalizzati al mantenimento, restauro e valorizzazione degli elementi tipologici, formali e strutturali caratteristici delle diverse classi tipologiche presenti nel territorio.
4. Nel caso di elementi storici, in assenza di uno studio puntuale che consenta di valutare e assegnare il corretto grado di protezione sugli edifici oggetto di tutela, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e restauro.
5. Tutti gli interventi da attuarsi negli ambiti dei Centri Storici e delle Corti rurali devono tendere ad un corretto inserimento nell'ambiente circostante. Tale finalità può essere perseguita attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale. Nelle zone A e negli ambiti delle corti rurali sono consentiti gli interventi mirati alla manutenzione e alla conservazione dei giardini, degli orti, dei prati, delle alberature, delle siepi etc., nonché alla rimozione di oggetti, depositi, baracche, materiali e quanto altro costituisca pregiudizio per la qualità complessiva dei luoghi e dell'abitato. E' facoltà del Comune ordinare gli interventi diretti al recupero delle situazioni degradate.

Norme Tecniche Operative  
Pag. 65 di 146

6. Le tavole del PI relative ai Centri Storici e alle Corti di Antica Origine, redatte in scala 1:2.000, indicano per i singoli edifici, in relazione al loro valore storico, architettonico ed ambientale ed al loro stato di conservazione, gli interventi edili ammessi, sulla base delle categorie di valore introdotte dal PATI.
7. Sono sempre prevalenti gli interventi edili più restrittivi disposti dagli organi cui compete la tutela, per i fabbricati vincolati ai sensi del DLgs n° 42/2004 e s.m.i.
8. Sono sempre consentiti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente indicati alla lettera a) e b) dell'art. 3 del DPR n° 380/2001, fatta eccezione per gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione, per i quali è consentito solo l'intervento di manutenzione ordinaria.
9. I medesimi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sono sempre ammessi anche per gli edifici cui non sia stato eventualmente assegnato un grado di protezione, in pendenza dell'approvazione di uno strumento attuativo che lo definisca sulla base di adeguate analisi di carattere storico, tipologico ed insediativo; fanno eccezione quei manufatti dall'evidente carattere di precarietà o di superfelazione per i quali è direttamente attribuito l'intervento di demolizione.
10. In relazione allo stato di conservazione ed al valore attribuito a ciascun edificio sono individuati i seguenti ulteriori interventi edili ammessi, corrispondenti ad altrettanti gradi di intervento:
  1. manutenzione ordinaria,
  2. manutenzione straordinaria,
  3. restauro e risanamento conservativo,
    - 3a) Intervento finalizzato alla conservazione e al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza secondo i criteri del restauro scientifico.
    - 3b) Intervento finalizzato alla conservazione e al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea
  4. restauro integrativo e propositivo
  5. ristrutturazione edilizia parziale (senza demolizione e ricostruzione)
  6. ristrutturazione edilizia totale (con demolizione e ricostruzione)
  7. ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione
  8. ricostruzione e ampliamento con limitate modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico.
  9. Sostituzione edilizia in sede
  10. Sostituzione edilizia con indici dati
  11. ricomposizione volumetrica delle volumetrie esistenti
11. Sono inoltre previsti alcuni interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia-urbanistica indicati anch'essi puntualmente sulle tavole del PI relative ai Centri Storici e alle Corti di Antica Origine.
12. All'interno delle categorie del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia sono ammesse più classi graduate d'intervento. Di norma si deve applicare la categoria d'intervento di maggior tutela, salvo che il richiedente giustifichi con idonea documentazione l'applicabilità della graduazione di minor tutela;
13. Il responsabile del Servizio decide motivatamente sull'attribuzione dell'intervento ammesso, nei margini di flessibilità che il PATI ha previsto venissero definiti dal PI.
14. Ai fini della definizione degli interventi la relativa indagine da predisporre da parte del richiedente dovrà riguardare:
  - a) le caratteristiche d'insieme dell'edificio, nella sua situazione attuale, sotto il profilo urbanistico, architettonico, statico-strutturale e della destinazione d'uso;

Norme Tecniche Operative  
Pag. 66 di 146

- b) l'evoluzione storica delle predette caratteristiche, con particolare riferimento all'impianto edilizio originario ed alle principali modificazioni intervenute nel tempo;
  - c) il comportamento statico dell'organismo architettonico nel suo insieme e l'individuazione delle principali cause di degrado e di dissesto;
  - d) l'analisi strutturale delle singole componenti costruttive, comprendenti fondazioni, murature in elevazione, volte, soai, tramezzature, coperture, balconate e sbalzi di rilievo, scale, ecc., con relativa precisazione della rispettiva consistenza materiale e definizione delle corrispondenti funzioni statiche, ancorché secondarie, in rapporto allo stato di obsolescenza e comunque di instabilità delle componenti medesime;
  - e) la qualificazione architettonica dell'insieme e/o di singoli elementi, in ordine a specifiche significatività di natura storica o di altro interesse costruttivo, nonché in rapporto all'ambiente (urbano, monumentale, territoriale, paesistico ecc.).
15. Indipendentemente dal grado di protezione attribuito, sono sempre ammesse, fatte salve le prescritte autorizzazioni, le necessarie opere di risanamento e di consolidamento delle strutture, quali sottofondazioni e sottomurazioni, restauro delle strutture verticali con la tecnica dello "cuci e scuci", risanamento dall'umidità senza taglio delle murature e inserimento di guaina impermeabile, nonché tutte le opere strutturali necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica vigente.
  16. Tali opere dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e formali degli edifici preesistenti e le soluzioni strutturali proposte dovranno essere il più possibile coerenti, in particolare per gli edifici soggetti agli interventi di tipo 1 e 2, con i criteri d'intervento riportati nella direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 ottobre 2007 (Suppl. ordinario G.U. n° 24 del 29 gennaio 2008), concernente "la valutazione e la riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle norme tecniche per le costruzioni".
  17. E' inoltre sempre consentito l'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, purché nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e in relazione alla categoria di intervento ammessa sulla singola U.E.
  18. Nel caso di interventi all'interno degli ambiti delle corti di antica origine che comportino nuove volumetrie, come schematizzate sulle tavole del PI in scala 1:2000, serie T3.1-2, le aree sono assoggettate a PUA (PP o PR) che deve attenersi alla normativa specifica relativa alle categorie di valore attribuite ai singoli edifici e alle destinazioni d'uso previste dal successivo art. 36.3 delle presenti norme, progettando spazi qualitativamente significativi nella ricerca del riordino urbanistico e di una riqualificazione ambientale. Si intende e si precisa che il volume edilizio da recuperare all'interno dello strumento attuativo coincide con l'esistente al netto delle superfelazioni individuate poste in demolizione, in aggiunta alla nuova volumetria definita graficamente. In caso di PUA relativi alle categorie A3, nel caso in cui si opti per la demolizione e la ricostruzione, sono possibili modeste traslazioni volumetriche alla ricerca di un riordino urbanistico complessivo.
  19. Ai sensi dell'Art. 40 bis - Disposizioni relative a immobili costitutivi della memoria e dell'identità storico-culturale del territorio della LRV n° 11/2004:
    1. Ferma restando la disciplina di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, i comuni individuano gli immobili, anche in stato di abbandono o collabenti, appartenenti a particolari episodi insediativi che si ritengono funzionali alla conservazione della memoria e dell'identità storico-culturale del territorio.
    2. Ai fini del comma 1, il comune, verificata e documentata l'importanza e il significato per la comunità locale degli immobili, predisponde una scheda ove sono indicati condizioni e destinazione attuale dell'edificio, eventuale presenza delle opere di urbanizzazione, localizzazione dell'edificio su carta tecnica regionale nonché i limiti di intervento, e provvede, con la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, all'approvazione di una variante al PI.

Norme Tecniche Operative  
Pag. 67 di 146

3. L'individuazione dei singoli immobili ai sensi dei commi 1 e 2 può essere effettuata anche su richiesta del proprietario o di altri soggetti interessati, quali università, enti di ricerca od associazioni preposte alla tutela ambientale o storica, in tal caso le spese sostenute per l'analisi sono a carico del soggetto richiedente.
4. Fermo restando quanto previsto dalle normative regionali e statali in materia di commercio, per gli immobili individuati ai sensi del presente articolo, sono consentite solo le destinazioni d'uso compatibili con la struttura e l'originario aspetto degli immobili e con il contesto urbanistico-paesaggistico dell'area.
5. Il cambio di destinazione d'uso di tali immobili non è soggetto al pagamento del contributo di costruzione, qualora sia riconosciuto da parte del comune un interesse pubblico, sussistano adeguate opere di urbanizzazione primaria e non vi sia un aumento dei carichi urbanistici.

#### Art. 36.3 – Destinazioni d'uso ammesse

- Per gli edifici ricompresi negli ambiti di Centro Storico e delle corti di antica origine, ferme restando le specifiche tipologie d'intervento edilizio e la rispondenza agli ordinari requisiti di igiene e sicurezza ed a meno di puntuali prescrizioni del PI, sono ammesse:
  - Destinazioni d'uso residenziali;
  - Cambiamenti di destinazione d'uso in residenza;
  - Limitatamente al piano terreno, il piccolo commercio al dettaglio, i pubblici esercizi, l'artigianato di servizio non molesto, preferibilmente d'interesse storico-culturale, turistico, nonché le attività di servizio, se a carattere locale e prevalentemente destinate ai residenti. Nelle D.I.A. e permessi di costruire dovranno essere puntualmente indicate le destinazioni d'uso e, nel caso dei pubblici esercizi, dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale con il contesto residenziale, con particolare riguardo agli accorgimenti previsti per l'abbattimento di ogni fonte di inquinamento, in particolare di quello acustico;
  - Al piano interrato le attività accessorie o complementari a quelle individuate al punto precedente;
  - Su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, le attività professionali, direzionali e di carattere culturale sociale ed associazionistico;
  - Sono altresì ammesse destinazioni d'uso di tipo turistico-ricettivo (alberghi, locande, bed and breakfast, ecc.), a condizione che vengano garantite adeguate dotazioni di spazi a verde e a parcheggi nella misura di almeno 15 mq/100 mc.
  - Sono infine ammesse tutte le destinazioni per attrezzature e servizi pubblici e/o di pubblico interesse (anche se di iniziativa privata). Quanto sopra sia nelle zone all'uso destinate nei privilegiati strumenti urbanistici all'interno dell'ambito dei Centri Storici, sia negli immobili classificati come Centri Storici e Corti Rurali.
- Negli immobili o in parti di immobili in cui, alla data di adozione del PI fossero insediate attività non residenziali in contrasto con la presente norma, esse sono riconfermabili. In tal caso, indipendentemente dal grado di protezione attribuito all'immobile, è ammessa esclusivamente l'ordinaria manutenzione, mentre la tipologia d'intervento prevista dal PI è ammessa solo se finalizzata a modificare la destinazione d'uso in essere con altra conforme alla presente norma.
- Negli ambiti di cui al comma precedente sono inoltre sempre ammesse destinazioni d'uso inerenti l'attività produttiva primaria, comprese le attività di tipo agrituristico, ovviamente nel rispetto della specifica normativa regionale vigente.

Norme Tecniche Operative  
Pag. 68 di 146

Norme Tecniche Operative  
Pag. 70 di 146

- Per gli edifici sparsi di valore storico-ambientale ubicati in Z.T.O. diverse dal Centro storico e dalle Corti rurali di antica origine/zona agricola, fino all'adozione del Piano degli Interventi relativo all'intero territorio comunale sono consentite le destinazioni d'uso ammesse dalle relative norme di zona del vigente P.R.G., per quanto non in contrasto con il PATI già approvato.
- Per tutti i casi di cambi di destinazione d'uso di cui ai commi precedenti andranno comunque reperi i prescritti spazi a parcheggio, fatte salve eventuali diverse modalità previste dal R.E. vigente. In caso di impossibilità totale o parziale di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima prevista dal R.E. e dalle N.T.A. attualmente vigenti, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma, da considerarsi all'atto del rilascio del titolo abilitativo dall'intervento ovvero alla maturazione del termine a cui la legge associ significato assentivo, equivalente alla monetizzazione, parametrata sulle deliberazioni del consiglio comunale in materia, della quota parte delle aree per parcheggio mancanti. Si considerano pertinenziali i parcheggi realizzati con qualsiasi accorgimento tecnico costruttivo ammesso ed in conformità alla normativa vigente, purché ricompresi nel fabbricato o nell'area di pertinenza o entro 300 metri di raggio tra la proiezione a piano terra delle murature perimetrali della parte di edificio interessata all'intervento edilizio ai sensi del presente articolo ed il punto più vicino della superficie da destinare a parcheggio pertinenziale dello stesso edificio.
- Le destinazioni d'uso non ammesse sono:
  - attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali di servizio) ed industriali;
  - ospedali;
  - macelli;
  - distributori di carburante;
  - stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
  - tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
- Le nuove attività fonte di emissioni sonore, e ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.

#### Art. 36.4 – Parametri di edificabilità

- Sulle aree non si applicano indici stereometrici poiché tutte le aree scoperte sono di norma considerate inedificabili, fatti salvi gli ambiti soggetti a piano attuativo e dove esplicitamente diversamente indicato negli elaborati di Piano. La densità edilizia, le altezze e il sedime dei fabbricati rimangono di norma invariati. Variazioni di volume sono ammessi nel caso di:
  - a) ELIMINAZIONE DI SUPERFETAZIONI
  - b) LADDOVE SPECIFICAMENTE INDICATO NELLE TAVOLE DI PROGETTO E/O NELLE SCHEDE DELLE SINGOLE UNITÀ EDILIZIE.
- Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovranno di norma avvenire senza modificazione delle quote di imposta e delle linee di pendenza delle falde, fatti salvi i casi di sopraelevazione esplicitamente previsti negli elaborati progettuali.

Norme Tecniche Operative  
Pag. 69 di 146

Norme Tecniche Operative  
Pag. 71 di 146

- Le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni dovranno restare a verde privato, con l'obbligo, da porrai fra le condizioni per permesso di costruire / DIA/SCIA, del mantenimento e cura delle superfici a parco e giardino.
- Per esigenze inderogabili di igiene e di sicurezza, o anche in sostituzione di strutture da demolire, possono essere ammesse costruzioni interrate destinate a locali accessori alla residenza e alle attività presenti nei Centri Storici, nonché ad autorimesse, anche realizzate con meccanismi di risalita, purché decorosamente pavimentate o coperte da manto erboso e purché gli accessi non delurino l'ambiente né rechino pregiudizio alla pubblica circolazione pedonale o veicolare. Nel merito il giudizio è rimesso, caso per caso, al Responsabile del Servizio.
- Per la realizzazione di volumi interrati nelle fasce di rispetto stradale di competenza comunale all'interno del centro storico e del perimetro delle corti rurali di antica origine, sono ammesse distanze inferiori a quelle stabilite dalle norme di zona vigenti, previo rilascio di parere conforme da parte del Responsabile del Servizio, tenuto conto dell'adeguato dimensionamento della viabilità esistente e/o di progetto.
- Le strutture interrate, se poste in fascia di rispetto stradale, dovranno essere accompagnate da un atto di rinuncia al plusvalore in caso di esproprio, da trascriversi a cura del Comune e a spese del Richiedente.
- E' facoltà comunque del Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, imporre arretramenti nella realizzazione dei volumi interrati, qualora questi possano pregiudicare eventuali allargamenti della sede stradale pubblica o realizzazione di arterie previste negli strumenti urbanistici.

#### Art. 36.5 – Elementi puntuali e lineari significativi

- L'individuazione sulle tavole del P.I. di elementi puntuali o lineari significativi (quali portali, edicole votive, pozzi, fontane, meridiane, muri di brolo e di recinzione, ecc.) nonché di altri elementi significativi del paesaggio urbano e agrario (ale, percorsi coperti, ecc.), comporta l'obbligo della conservazione, della manutenzione o del ripristino, segnatamente in caso di intervento su edifici adiacenti e/o di pertinenza della medesima proprietà.

#### Art. 36.6 – Categorie d'intervento ammesse per gli edifici oggetto di tutela

CATEGORIA	CLASSE DI VALORE DAL PATI e disciplina dei gradi di intervento edilizio del PI
A.1	<p><b>Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili</b></p> <p>Sono consentiti i seguenti gradi di intervento:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. manutenzione ordinaria,</li> <li>2. manutenzione straordinaria,</li> <li>3. restauro e risanamento conservativo</li> </ol>

A.2	<p><b>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili</b></p> <p>Sono consentiti i seguenti gradi di intervento:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. manutenzione ordinaria,</li> <li>2. manutenzione straordinaria,</li> <li>3. restauro e risanamento conservativo,</li> </ol> <p>3a) intervento finalizzato alla conservazione e al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza secondo i criteri del restauro scientifico.</p> <p>3b) Intervento finalizzato alla conservazione e al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. restauro integrativo e propositivo</li> <li>5. ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione)</li> </ol>
A.3	<p><b>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati con poche tracce dell'impianto originario, e assimilabili</b></p> <p>Sono consentiti i seguenti gradi di intervento:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. manutenzione ordinaria,</li> <li>2. manutenzione straordinaria,</li> <li>3. restauro e risanamento conservativo,</li> <li>4. restauro integrativo e propositivo</li> <li>5. ristrutturazione edilizia parziale (senza demolizione e ricostruzione)</li> <li>6. ristrutturazione edilizia totale (con demolizione e ricostruzione)</li> <li>7. ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione</li> <li>8. ricostruzione e ampliamento con limitate modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico.</li> </ol> <p>Sono ammessi eventuali ampliamenti plani volumetrici solo dove esplicitamente indicati negli elaborati grafici di progetto.</p> <p>Nel caso di grado di intervento ristrutturazione edilizia (con demolizione e ricostruzione) sono sempre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dall'edificio preesistente, così come definito al punto d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.l.</p>

<b>A.4</b>	<b>Edifici privi di valore culturale</b>
	<p>Sono consentiti tutti gli interventi quali quelli di:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. manutenzione ordinaria,</li> <li>2. manutenzione straordinaria,</li> <li>3. restauro e risanamento conservativo,</li> <li>4. restauro integrativo e propositivo</li> <li>5. ristrutturazione edilizia parziale (senza demolizione e ricostruzione)</li> <li>6. ristrutturazione edilizia totale (con demolizione e ricostruzione)</li> <li>7. ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione</li> <li>8. ricostruzione e ampliamento con limitate modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico.</li> <li>9. Sostituzione edilizia in sedime</li> <li>10. Sostituzione edilizia con indici dati</li> <li>11. ricomposizione volumetrica delle volumetrie esistenti</li> </ol>

1. In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R.V. 11/04, il PATI prevede che in fase di rilascio del titolo abilitativo all'intervento, se opportunamente motivati e giustificati previa analisi filologica preliminare alla progettazione, siano ammessi dal PI i seguenti margini di flessibilità dei gradi di intervento edilizio assegnati dal PI stesso:

**a) CATEGORIA A.1**

per gli edifici afferenti alla "Categoria A.1", soggetti a restauro e risanamento conservativo, non sono previsti margini di flessibilità, salvo che per limitate parti delle Unità Edilizie quali le superfelazioni.

**b) CATEGORIE A.2 E A.3**

per gli edifici afferenti alla "Categoria A.2 e Categoria A.3", ascrivibili al grado di intervento edilizio che riguarda manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, restauro integrativo e propositivo, ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione) ferma restando la categoria e l'eventuale destinazione d'uso assegnata, è possibile prevedere di modificare la graduazione dell'intervento edilizio, per un massimo di un grado in più o in meno; tale variazione non costituisce variante al PI.

In relazione al maggiore o minore contenuto residuo degli elementi di significativa caratterizzazione da recuperare e conservare quali emergeranno dalla specifica documentazione di indagine predisposta dal richiedente, sono previste due distinte classi di interventi ammissibili di ristrutturazione e precisamente:

- grado di intervento 5) Ristrutturazione edilizia parziale
- grado di intervento 6) Ristrutturazione edilizia totale

Le tavole individuano i fabbricati appartenenti alla categoria A.2. La modifica della graduazione dell'intervento edilizio, per un massimo di un grado in più o in meno, anche passando di categoria, risulterà dalla specifica documentazione di indagine predisposta dal richiedente.

In sede di progetto edilizio o di piano attuativo è ammessa la dimostrazione di appartenenza di parti funzionali di un edificio a grado di protezione diverso da quello previsto dal P.R.G.; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive.

Il Consiglio Comunale sulla base della documentazione prodotta prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esauriente, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esecutività della deliberazione.

L'analisi filologica contiene:

- a) l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- b) lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
- c) lo stato di fatto degli spazi scoperti sia presenti a funzionali all'edificio mediante il rilievo quotato dal suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- d) ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

Il rilascio del provvedimento di parere favorevole consente di assentire interventi corrispondenti alla categoria e classe di valore previsti dall'analisi filologica e dal progetto di massima.

I medesimi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sono sempre ammessi anche per gli edifici cui non sia stato eventualmente assegnato un grado di intervento, in mancanza dell'approvazione di uno strumento attuativo che lo definisca sulla base di adeguate analisi di carattere, storico, tipologico ed insediativo; fanno eccezione quei manufatti dell'evidente carattere di precarietà o di superfelazione.

**Art. 36.7 – Definizione degli interventi edilizi (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.l.)**

4. Si definiscono ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.l. i seguenti interventi edilizi:

- a) "Interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "Interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "Interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "Interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un

insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;  
(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002)

e) "Interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio ricevasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

(punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli articoli 7 e seguenti del decreto legislativo n. 250 del 2002)

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di marci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.

Gli interventi relativi alla lettera e) "Interventi di nuova costruzione" come precedentemente specificati si intendono ammissibili esclusivamente se individuati sulle tavole nel caso di lettere a) e b) o se specificamente normati dalle presenti norme in relazione alle restrizioni prescritte e ammissibili all'interno di centri storici e corti di antica origine.

f) gli "Interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno del lotto, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 20 ottobre 1999, n. 400 (ora articolo 20, comma 3, decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.).

**1. Si specificano le seguenti definizioni:**

**a) Sostituzione edilizia in sedime (tutti gli interventi) (Grado di protezione 9)**

Riguarda edifici che pur ricadendo all'interno del perimetro dei Centri Storici non presentano alcuna caratteristica di bene storico, ambientale o architettonico.

Sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 31 lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, DPR 380/2001 e s.m.l., nonché la demolizione parziale o totale con eventuale ricostruzione in sito del volume esistente.

Nella ricostruzione sono ammessi modesti scostamenti di sedime purché almeno l'80% della nuova superficie coperta ricada sulla preesistente senza invadere l'area definita aorta, sempre inedificabile, salvaguardando inoltre gli allineamenti con i fabbricati adiacenti.

**b) Sostituzione edilizia con indici dati (Grado di protezione 10)**

Per gli edifici soggetti all'intervento di sostituzione edilizia con indici dati, individuati sulle tavole di piano, è consentito l'adeguamento planivolumetrico indicato sulle tavole del PI, realizzabile talvolta solo con la preventiva o contestuale demolizione dell'edificio preesistente, almeno per i volumi eccedenti la nuova sagoma definita dalla linea tratteggiata in rosso per l'altezza indicata.

La sagoma planimetrica intesa anche come allineamenti e accostamenti, e l'altezza, indicata con dato metrico o simbolico che la collega all'edificio adiacente o ne conferma quella esistente, sono vincolanti, non si devono intendere cioè come indicazioni massime. Nel caso di volumi interrati l'altezza utile massima non dovrà essere superiore a m 2,50. Il nuovo edificio dovrà risultare omogeneo al tessuto edilizio circostante adeguandosi alla normativa di seguito riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici e nelle Corti Rurali di Antica Origine".

**c) Demolizione senza ricostruzione**

Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti dell'evidente carattere superfelativo, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali si rende necessaria la demolizione senza ricostruzione.

Gli edifici soggetti all'intervento di demolizione senza ricostruzione sono campiti in colore giallo sulle tavole del PI, e sono frutto di scabbatura da PRG.

L'intervento è finalizzato al recupero degli spazi liberi o comunque all'eliminazione di volumetrie la cui presenza risulta elemento di degrado dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

Dagli atti progettuali, sottoscritti da tecnico abilitato, inerenti immobili compresi nella proprietà del richiedente dovrà risultare l'individuazione planivolumetrica e la destinazione d'uso delle superfelazioni di cui al 1° comma; per tali superfelazioni dovrà essere indicato se la loro destinazione d'uso è correlata ad attività residenziale o ad attività diversa da quella residenziale.

Quando l'intervento edilizio progettato è inerente immobili destinati a residenza e l' condizione inderogabile, per il rilascio di qualunque titolo autorizzativo ai sensi della normativa vigente relativa ad interventi nelle proprietà

interessata, la demolizione senza ricostruzione delle sole superfetazioni e sovrastrutture individuate dalle tavole di piano, che hanno destinazione d'uso correlata alla residenza.

Quando l'intervento edilizio progettato è in merito a immobili aventi destinazione d'uso diversa dalla residenza in condizione inderogabile per il rilascio di qualunque titolo autorizzativo ai sensi della normativa vigente relativa ad interventi nelle proprietà interessate, la demolizione senza ricostruzione delle sole superfetazioni e sovrastrutture individuate che hanno destinazione diversa dalla residenza.

In ogni caso, indipendentemente dalla destinazione d'uso, la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture individuate è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque titolo autorizzativo ai sensi della normativa vigente relativa a interventi nelle proprietà che le includono quando tali superfetazioni risultino realizzate abusivamente.

In deroga a quanto precedentemente riportato è ammesso il mantenimento del volume o della superficie individuata da schedatura come "da demolire" esclusivamente a fronte di accertamento da parte del Responsabile dell'area tecnica della conformità, derivante da atti di sanatoria.

Per edifici condonati, sono da intendersi quelli sanati come nuove costruzioni, pertinenze o ampliamenti, ai sensi dell'art. 31 e sogg. della L. 28.02.1985, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni (primo condono edilizio) o dell'art. 39 della L. 23.12.1994, n° 724 e successive modifiche ed integrazioni (secondo condono edilizio) o dell'art. 32 della L. 24.12.2003, n° 328 e successive modifiche ed integrazioni (terzo condono edilizio) e della L.R. 5.11.2004, n° 21 (Legge regionale del Veneto sul terzo condono edilizio).

Per tali fabbricati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 3, comma a) DPR 380/2001, pertanto sono ammessi gli interventi edili che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di cui al comma precedente sono ammessi anche per i fabbricati che risultassero da analisi filologiche e storiche esistenti ante '67 e per i quali venga dimostrato il carattere di storicità, nonché di funzionalità con l'edificio principale.

Eventuali richieste di mantenimento dei fabbricati identificati come da demolire che non rientrassero nei casi precedentemente elencati, saranno oggetto di specifica richiesta che valuti la compatibilità del manufatto con il contesto territoriale, e possono essere oggetto di Variante al PI ai sensi dell'art. 18, LRV n° 11/2004.

#### d) Nuova edificazione nei centri storici e nelle corti di antica origine: sagoma di nuova edificazione

L'intervento di nuova edificazione è ammesso secondo le indicazioni ed entro i limiti planivolumetrici riportati sulle tavole del PI. La sagoma planimetrica, definita con una linea tratto-punto nera, il volume e l'altezza, indicati con dato metrico, sono da intendersi massimi: il nuovo edificio dovrà quindi svilupparsi entro questa planimetria con una modifica volumetrica massima del 25%.

Il nuovo fabbricato dovrà risultare omogeneo al tessuto edilizio circostante, adeguandosi alla normativa di seguito riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici e nelle Corti Rurali di Antica Origine".

Contestualmente alla nuova edificazione consentita sono da realizzarsi le eventuali opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblico) previste dal PI ricadente all'interno dell'unità minima di intervento edilizio-urbanistico (UMI) pertinente.

Il nuovo volume deve essere inserito correttamente nel contesto edificato e nel caso di unità edilizie contigue, queste dovranno essere comprese in un progetto edilizio che contenga lo studio piani volumetrico e tipologico del

Norme Tecniche Operative  
Pag. 76 di 146

contesto, valutando la presenza degli edifici confinanti in una lettura unitaria che garantisca un miglioramento architettonico-ambientale complessivo.

Nel caso di interventi all'interno degli ambiti delle corti di antica origine che comportino nuove volumetrie, come schematizzate sulle tavole del PI in scala 1:2000, serie T3, n° 1-2, le aree sono assoggettate a PUA (PP o PuR) che deve attenersi alla normativa specifica relativa alle categorie di valore attribuite ai singoli edifici e alle destinazioni d'uso previste dall'art. 35.3 delle presenti norme, progettando spazi qualitativamente significativi nella ricerca del riordino urbanistico e di una riqualificazione ambientale. Si intende e si precisa che il volume edilizio da recuperare all'interno dello strumento attuativo coincide con l'esistente al netto delle superfetazioni individuate poste in demolizione, in aggiunta alla nuova volumetria definita graficamente. In caso di PUA relativi alle categorie A3, nel caso in cui si opti per la demolizione e la ricostruzione, sono possibili modeste traslazioni volumetriche alla ricerca di un riordino urbanistico complessivo.

#### Art. 36.8 – Specifiche disposizioni per le classi di intervento

1. Per gli interventi della categoria A.1 sottoposti al grado di intervento 3 - **restauro e di risanamento conservativo**, viene specificato che in relazione al diverso grado di valore architettonico, storico, culturale ed ambientale ed al degrado strutturale dell'edificio considerato o di parte di esso, quale risulterà dalla specifica documentazione di indagine predisposta dal richiedente sono previste due distinte classi degli interventi ammissibili e precisamente:

**Grado di intervento 3a) Intervento finalizzato alla conservazione e al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza secondo i criteri del restauro scientifico.**

È ammesso:

- il consolidamento, il rinnovo, il ripristino e il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e quindi degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali; delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi;
- l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, preferibilmente in pannelli prefabbricati, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali, degrado stilistico o alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa o architettonica. L'inserimento dei servizi igienici tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura
- la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampliamenti comunicanti con quest'ultima.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche le recinzioni murarie d'impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo culturale del territorio, anche se non strettamente connessi all'organismo edilizio, nonché nello spazio di pertinenza tutti gli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc. In occasione della domanda d'intervento deve essere prevista l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che contrastano con la comprensione storica dell'edificio (aggiunte o modificazioni

Norme Tecniche Operative  
Pag. 77 di 146

generate da esigenze particolaristiche e contingenti o pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edificio e spazi liberi sia pubblici che privati).

È ammessa la ricostruzione filologica di parti di edificio eventualmente crollate o demolite d'impianto storico.

**Grado di intervento 3b) Intervento finalizzato alla conservazione e al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea secondo le seguenti prescrizioni:**

- conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, modanature, ecc.);
- conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie qualora si tratti di strutture caratterizzanti;
- conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia originaria dell'edificio;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia originaria dell'edificio;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con il contesto edilizio in cui sono inserite;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;
- 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, anche con l'apertura di ridotti passaggi nelle strutture verticali murarie interne;
- possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti. Sono vietate scale esterne non in aderenza alla muratura perimetrale o incompatibili con il decoro estetico dell'edificio.
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampliamenti comunicanti con quest'ultimo; ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- conservazione delle pavimentazioni interne originarie; laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa proprie della locale cultura;
- conservazione e ripristino degli infissi originari; laddove questi vengano meno andrà fatto comunque riferimento agli elementi originari preesistenti, utilizzando materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

Norme Tecniche Operative  
Pag. 78 di 146

- conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce, mentre sono escluse tinteggiature lavabili, plastiche, ecc.;
- obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per i quali è ammessa 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 precedenti, fatta eccezione per il punto c) che risulta variato nel modo seguente:

- inserimento di nuovi collegamenti interni verticali ed orizzontali nonché l'inserimento di soppalchi e relativo impianto distributivo, qualora indispensabili alla nuova destinazione d'uso nel massimo rispetto dei caratteri filologici originari.

E inoltre da rispettare quanto prescritto ai seguenti punti:

- i portici, le valse aperture dei fienili ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'eserno, possono essere chiusi solo mediante finestre in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita l'apertura di finestre sul tetto, evitando però la modifica del profilo;
  - 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 o in legno, la struttura lignea dei tetti e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.
- Le tavole individuano i fabbricati appartenenti alla categoria A.2. La modifica della graduazione dell'intervento edilizio, per un massimo di un grado in più o in meno, risulterà dalla specifica documentazione di indagine predisposta dal richiedente.
  - Per gli interventi individuati in tavola come appartenenti alla categoria A.2, sottoposti a interventi di ristrutturazione, in relazione al maggiore o minore contenuto residuo degli elementi di significativa caratterizzazione da recuperare e conservare quali emergeranno dalla specifica documentazione di indagine predisposta dal richiedente, sono previste due distinte classi di interventi ammissibili di ristrutturazione e precisamente:

#### Grado di intervento 5) Ristrutturazione edilizia parziale

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, secondo le seguenti prescrizioni:

- conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, modanature, ecc.);
- i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico-sanitarie contenendo l'eventuale variazione della quota di imposta originaria in un massimo di 50 cm; qualora si tratti di solai originari architettonicamente caratterizzati, la sostituzione dovrà avvenire tramite strutture dagli analoghi requisiti;

Norme Tecniche Operative  
Pag. 79 di 146

- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - d) possibilità di apertura di finestre sul tetto, senza però modificarne il profilo;
  - e) 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 e comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - 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) conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;
  - h) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti; conseguente possibilità di demolizione, spostamento o costruzione di tramezzi;
  - i) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;
  - l) possibilità di inserire scale, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture. Sono vietate scale esterne non in aderenza alla muratura perimetrale o incompatibili con il decoro estetico dell'edificio.
  - m) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo;
  - n) conservazione e ripristino degli infissi originari, che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con surrogati o derivati di nuova tecnologia;
  - o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, tali intonaci dovranno essere a base di calce mentre non sono consentite fineggiature lavabili, plastiche o simili;
  - p) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storico dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.
- Per quanto riguarda gli interventi su edifici per i quali è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.), essi dovranno rispettare oltre le prescrizioni ed indicazioni precedenti anche le seguenti:
- a) possibilità di realizzare aperture nelle pareti cieche laddove necessarie per la nuova destinazione d'uso, nel massimo rispetto dell'immagine complessiva dei fabbricati. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame e comunque a quelle tradizionalmente proprie dei fabbricati a cui tipologicamente è riconducibile lo stesso;
  - b) i porticali, le vaste aperture dei fienili o in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo tale da rispettare la forma dell'apertura stessa;
  - c) possibilità di inserimento di nuovi collegamenti interni verticali ed orizzontali nonché di sopporti e relativo impianto distributivo, qualora indispensabili alla nuova destinazione d'uso nel massimo rispetto dei caratteri tecnologici originari.

**Norme Tecniche Operative**  
Pag. 80 di 146

**Grado di intervento 6) Ristrutturazione edilizia totale**

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

L'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano circostante, adeguandosi alla normativa di seguito riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici e nelle Corti di antica origine".

Per essa sono ammessi interventi fino alla completa ridefinizione dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, salvo l'eliminazione delle superfetazioni e salvo anche il riutilizzo, anche a livello di semplice inserimento di reperto di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

L'intervento non può giungere alla totale demolizione del fabbricato.

La ristrutturazione edilizia totale comporta anche la possibilità della ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione

**Art. 36.9 - Direttive per la disciplina degli interventi relativi alle Unità Edilizie**

1. Il PI può prevedere la demolizione e/o la ricomposizione di quei fabbricati o parte di fabbricati privi di valore o in contrasto con il contesto storico-ambientale mediante interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano la demolizione e nuova costruzione di parti o analoghi volumi all'interno di un comparto o della stessa proprietà, anche utilizzando parti di spazi scoperti privati, nel rispetto dei limiti di distanza previsti dal Codice Civile e in generale della disciplina fissata dal PI stesso. La ricomposizione può essere consentita compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri, in forma diretta o indiretta, eventuali Unità Edilizie di valore culturale.
2. Rispetto alle operazioni di demolizione e/o ricomposizione, il PI valuta la possibilità di applicare lo strumento del credito edilizio.
3. Il PI prevede inoltre l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove questo si renda necessario e non contrasti con la particolarità dei luoghi e non alteri, in forma diretta o indiretta, eventuali Unità Edilizie di valore culturale, previa individuazione planimetrica puntuale delle aree di sedime per nuove calibrate volumetrie, possibilmente frutto di interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, poste a saturazione del tessuto edilizio esistente o a connessione/sostituzione di ambli di collegamento tra i Centri storici e le zone di più recente edificazione; particolare cura dovrà essere riservata alla definizione della tipologia insediativa che dovrà essere in ogni caso adeguata ad un contesto storico ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile sia di uso pubblico e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscono il collegamento tra i centri storici, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico e ambientale.
4. Per gli spazi scoperti, relativi alle singole Unità Edilizie e per gli spazi comuni a più Unità Edilizie, identificati dal PI, deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, storico-testimoniale, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.
5. Per le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare va migliorato il rapporto di coerenza con i caratteri degli edifici con valore storico-ambientale.
6. In sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento il perimetro delle Unità Edilizie potrà essere modificato, rispetto a quello definito dal PI, sulla base di una attenta analisi filologica preliminare alla progettazione stessa.

**Norme Tecniche Operative**  
Pag. 81 di 146

7. Sempre in sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento, l'analisi filologica preliminare alla progettazione può in ogni caso accertare, per limitate parti di immobili classificati dal PI, un valore diverso rispetto a quello determinato per l'intera Unità Edilizia; per queste parti di immobili sono consentiti tipi e modalità di intervento corrispondenti alle categorie di valore accertato dall'analisi filologica.
8. Il PI, approfondendo le analisi dei manufatti e degli spazi aperti di pertinenza, potrà specificare ed articolare le categorie qui definite ed è comunque tenuto a dettagliarne la disciplina, in coerenza con quanto fissato dalle presenti norme.
9. Il PI può individuare demolizioni e/o modifiche da apportare a edifici o parti di edificio contrastanti con il contesto storico, consentendo, fino all'attuazione delle previsioni del PI stesso, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica delle utilizzazioni in atto, anche valutando la possibilità di applicare lo strumento del credito edilizio.
10. Per tutti i fabbricati privi di valore culturale che presentano connotati che contrastano con i valori degli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale, va obbligatoriamente migliorato il rapporto di coerenza con i caratteri e le tipologie previste per tali nuclei, fatto salvo per i soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria dove andrà eventualmente curata la coerenza delle sole parti poste eventualmente in sostituzione.

**Art. 36.10 - Modi di attuazione**

1. È ammesso l'intervento edilizio diretto.
2. Qualsiasi unità edilizia individuata con specifico intervento costituisce unità minima di intervento; il rilascio di autorizzazioni o concessioni edilizie, riguardanti l'insieme di tali fabbricati (facciate, tetti, ecc.) può essere consentito solo quando la investono nella sua totalità.
3. Le unità edilizie così individuate pur non rispondenti a singole unità immobiliari devono essere rispettate nella loro configurazione omogenea unitaria; gli interventi devono essere riferiti all'intera compagine strutturale e figurativa.
4. Per unità minime di intervento si deve fare riferimento alla linea esterna continua e nel caso di nuova costruzione alla sagoma definita da tratteggio.
5. Quando per la realizzazione degli interventi proposti interventi sia richiesto il piano attuativo, lo strumento potrà distribuire e ricomporre la volumetria anche diversamente rispetto alle indicazioni del piano generale, ma solo entro gli ambli prefissati e nel rispetto della superficie coperta e delle altezze previste.
6. In caso di diverse proprietà o di altro reale impedimento all'intervento unitario sull'intera U.M.I., è consentito l'intervento per parti, ad eccezione degli edifici con grado di protezione 3 – restauro e risanamento conservativo, purché ciascuna parte sia funzionalmente compiuta e sempre nel rispetto delle finalità della specifica norma e del tipo di intervento previsto sull'intera unità.
7. In tal caso, per gli edifici soggetti a grado 4 (Restauro integrativo e propositivo) la deroga di cui al comma precedente è subordinata alla presentazione anche di tutti i prospetti relativi all'intera unità nonché al parere favorevole del Responsabile del Servizio sulla compatibilità dell'intervento proposto.
8. Per gli edifici soggetti al grado 5 (Ristrutturazione) sarà sufficiente allegare documentazione fotografica esaustiva estesa a tutti i prospetti dell'intera unità edilizia.
9. Sui edifici esistenti è sempre ammessa la manutenzione ordinaria come definita dall'art. 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001. Per la manutenzione ordinaria non è richiesta l'autorizzazione, fatto salvo in caso di edifici sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D. Lgs 42/2004 e successive modifiche o integrazioni.

**Norme Tecniche Operative**  
Pag. 82 di 146

10. La manutenzione straordinaria, come definita dall'art. 3 lettera b) del D.P.R. 380/2001, è sempre ammessa, previa autorizzazione, sugli edifici esistenti, tranne che per le U.M.I. da demolire e per le superfetazioni e volumi accessori pure da demolire, purché:
  - si mantenga nei limiti riguardanti la superficie, il volume, le unità immobiliari e la destinazione d'uso stabiliti dalla definizione stessa;
  - negli edifici con grado di protezione 3 essa venga eseguita entro i limiti e secondo le modalità degli interventi ammessi nella specifica norma e nell'osservanza delle eventuali specifiche prescrizioni;
  - negli edifici in cui è esplicitamente prescritto, si accompagni ad intervento di riordino ambientale come definito nel testo delle presenti NORME TECNICHE OPERATIVE.
11. Superando anche uno solo dei limiti di cui alla definizione di legge, la manutenzione straordinaria si configurerà come un intervento di restauro o di ristrutturazione. Per questi il livello di ammissibilità deve essere verificato nel grado di protezione attribuito alla U.M.I.
12. Negli ambiti di Centro Storico è sempre ammessa l'individuazione di aree di degrado da assoggettare a Piano di Recupero o Piano Particolareggiato, con riferimento all'art. 27 (Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente) e all'art. 26 (Piani per il recupero del patrimonio edilizio esistente) della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.l.

**Art. 36.11 - Aree Inedificabili**

1. Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.
2. La previsione per la sistemazione di tali aree è:
  - a) a verde per giardini, parchi, orti;
  - b) pavimentate in acciottolato e lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali.
3. In tali aree potranno essere realizzati garage ai sensi della L. 122/89 e s.m.l., cantine e magazzini interrati a condizione venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm in modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato.
4. Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.
5. Sono ammessi scivoli di accesso ai locali interrati, escludendo la possibilità di realizzarli all'interno dello spazio a corte individuato in tavola.

**Art. 36.12 – Box per cavalli**

1. Si richiama la LRV n° 30/2016, al comma 5 quinquies art. 44, che di seguito si riporta: "È consentita, in deroga a quanto stabilito dai commi 2 e 3, la realizzazione di un massimo di otto box e di recinzioni per il ricovero di equidi non destinati alla produzione alimentare, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, secondo le caratteristiche tecnico-costruttive stabilite dalla Giunta regionale. Tali strutture devono essere realizzate nel rispetto della vigente normativa edilizia e paesaggistica e delle disposizioni sul benessere animale".
2. Quando la realizzazione di modesti manufatti è finalizzata al ricovero di cavalli da affezione (escluso l'allevamento) si applicano i seguenti parametri:
  - Tipologia: i box per il ricovero dei cavalli, dovranno essere conformi alle linee guida emanate dal Ministero della Salute (NORME E REGOLE PER LA TUTELA DEL CAVALLO ADOTTATE DAL MINISTERO DELLA SALUTE); la superficie coperta complessiva non potrà superare 20mq;
  - Materiali: legno per la copertura e la pannellatura; il telaio può essere metallico ma non in muratura; la

**Norme Tecniche Operative**  
Pag. 83 di 146

lettera deve essere costituita da materiale idoneo, atossico e possibilmente esente da polveri e muffe: potrà essere realizzata su apposto telaio o su pavimentazione prefabbricata purché non stabilmente infissa sul terreno e di facile rimovibilità;

– Distacchi:

- o 10m dai confini salvo accordo tra confinanti;
- o 10m da edifici della stessa proprietà, previo nulla osta dell'Ulas;
- o 30m da edifici di altre proprietà.

3. Se l'area interessata è in zona vincolata, per tali manufatti occorre anche il nulla osta/parere dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

#### Art. 37 - Ambiti dell'edificazione diffusa

1. Sono ambiti di urbanizzazione diffusa già individuati dai PATI, per i quali viene data la possibilità di realizzare un edificio residenziale per esigenze di ordine abitativo familiare e non speculativo, per una consistenza volumetrica massima di mc 600 nel rispetto dell'indice.
2. Il volume di 600 mc può essere portato a 800 mc nel caso di edifici residenziali con annessa attività legata al turismo diffuso (quali locande, B&B, Country house ecc...). In questo ultimo caso il volume ammissibile per ciascun edificio risolto unitariamente può corrispondere sia a fabbricati per i quali la destinazione turistico-ricettiva sia esclusiva, sia per fabbricati per i quali le destinazioni d'uso residenziale e turistico-ricettiva coesistono all'interno dello stesso fabbricato, ammessi senza limiti percentuali di suddivisione tra le due destinazioni.
3. In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive dovranno essere adeguati gli standard a parcheggio ai sensi della normativa vigente in materia.
4. Al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, la nuova volumetria sulle aree libere non potrà in ogni caso determinare su ciascun lotto di proprietà in riferimento alla data di adozione del PI (23 gennaio 2012) la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq.
5. L'intervento è strettamente legato alle esigenze del nucleo familiare richiedente, e viene richiesto attraverso la compilazione di una modulistica predisposta ad hoc.
6. Il richiedente si impegna a:
  1. realizzare almeno n. 2 posti auto, ciascuno nelle misure di almeno 2,50x5,00 metri, lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa, da vincolare ad uso pubblico. E' facoltà dell'Amministrazione ammettere la realizzazione dei posti auto in localizzazioni alternative, o ammettere la monetizzazione, in caso di verifica di soluzioni alternative che meglio rispondono all'interesse pubblico.
  2. a istituire un atto unilaterale d'obbligo notarile per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente;
  3. affinché eventuali opere, necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e/o per l'accessibilità viaria, siano a carico proprio o di chi effettivamente costruirà la nuova abitazione.
  4. a rimuovere su eventuale richiesta dell'Amministrazione le superaffollazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente ed il contesto dell'ambito di edificazione diffusa.
7. L'edificio potrà essere utilizzato per sé o per i propri familiari. La cessazione del vincolo di durata decennale potrà essere autorizzata dal Consiglio Comunale con deliberazione che motivi in modo specifico sulle cause di forza maggiore che determinano la richiesta di cessazione del vincolo.
8. Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche morfologiche ed architettoniche

Norme Tecniche Operative  
Pag. 84 di 146

5. Sono ammesse finestrate su le falde dei tetti purché non superino ciascuna la dimensione di 1 mq, siano disposte ordinatamente seguendo allineamenti e non coprano più di 1/10 della superficie complessiva della copertura.
6. Il manto per la copertura di fabbricati residenziali deve essere in coppi con esclusione di ogni altro materiale (tegole in cotto, tegole tipo coppo in cemento, lastre di cemento amianto, lamiera ecc.). Negli interventi sull'esistente devono essere recuperati i vecchi coppi, usandoli a colmo e i nuovi a canale.
7. In caso di edifici non residenziali aventi copertura diversa dai coppi, è ammessa la sostituzione del manto di copertura nel caso in cui non siano interessate le strutture, mediante elementi di copertura "imito-coppo" a lastra, purché tali coperture si integrino armonicamente con il contesto ambientale e paesaggistico in cui vengono realizzate.
8. E' sempre ammessa l'applicazione di moduli di pannelli fotovoltaici esclusivamente di tipo integrato/semintegrato con la copertura stessa.
9. Nel caso di riscontrate esigenze funzionali è ammissibile la realizzazione di modeste pensiline in vetro e ferro battuto brunito a protezione degli ingressi.
10. Le pensiline a protezione degli ingressi sono assimilabili a "sbalz" e a "corpi aggettanti aperti", e sono ammesse fino alla misura di ml 1,50, oltre la quale concorrono alla formazione della superficie coperta. Il titolo autorizzativo necessario alla loro realizzazione è il permesso di costruire nel caso in cui tali pensiline siano previste in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, o in ambiti di interesse storico-ambientale, quali le corti di antica origine e i centri storici individuati dal PI.
11. La sporgenza delle falde non può superare i 80 cm dalla linea di facciata.

#### Art. 3 - Cornicioni e pluviali

1. Lo sporto del tetto (cornice di gronda) deve essere realizzato in maniera tradizionale; quando la struttura del tetto è in legno la cornice di gronda si realizza mediante lo sporto dei travi dell'orditura, le cui teste possono essere più o meno sagomate, rinforzati a volte con spezzoni di trave a mensola, con soprastanti correntini, quindi le tavole in cotto lasciate a vista ed infine i coppi; quando i solai sono invece in laterocemento, i cornicioni possono essere in mattoni faccia a vista o in calcestruzzo o muratura, di varia forma, intonacati con malta fine colorata, o con rasatura a calce o marmorino o rivestiti in legno o in pietra a lastre grezze.
2. Qualora il cornicione avesse uno spessore maggiore dell'altezza della grondaia è necessario smussare e sagomare il cornicione ricordandolo alla muratura di facciata.
3. Sono da evitare nel modo più assoluto le cornici in cemento a faccia a vista o mascherate con vasette di vario genere.
4. Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo e, per i prospetti soggetti a conservazione e ripristino, devono essere mantenuti, consolidati o ripristinati i cornicioni negli elementi costitutivi originari, mediante integrazioni secondo materiali e forme coerenti con l'edificio.
5. La grondaia di raccolta delle acque deve essere sempre a sezione circolare, appesa con cicogne.

#### Art. 4 - Comignoli e caminetti

1. I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma e costruiti secondo le tecniche tradizionali.
2. Non sono ammessi comignoli aspiranti prefabbricati in cemento, in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.
3. Non è ammessa la costruzione di caminetti nelle logge o nei poggioli.

#### Art. 5 – Aperture

1. Le aperture devono essere improntate a semplicità di forma, seguendo le tipologie tradizionali.
2. È vietata la realizzazione di obli, finestre ad arco (termali) o simili; sono in ogni caso ammesse le tradizionali aperture con architrave arcuata.
3. Le finestre e le porte nei fabbricati residenziali devono essere di forma rettangolare, con l'asse maggiore verticale; si devono allineare verticalmente e devono avere la stessa larghezza (80-100 cm circa), le altezze variano secondo i piani, 130-140 cm circa al piano primo, generalmente un po' più basse al piano terra e decisamente più basse quelle delle soffitte, dove la larghezza può essere superiore all'altezza o in rapporto 1/1.
4. Non è consentito realizzare aperture con finestre affiancate a porte-finestre (foro zoppo).
5. Le aperture possono essere incorniciate con pietra o con intonaco in rilievo di 1-3 cm per una larghezza di 8-10 cm.
6. E' comunque consentito non incorniciare le aperture ed è ammessa la realizzazione di aperture con cavalletti realizzati a forma leggermente arcuata in mattoni faccia a vista, o intonacati, o realizzati con travi in legno.
7. Il sistema di oscuramento deve essere costituito da balconi in legno alla vicentina (a libro) o a due ante, con esclusione delle tapparelle e delle gelosie.
8. Gli serramenti e gli infissi esterni devono essere dei seguenti materiali: legno naturale, preferibilmente laccato o verniciato o alluminio/legno purché verniciati omogeneamente e inseriti armonicamente nelle facciate.
9. In presenza di fori molto ampi dove non possono essere applicate le imposte, possono trovare applicazione serramenti in ferro con profili a disegno semplice bruniti.
10. L'inferriata proposta a protezione delle finestre a piano terra o del sottotetto, dove il davanzale non sia ad altezza di sicurezza, deve essere realizzata secondo forme semplici evitando decorativismi leziosi.

#### Art. 6 - Piazze, slarghi, passaggi pedonali

1. Gli interventi devono essere volti a valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare la città antica, nella quale ogni elemento edificato ed ogni spazio aperto, assumono una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente, edificato o naturale, circostante.
2. Si prescrive l'uso di pavimentazioni:
  - a) coerenti con l'esistente;
  - b) coerenti con l'esistente;
  - c) adatte al calpestio, non sdrucciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;

Norme Tecniche Operative  
Pag. 129 di 146

Norme Tecniche Operative  
Pag. 131 di 146

#### ALLEGATO N°1

##### Guida e norme per gli interventi nei centri storici e nelle Corti di Antica Origine

1. Tutti gli edifici ricadenti nei Centri Storici e nelle Corti di Antica Origine sono soggetti alla rispondenza alle seguenti norme quando in determinati interventi siano o possano essere messi in discussione i caratteri costruttivi, tipologici e/o formali degli edifici stessi (nella nuova edificazione così come negli interventi sull'esistente).
2. Non possono essere rilasciati titoli autorizzativi anche a parti di un'unità edilizia se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto di seguito espresso.

#### Art. 1 - Caratteri edilizi

1. In generale le nuove costruzioni andranno realizzate con forme semplici e regolari, poco articolate, di pianta preferibilmente rettangolare, nel rispetto dei caratteri insediativi dei fabbricati attigui di impianto storico, disponendosi in adiacenza, in cortina, a corte, ecc. e articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporre dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno, alla viabilità d'accesso.
2. Il progetto di riqualificazione dei fabbricati, di ampliamento e di nuova costruzione deve fare riferimento ai caratteri dell'edilizia storica locale, anche tramite la lettura tipologica degli elementi dei fabbricati storici presenti nel Comune, individuando, riproponendo e "citarando" elementi architettonici legati alla tradizione per un armonico inserimento degli edifici nel contesto insediativo di riferimento.
3. In relazione alla organizzazione volumetrica del sistema edificato si deve collocare la posizione del fronte principale dell'edificio e dei suoi connotati (finestrate, ingresso, logge, ecc.).
4. I porticati e i portici pesanti, intesi come tipologia costruttiva, individuati sulle tavole del PI, se esistenti vanno mantenuti, se previsti devono essere realizzati.
1. In caso di presenza di marcapiani o mensole e/o modiglioni in pietra o comunque di carattere storico, gli interventi di sostituzione edilizia e/o di sopraelevazione devono riproporre lo stesso carattere formale e gli stessi elementi architettonici dell'edificio originario.

#### Art. 2 – Coperture

1. La copertura deve essere a falda, secondo l'inclinazione tradizionale (pendenze tra il 25% ed il 35%), seguendo l'andamento delle falde adiacenti.
2. È preferibile la copertura a doppia falda o a padiglione. Non sono ammesse le coperture a falde spezzate e le coperture piane.
3. Il tetto deve correttamente unificarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.
4. Non sono ammessi terrazzini sui tetti realizzabili con l'inserimento dei cornicioni o del profilo dei fronti e leggibili come bucatore nella copertura.

- d) in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/ sosta dei veicoli ed ai pedoni;
- e) con soluzioni prive di barriere architettoniche;
- f) con soluzioni idonee allo studio di compatibilità idraulico allegato al PATI ed al PI.

#### Art. 7 – Porticati

1. È ammessa la realizzazione di porticati i cui pilastri devono essere in mattoni a vista, in muratura intonacata o pietra non sagomata, escludendo l'impiego di colonne in calcestruzzo a vista.
2. Negli interventi sull'esistente i porticati devono essere mantenuti per quanto possibile negli elementi costitutivi originali.
3. I porticati, le vaste aperture dei fenili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro possono essere chiusi solo mediante serramenti posti sul filo interno dei pilastri o trasformati in logge, in modo da rispettare la forma delle aperture stesse.
4. fatte salve diverse indicazioni contenute nelle schede puntuali, i porticati tradizionali esistenti vanno conservati e ne va favorita la riproposizione nel rispetto dei seguenti schemi.
  - a. il porticato è ricavato nel corpo di fabbrica principale: è ammesso solo per il fronte ma solo in arretramento rispetto al filo di facciata;
  - b. il porticato è ricavato nel volume secondario affiancato: è ammesso solo sul fronte; può essere a filo del fronte ma non rientrare;
  - c. il porticato è ricavato dal prolungamento, sul fronte, della falda di copertura; la falda può essere interrotta, ma, in questo caso, la differenza di quote sarà superiore a 1 m; obbligatoria l'apertura verso il corpo principale e sul fronte.

#### Art. 8 - Logge

1. I poggioli sporgenti a sbalzo, caratterizzanti edifici di vecchio impianto vanno naturalmente mantenuti.
2. Sono ammesse le logge in arretramento rispetto al filo di facciata.
3. Le logge possono realizzarsi solamente sui fronti principali dell'edificio (fronte dell'ingresso e fronte opposto), nei fronti secondari sono consentite solamente portefinestre.
4. È consentita la realizzazione di logge coperte nel caso di fabbricati rustici che presentano ampie aperture.
5. Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto.
6. Le logge non costituiscono volume quando le stesse risultino completamente aperte almeno su due lati contigui.
7. Le logge chiuse su tre lati non costituiscono volume fino a quando la larghezza delle stesse è pari ad almeno il doppio della profondità.

#### Art. 9 - Balconi

Norme Tecniche Operative  
Pag. 132 di 146

1. I balconi sono costituiti da strutture orizzontali in massello di pietra calcarea bianca sovrastate da mensole e/o modiglioni sempre in pietra, accessibili da una porta-finestra con parapetto in ferro, spesso sovrastano il portoncino d'ingresso. I modiglioni e/o le mensole di sostegno possono essere sagomati o semplici. I parapetti sono costituiti da elementi in ferro lavorato con stili neoclassici e liberty ed eventuali semplici elementi di decoro.
2. Sono ammessi balconi con le caratteristiche tipologiche di cui al comma precedente, sui fronti principali degli edifici quasi sempre prospicienti lo spazio pubblico.
3. Dimensione massima dell'oggetto: 70 cm.
4. Sviluppo: 150 cm.
5. Possono essere inseriti preferibilmente nei fronti secondari, non prospicienti lo spazio pubblico, al piano primo e comunque vanno armonicamente inseriti nello sviluppo di facciata.

#### Art. 10 - Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato

1. I pianerottoli ed i gradini esterni al fabbricato devono essere in pietra locale posta in opera secondo la tradizione.
2. È vietato l'uso di travertino, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, granito e marmo.
3. Vanno mantenute le scale esterne di antico impianto caratterizzanti l'edificio.
4. Sono vietate scale esterne non in aderenza alla muratura perimetrale o incompatibili con il decoro estetico dell'edificio.

#### Art. 11 – Parapetti

1. Sono tassativamente vietati:
  - parapetti pieni;
  - ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno;
  - parapetti con lastre di vetro tintato, ondulato, vetro-cemento e/o similari;
  - parapetti in grigliato di cotto, cemento e/o similari.
2. I parapetti originali caratterizzanti vanno mantenuti.

#### Art. 12 - Tende da sole

1. Sono consentite le sole tende sporgenti a vela nelle varie località dell'avorio.
2. Non sono ammesse le tende alla veneziana in plastica, le serrande piane in ferro e le tende esterne che comunque nascondono le sagome e le cornici dei fori.
3. Non sono ammesse tende infisse sulle superfici di facciata qualunque sia il sistema di riavvolgimento o raccolta.

Norme Tecniche Operative  
Pag. 133 di 146

#### Art. 13 - Murature esterne, intonaci, pitture, colori

1. Il paramento murario esterno può essere lavorato a vista con sassi di pietra locale, con eventuali inserimenti in mattoni oppure intonacato, secondo comunque le tradizionali tipologie.
2. Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, nullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.
3. Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo trati al grezzo o a filo.
4. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.
5. Le murature con caratteristiche di faccia a vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce a sabbia, con trattamento a "tampona".
6. È escluso il rinzaffo con malta di cemento e la stirlatura delle fughe con tondino.
7. Si prescrivono le seguenti finiture dei paramenti murari:
  - finitura a malta fine colorata;
  - finitura a marmorino;
  - finitura a pittura a base di calce, terre e colorante, anche tamponata con spugna o sacco.
8. Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra, e delle terre rosse, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi, o gli azzurri. Possono essere comprese le varie tonalità dell'avorio.
9. La pittura deve essere estesa con un unico colore all'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle rispettive unità immobiliari o a varie parti dell'unità (sottopoggioni, sottocornici, ecc.).
10. Sono escluse l'integrazione a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai piani e vuoti o fascia interpiano); possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no.

#### Art. 14 – Recinzioni

1. Le recinzioni antiche ed i muri di brolo esistenti vanno conservati e restaurati. Nel completamento le parti nuove devono essere eseguite in omogeneità con essi.
2. Sulle tavole T2 – Scala 1:2000 del PI sono indicate le possibili integrazioni e le nuove realizzazioni di muri in sasso a vista (muri di brolo), prescritte come uniche possibili tipologie di recinzioni per gli ambiti individuali.
3. Le nuove recinzioni devono essere uniformate a un'altezza di m 1,50.
4. Sono da preferirsi le recinzioni in sasso a vista a tutta altezza secondo la tradizione locale; in alternativa possono essere realizzate con la parte in muratura di altezza non superiore ai 60 cm e la ringhiera in ferro di disegno semplice. Lungo i lati non prospicienti gli spazi pubblici possono essere realizzate anche con reti metalliche plasticate.
5. La parte in muratura può essere lavorata in sasso a vista anche con mattoni, oppure intonacate.
6. Il tipo di finitura deve comunque risultare coerente con l'edificio.

Norme Tecniche Operative  
Pag. 134 di 146

7. Piastrini in corrispondenza degli accessi carrai e pedonali devono essere di forma molto semplice, sobri e ben proporzionati.
8. Recinzioni che frazionino parti con caratteristiche di spazio funzionalmente o figurativamente unitario non sono ammesse e devono essere rimosse quelle che eventualmente risultino incongruenti in concomitanza con l'intervento sull'edificio di pertinenza.
9. Non sono ammesse recinzioni tra edifici a cortina su strada e strada medesima quando ciò in origine e secondo il tipo di insediamento non fosse previsto.

#### Art. 15 - Insegne e tabelle

1. Trattandosi di elementi di arredo urbano e uso del suolo posti necessariamente in evidenza è opportuno che la loro progettazione sia attenta e risulti adeguata all'importanza degli edifici, a tal fine il Responsabile del Servizio può richiedere tutte le modifiche necessarie che ne rendano compatibile l'apposizione.
2. Sono in ogni caso vietate le insegne a bandiera, quelle poste sopra i tetti o i cornicioni di gronda e tutte quelle che coprono elementi architettonici o decorativi dell'edificio destinato ad ospitarle.
3. Sono vietate anche le insegne luminose.

#### Art. 16 – Giardini storici e Aree scoperte di pregio

1. I giardini storici e le aree scoperte di pregio sono parte integrante dell'unità tipologica cui accedono (palazzo, villa, edificio di valore contestuale) e pertanto devono rimanere unitari e inalterati. Sono ammessi interventi di restauro e ripristino della vegetazione, degli elementi di decoro e delle pavimentazioni originarie.
2. Nelle aree scoperte di pertinenza degli edifici sono ammessi interventi di sistemazione arborea, lastricatura, arredo.
3. Il progetto di sistemazione degli spazi aperti di pertinenza delle singole unità edilizie dovrà essere parte integrante di ogni richiesta di permesso di costruire titolo abilitativo.
4. Sono prescritti la manutenzione e il ripristino delle pavimentazioni con pietre naturali e ciottoli, compresi gli androni e passaggi coperti, sono vietate le asfaltature e l'uso di materiali impermeabili.
5. Le aree sistemate a verde vanno considerate come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento.
6. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:
  - a. i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc...
  - b. la funzione delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc...
  - c. la disposizione di panche e sedili in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione.

#### Art. 17 - Parcheggio pubblico e privato organizzato a verde

Norme Tecniche Operative  
Pag. 135 di 146

1. Le aree destinate a verde privato possono essere utilizzate a parcheggio scoperto, pubblico e/o privato, di pertinenza di fabbricati esistenti, che s'intendono recuperare all'uso residenziale o per attività di esercizi pubblici. La pavimentazione dovrà essere realizzata in grigliato "arbosco" e/o con ghiaio lavato; le aree a verde, pubblico e/o privato, dovranno avere uno strato di terreno vegetale di almeno 40 cm compreso l'eventuale grigliato, in modo da garantire anche in questo caso la ricomposizione prevista per il verde privato.
2. Dovrà eseguirsi, quale barriera visiva indicata in progetto, la piantumazione di alberi autoctoni con fusto, ad un metro di altezza da terra, di diametro non inferiore a cm 10/15, collocati a dimora in ragione di uno ogni posto auto scoperto.

#### Art. 18 - Illuminazione artificiale

1. L'illuminazione artificiale degli spazi va considerata come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne, pur contenendo i fattori di inquinamento luminoso e spreco energetico. La cromia dell'immagine urbana in progetto va prevista in armonia con il contesto urbano in cui si colloca.
2. La progettazione della luce può basarsi sui seguenti criteri:
  - a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc., ma contenendo i fattori di inquinamento luminoso.
  - b) distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.
  - c) considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
    - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
    - illuminazione diretta o riflessa;
    - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.
  - d) Attenersi ai moderni criteri di risparmio energetico, previo l'impiego sistematico di diffusori luminosi a basso consumo ed alto rendimento.
3. Gli interventi di nuova illuminazione dovranno puntare al risparmio energetico al fine di ridurre l'attuale consumo comunale così come rilevato in sede di Rapporto Ambientale e dovranno rispettare tipologie di proiettori, assetto, direzione ed intensità tali da non alterare le comunità faunistiche del due siti natura 2000.

#### Art. 19 - Elementi di arredo urbano e uso del suolo

1. Gli elementi di arredo, pur spaziando liberamente tra il ricorso a forme tradizionali e a forme moderne dal disegno semplice e lineare, dovranno impiegare materiali caratteristici del luogo.
2. Le recinzioni antiche ed i muri di brolo esistenti vanno conservati e restaurati. Nel completamento le parti nuove devono essere eseguite in omogeneità con essi; le nuove recinzioni dovranno essere uniformate ad un'altezza unica stabilita per Comune o per contesto.
3. Sono in ogni caso vietate le insegne poste sopra i tetti o i cornicioni di gronda e tutte quelle che coprono elementi architettonici o decorativi dell'edificio.

Norme Tecniche Operative  
Pag. 136 di 146

4. Sono ammessi garages interrati isolati (senza sovrastanti edifici), purché la copertura di tali garages abbia manto erboso con uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm e non venga modificato l'andamento originario del terreno.
5. Gli eventuali scivoli di accesso ai garages interrati devono essere collocati in spazi non particolarmente in evidenza, non sono comunque realizzabili negli spazi definiti a corte; è necessario che nella progettazione che li riguarda siano contestualizzati planimetricamente almeno nell'intero proprio ambito di unità minima di intervento edilizio-urbanistico (UMI) per valutarne la corretta collocazione.
6. Le aree classificate a corte possono essere pavimentate in pietra o in acciottolato, mantenute in terra battuta, in ghiaio o a prato, purché libere da qualsiasi elemento che le frazioni o le occupi, se non già in origine preesistente e caratterizzante; l'intervento deve essere unitario e risultare omogeneo per l'intero ambito della corte.
7. Eventuali aie esistenti all'interno delle corti, o comunque nelle proprietà, vanno mantenute e restaurate usando materiali e tecniche costruttive come quelli originali.
8. I percorsi e le aree scoperte non destinate a verde (privato o per funzione pubblica), eccetto le strade pubbliche, non possono essere pavimentati in asfalto o calcestruzzo, possono invece essere in terra battuta o ghiaio.
9. Sono ammesse strutture in ferro o legno aperte, quali gazebo e ridotte serre purché utilizzate esclusivamente in funzione del giardino (non ad uso di garages o ricoveri attrezzi). Tali strutture devono essere di dimensioni contenute (massimo 9 mq. per un'altezza massima di 2,50 m) e non collocate negli spazi definiti a corte, né adossate ai fronti principali degli edifici.
10. È consentita la realizzazione di manufatti in legno aventi le seguenti caratteristiche:
  - Altezza max: 2,50 m in colmo
  - Materiale: solo legno
  - Tipologia del tetto: a due falde in coppi o ardesia verde
  - Destinazione: compatibilmente con le destinazioni di ZTO, sono ammessi ricovero piccoli animali, nonché per il ricovero delle attrezzature necessari da giardino.
  - Dimensioni: max 9 mq
  - Tali strutture non devono essere collocate negli spazi a corte, né adossate ai fronti principali degli edifici. La costruzione dei manufatti di cui al presente comma è subordinata alla presentazione di apposita S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
11. Gli alberi e i filari significativi individuati, ed in generale quelli esistenti nell'ambito dei Centri Storici, sono da salvaguardarsi. Sono auspicabili il completamento e le nuove piantumazioni di alberi e di filari, così come indicati sulle tavole del PRG, con essenze autoctone e analoghe alle preesistenti.
12. I muri di brolo e i muri di sostegno (marogne) esistenti in sasso a vista, sono soggetti a conservazione mediante interventi di restauro e di completamento per le parti demolite; sulle tavole del PRG sono indicate le possibili integrazioni e nuove realizzazioni, prescritte come uniche possibili tipologie di recinzione e di muri di sostegno per gli ambiti individuati.
13. Le aree classificate a piazza sono inedificabili e dovranno esservi organizzati marciapiedi ed aree pedonali con coronatura e pavimentazione in pietra o in acciottolato mentre le sole superfici stradali destinate al transito dei veicoli potranno essere asfaltate; nella loro sistemazione saranno da attrezzarsi anche delle porzioni piantumate con essenze locali.
14. Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di impianti da gioco o sportivi, quali piscine e campi da tennis e simili, purché ad uso esclusivamente privato. La realizzazione di tali impianti

Norme Tecniche Operative  
Pag. 137 di 146

- deve necessariamente rapportarsi con i caratteri del luogo, prevedendo opportune azioni di mitigazione ambientale.
15. È ammessa la realizzazione di piscine dalle modeste dimensioni e realizzate con particolare cura all'inserimento paesaggistico delle stesse e alla mitigazione dell'impatto visivo del manufatto.

#### Art. 20 - Impianti tecnologici

1. Per tutti gli interventi è obbligo predisporre la sistemazione degli impianti tecnologici secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, in base al progetto dei servizi primari di urbanizzazione.
2. Dovranno essere eliminate tutte le forme di smaltimento a fossa perdente e sostituite con fosse biologiche a tenuta, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

#### Art. 21 - Pensiline fotovoltaiche e serre bioclimatiche

1. Negli ambiti dei centri storici non è ammessa la realizzazione di pensiline fotovoltaiche o di serre bioclimatiche.
2. Sono ammesse le pensiline fotovoltaiche negli ambiti delle corti di antica origine, purché la loro realizzazione derivi da un riordino delle tettoie e dei volumi preesistenti. Tali strutture non devono essere collocate negli spazi a corte, né adossate ai fronti principali degli edifici.

#### Art. 22 - Disposizioni finali

1. Le presenti prescrizioni sono applicabili, in quanto non incompatibili, con le prescrizioni delle autorità competenti alla tutela degli immobili vincolati.

Norme Tecniche Operative  
Pag. 138 di 146

immissioni laterali avvengano su strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

#### Art. 37.1 - Destinazioni d'uso ammesse

1. Sono sempre ammesse destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili, inclusa la realizzazione di strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, Country house, locande, ecc., nonché la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali.
2. Nel caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, sia non più funzionali alla conduzione del fondo che relativi ad attività produttive e/o artigianali e commerciali non più in essere, oltre alle destinazioni d'uso residenziale e accessorie alla residenza, sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, le attività professionali e di carattere culturale sociale ed associazionistico.
3. L'individuazione di attività diverse dalla residenza implica l'adeguamento agli standard di urbanizzazione richiesti in termini di parcheggio e di dotazioni territoriali.

#### Art. 37.2 - Modalità di intervento

1. All'interno degli ambiti di edificazione diffusa sono sempre ammessi gli interventi atti a rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte, attuabili secondo le seguenti modalità:
  - attuazione diretta;
  - attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria;
  - attuazione previo P.U.A. o P.d.R.
2. È ammessa la riconversione degli edifici e fabbricati periferici legittimi esistenti, previo interventi di riordino e ristrutturazione urbanistica delle unità esistenti e nel rispetto delle modalità tipologiche-costruttive precisate per il territorio agricolo, vanno comunque prioritariamente favoriti il recupero e la riqualificazione degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo riconducendo alle forme tradizionali della tipologia rurale.
3. Nel caso di edifici esistenti aventi la densità fondiaria superiore allo 0,6 mc/mq, è ammesso l'ampliamento della volumetria esistente con un massimo del 30% del volume, previa redazione di Piano Urbanistico Attuativo. Gli interventi di cui al presente comma dovranno comunque rispondere a esigenze di tipo familiare e non speculativo.

#### Art. 38 - Aree di miglioramento della qualità urbana

1. In questo ambito, individuato sul P.I. a conferma delle indicazioni del PATI, nell'Area libera sotto al Forte di Rivoli, l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario che comporta la contestuale cessione gratuita ad uso pubblico dell'area destinata a parcheggio e la realizzazione di una struttura ricettiva con i seguenti parametri urbanistici.

Norme Tecniche Operative  
Pag. 139 di 146

Zone A - Centri Storici		ATO 2.5 Anfiteatro Morenico di Rivoli	
Volume ricettivo max	mc	3800	
Rapporto di copertura	%	35	
Numero massimo dei piani abitabili	n	2	
Altezza massima dell'edificio	m	6,50	
Distanza minima dal ciglio stradale	m	5,00	
Distanza minima dai confini	m	5,00	
Distanza minima tra i fabbricati	m	10,00	
Destinazione degli spazi scoperti		Verde - parcheggi - attività sportive/creative	
Attività ammesse		Ricettive. Volumi residenziali sono ammessi esclusivamente nella percentuale del 10% del volume max realizzabile, se legati tipologicamente e funzionalmente alla destinazione turistico-ricettiva prevalente dell'area.	
Superficie scoperta a verde	%	Minimo 70	

2. In merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale si prescrive che:

- la progettazione definitiva dell'intervento, come previsto dalla normativa in vigore, contenga la relazione di incidenza ambientale;
  - durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di oli, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
  - la progettazione del verde sia eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone e di specie alloctone invasive.
3. Ogni singolo intervento di nuova edificazione o di ampliamento per l'insediamento di nuove possibili unità abitative o lavorative andrà accompagnato da adeguata relazione geologica-geotecnica e geomeccanica che includa indagini e rilievi geomeccanici specialistici, verifiche di stabilità, verifiche al rotolamento dei massi, verifiche di stabilità di tipo geomeccanico, progettazione di opere di messa in sicurezza attiva o passiva.
4. L'ambito d'intervento dovrà essere assoggettato a PUA in modo da favorire il corretto inserimento del nuovo fabbricato nel contesto sia sotto il profilo architettonico che paesaggistico.
5. Nella proposta progettuale che sarà elaborata dovrà essere individuata la sistemazione delle aree di pertinenza dell'attività (standard), nonché la sistemazione delle aree destinate a parcheggio pubblico, il nuovo fabbricato dovrà avere caratteristiche architettoniche consone al contesto, dovranno essere

**Norme Tecniche Operative**  
Pag. 80 di 134

utilizzati tipologie e materiali tradizionali, dovranno essere salvaguardati i principali con visuali verso il forte e dovrà essere previsto il mantenimento ove possibile degli elementi storici esistenti quale, a titolo esemplificativo, il muro di recinzione in pietra che delimita l'ambito di intervento.

6. Per l'attuazione degli interventi volti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, in tali aree sono previsti interventi pubblici e combinati pubblico-privato.
7. La riqualificazione urbana e la ricomposizione architettonica dell'area dovranno tenere conto della valorizzazione delle qualità storiche e del ruolo strategico dell'area nel contesto urbano del territorio (valorizzazione della potenzialità di fruizione pubblica dell'area con utilizzo di materiali ecologici ed opportuni arredi, percorsi e spazi urbani a "misura d'uomo", adeguati al contesto).

#### Art. 39 - Aree di riqualificazione e riconversione

Volume max da riconvertire	mc	Volume esistente.
		E' ammesso l'aumento del 10% del volume esistente nei progetti che comportano la ristrutturazione urbanistica dell'area ai sensi del DPR n° 380/01 e s.m.l.
Rapporto di copertura	%	35
Numero massimo dei piani abitabili	n	2
Altezza massima dell'edificio	m	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	m	5,00
Distanza minima dai confini	m	5,00
Distanza minima tra i fabbricati	m	10,00
Destinazione degli spazi scoperti		Verde - parcheggi - attività sportive/creative
Attività e destinazioni d'uso ammesse		Turistico-ricettive, residenziali e legate alla ristorazione, agriturismo. Per gli edifici non funzionali si faccia riferimento all'art. 41.4 - Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo" delle presenti norme.
Superficie scoperta a verde	%	Minimo 65
Superficie scoperta passaggi pavimentati	%	Max 25

1. Per il recupero di non funzionali alla conduzione del fondo presenti all'interno degli ambiti e delle aree di riqualificazione e riconversione si faccia riferimento all'Art. 41.4 - Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo" delle presenti norme, sia in riferimento alle destinazioni ammissibili, sia in riferimento alla procedura di individuazione puntuale.
2. Interventi di riqualificazione e riconversione all'interno di perimetrazioni di corti di antica origine già schedate, presuppongono il rispetto delle categorie di valore ai sensi della presente normativa, e la possibilità di cambi di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti con la possibilità delle destinazioni d'uso ammesse nelle corti rurali.

**Norme Tecniche Operative**  
Pag. 81 di 134

#### Art. 34.3 - Criteri per l'installazione di impianti privati

- a - gli impianti privati sono ammessi esclusivamente nelle zone che il vigente PI individua quali:
  - zone D - produttive
  - zone E - agricole;
- b - superficie minima dell'area da destinare ad impianti carburanti privati pari a mq 500;
- c - a servizio dell'impianto sono ammesse solo tettoie aperte aventi nella loro totalità una superficie coperta massima non superiore a mq 50 e costruzioni accessorie all'impianto aventi nella loro totalità un volume complessivo non superiore a mc 40;
- d - distanza da strade delle tettoie, costruzioni e colonnine, secondo quanto dispone il Codice della strada;
- e - distanza da fabbricati di tettoie, costruzione e colonnine non inferiori a ml 10;
- f - distanza da confini di tettoie, costruzioni e colonnine non inferiori a ml 5;
- g - obbligo di recinzione dell'area come individuata secondo quanto disposto al precedente punto b);
- h - pavimentazione idonea di una area circostante le colonnine avente raggio non inferiore a ml 5;
- i - serbatoi obbligatoriamente interrati ed a una distanza da fabbricati e/o confini non inferiore a ml 2 e comunque nel rispetto del Codice Civile.

#### ART. 35 - ZONE F - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO

1. Sono zone destinate o da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse.
2. Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti istituzionalmente competenti o di privati, in concessione o di proprietà degli stessi; l'utilizzo e l'esercizio degli impianti debbono essere in questi casi regolati da apposita convenzione registrata e trascritta; tale convenzione non è richiesta per le zone F5 e F6.
3. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano.
4. Le zone F ricadenti all'interno del Centro Storico sono soggette agli interventi previsti dalle tavole del PI ad esse relative, con l'adeguamento alle specifiche norme disposte per i Centri Storici.
5. Ogni indicazione di cui sopra potrà essere modificata nella predisposizione di progetti esecutivi purché giustificata da interesse pubblico.

#### Art. 35.1 - F1 - aree per l'istruzione

1. All'interno di tali aree possono essere realizzate le attrezzature prescolastiche e scolastiche relative all'insegnamento dell'obbligo comprensive delle attrezzature di supporto quali palestre, mense, ecc.
2. Il rapporto di copertura fondiario non può essere superiore al 40%; l'altezza massima è fissata in 10,00 ml fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche.
3. Esternamente alla recinzione dell'attrezzatura, o in assenza al suo sito ideale, devono essere previste apposite aree da destinare a parcheggio di estensione proporzionale al numero di occupanti l'attrezzatura.
4. Internamente alla recinzione, o in assenza al suo sito ideale, si devono prevedere appositi spazi attrezzati per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.

**Norme Tecniche Operative**  
Pag. 59 di 146

#### Art. 35.2 - F2 - aree per attrezzature di interesse comune

1. All'interno di tali aree devono essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale, quali: Uffici pubblici, edifici per attività culturali, sociali, chiese, destinazioni legate all'utilizzo socio-sanitario di natura pubblica o privata convenzionata, ecc.
2. L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%; l'altezza massima del fabbricato non può eccedere i 10,00 ml fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico e funzionale.
3. A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico si devono prevedere apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:
4. Attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 mq dipendente;
5. Attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5 mq dipendente e 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

#### Art. 35.3 - F3 - aree attrezzate a parco, gioco e sport

1. Le aree destinate a parco devono essere sistemate a giardino con alberi ad alto fusto.
2. In esse si possono realizzare appositi percorsi pedonali o ciclabili nonché attrezzature ginniche; gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi, per la manutenzione, nonché eventuali chioschi per il ristoro.
3. Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo sport possono essere realizzati edifici fino ad un rapporto di copertura massimo del 30% dell'area; l'altezza massima è fissata in 10,00 ml fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico e funzionale.

#### Art. 35.4 - F4 - aree di parcheggio

1. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi; le aree con estensione superiore a 300 mq devono essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.
2. I parcheggi individuati esternamente alle aree urbane, in contesti agricoli, non possono essere pavimentati, né asfaltati, ma realizzati semplicemente in terra battuta, in ghiaia o con grigliati inerti; la loro realizzazione non consente sbancamenti o scavi del terreno di profondità maggiore di 50 cm.

#### Art. 35.5 - F5 - area ricreativo-sportiva destinata a maneggio

Sono zone destinate all'attività del maneggio.

##### Art. 35.5.1 - Destinazioni d'uso ammesse

1. Si consentono tutte le destinazioni connesse e accessorie all'attività del maneggio quali: stalle per cavalli, spogliatoi, infermeria, ecc.

**Norme Tecniche Operative**  
Pag. 60 di 146

- È inoltre consentita l'attività di un bar in una superficie lorda non superiore a 40 mq
- È ammessa la destinazione residenziale nei limiti e secondo le prescrizioni dell'Ente preposto all'autorizzazione del maneggio.

#### Art. 35.5.2 - Interventi ammessi

- Sono consentiti gli interventi previsti dalla tavola del PI relativa alla zona, con l'adeguamento alle specifiche norme disposte per le Corti di antica origine
- Ogni intervento è inoltre soggetto all'adeguamento alle norme previste in Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi in zona agricola.

#### Art. 35.5.3 - Modi di attuazione

- È ammesso l'intervento edilizio diretto.
- L'insediamento dell'esercizio pubblico (bar) è subordinato al reperimento delle aree a parcheggio nella misura di 1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento destinata a tale attività, per l'attività del maneggio è invece da prevedersi un posto macchina per ogni cavallo ospitato, con un minimo di 10 posti auto.
- L'area a parcheggio non va pavimentata.
- Il progetto dovrà essere accompagnato da adeguata relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato in cui vengano descritte le modalità di allevamento dei cavalli, le modalità di smaltimento delle deiezioni ed ogni altra utile informazione per la corretta gestione dell'attività sulla base delle normative vigenti per gli aspetti agronomico-ambientali.

#### Art. 35.6 - F6 - area ricreativo-sportiva destinata a palestra di roccia

- Il PI ha individuato e riconosciuto l'area strutturalmente idonea alla pratica dell'arrampicata su roccia.
- Tale area può essere utilizzata per gli allenamenti ed i corsi di arrampicata sportiva, quindi attrezzata conseguentemente senza comunque edificazione alcuna.
- L'utilizzo dell'area è soggetta al benessere del proprietario, la gestione dell'area e le responsabilità derivanti devono essere disciplinate privatamente e non sono in ogni caso a carico del Comune.

Norme Tecniche Operative  
Pag. 61 di 146

#### Art. 35.7 - Parametri edilizio-urbanistici zone F

Zone F - Attrezzature ed impianti di interesse pubblico		F1	F2	F3	F5
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	40%	50%	30%	secondo indicazioni PI (1)
Numero massimo di piani abitabili	n*	3			1
Altezza massima del fabbricato	ml	10,00			secondo indicazioni PI (1)
Distanza minima dal confine stradale, tra edifici e terminali o sgarbi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta	ml	in allineamento con fabbricati preesistenti, in assenza di allineamenti: 5,00 per strade < 8 7,50 per strade da 8 a 15 10,00 per strade > 15 (1)		nell'ambito dei centri abitati e all'interno delle aree già urbanizzate valgono le disposizioni previste per le zone F1; all'esterno di tali ambiti valgono le norme di cui al DPR 495/92, come modificato dal DPR 147/93	secondo indicazioni PI (1)
Distanza minima dai confini	ml	5,00 (2)			secondo indicazioni PI (1)
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$ , min. 10,00 o in aderenza			secondo indicazioni PI(1)

(1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali aditi a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.

(2) o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari o mediante atto notorio trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

Norme Tecniche Operative  
Pag. 62 di 146

- I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra omo o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni di piano, continuano ad applicarsi al PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino all'adozione della variante di adeguamento.

#### Art. 4 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio

- Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici, previsti o ammessi dal PI, nonché alla modifica con opere delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati al rilascio di permesso di costruire o alla dichiarazione/segnalazione di inizio attività, nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti, delle presenti norme e del Regolamento Edilizio, salvo il caso di attività edilizia libera e salvo le altre fattispecie in cui per l'intervento non siano richiesti titoli abilitativi.

#### Art. 3 bis. Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali

- Al sensi dell'Art. 18 bis della L.R.V n° 11/04 sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. (Articolo aggiunto dall'articolo 20, comma 1, della legge regionale 16 febbraio 2010, n.11)

#### Art. 5 - Durata ed efficacia del PI

- Il P.I., congiuntamente al P.A.T.I., sostituisce ogni altro strumento urbanistico comunale di carattere generale vigente.
- Il P.I. ha efficacia per i cinque anni successivi alla pubblicazione sull'Albo Pretorio del Comune. Al momento dell'entrata in vigore del P.I. i P.I. attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza.
- Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di P.I. urbanistici o di permessi di costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
- stralcio
- Secondo quanto previsto all'art. 18 comma 7 L.R.V. n. 11/2004, "decorso cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si proceda in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.
- In caso di decadenza le previsioni possono essere confermate con un nuovo P.I., oppure ricolocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.I. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza, che non siano state riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 L.R.V. n. 11/2004.

Norme Tecniche Operative  
Pag. 8 di 134

- Gli interventi di tipo "d" art. 3 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.l., consentiti per le aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati di cui all'art. 33 comma 3 L.R.V. n. 11/2004, devono intendersi relativi alla destinazione d'uso legittimamente riconosciuta ed in atto.
- Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.
- L'approvazione del P.I. comporta la decadenza dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.
- Secondo quanto previsto all'art. 18 comma 7bis L.R.V. n. 11/2004, per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. 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'I.M.U. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione, L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7 (Art. 18, L.R.V. n. 11/2004)
- Secondo quanto previsto all'art. 18 comma 9 della L.R.V. n. 11/2004, L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

Norme Tecniche Operative  
Pag. 9 di 134

### **Titolo III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO**

#### **CAPO I - VINCOLI, ELEMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E FASCE DI RISPETTO**

1. I **vincoli**, gli **elementi della pianificazione territoriale superiore** e le **fasce di rispetto** sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al PATI, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati prevalgono automaticamente sulla disciplina del PATI, e vanno recepiti nel PI.
2. Dalla data di adozione del PATI, le prescrizioni di natura paesaggistica in esso contenute costituiscono norma di salvaguardia immediatamente applicabile in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici.
3. Il PI integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuata nel PATI, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dalla L.R.V. 11/04 e comunque sempre nel rispetto dei limiti dimensionali del PATI.
4. A norma dell'art. 36 della L.R.V. 11/04, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
5. A norma dell'art. 37 della L.R.V. 11/04, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
6. Il PI recepisce e aggiorna l'individuazione dei vincoli, delle direttive di pianificazione territoriale sovraordinate e delle fasce di rispetto, riportati o meno nelle tavole del PATI, secondo eventuali specifiche contenute negli articoli a seguire, senza che questo comporti necessariamente variante al PATI se non altrimenti specificato.

#### **Art. 6 - Vincoli**

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134.

La Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale evidenzia, a titolo ricognitivo, le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico e quelle vincolate ai sensi dell'art. 142 del citato decreto legislativo.

Il PATI riporta a titolo ricognitivo tra i vincoli anche il vincolo idrogeologico-forestale (R.D.L. 3276/1923) e il vincolo sismico (D.P.C.M. 3519/2006).

#### **Art. 6.1 - Vincolo paesaggistico D. Lgs. n. 42/2004**

**Tavola di riferimento: Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Si tratta di aree vincolate ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 di cui vanno rispettate le prescrizioni.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 17 di 146

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

1. La Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del PATI ha individuato nel territorio di Rivoli V.se gli ambiti di particolare interesse paesaggistico-ambientale sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/04 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 134, di cui vanno rispettate le prescrizioni.
2. Sono individuate a titolo ricognitivo le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico e quelle vincolate per legge ai sensi dell'art. 42, D.Lgs. 42/04.
3. Gli interventi ammessi in aree di tutela dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PATI, dalle previsioni degli atti di pianificazione paesaggistica di cui all'art. 135 del D.Lgs n° 42/04 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della DGRV n° 986 del 14/03/1996 - Atto di Indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega delle funzioni concernenti la materia dei Beni Ambientali (BURV n° 75 del 20/08/1996) e s.m.i.
4. All'interno degli ambiti di particolare interesse paesaggistico-ambientale sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/04, gli interventi di trasformazione edilizia, comprese le nuove costruzioni, sono subordinati al rilascio dell'Autorizzazione Paesistica da acquisire preventivamente alla richiesta di permesso di costruire.

#### **COMPITI DEL PI**

1. In funzione dei diversi livelli di integrità di valore paesaggistico riconosciuti e in base alle caratteristiche storiche e naturali presenti sul territorio, il PI in attuazione delle previsioni e delle disposizioni contenute nel PATI ha il compito di individuare sul territorio gli ambiti di maggior pregio e quelli che risultano significativamente compromessi o degradati;
2. In funzione dei diversi livelli di integrità di valore paesaggistico riconosciuti e in base alle caratteristiche storiche e naturali presenti sul territorio, il PI ha il compito di attribuire a ciascun ambito specifici obiettivi di qualità paesaggistica. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:
  - a) il rispetto delle caratteristiche distinte dei fabbricati, con il conseguente mantenimento degli elementi costitutivi e caratterizzanti relativi alle tipologie architettoniche, alle tecniche e ai materiali costruttivi utilizzabili;
  - b) il recupero e la riqualificazione di immobili e aree compromessi o degradati aventi caratteristiche da tutelare nell'ottica del mantenimento dei valori storico-ambientali preesistenti;
  - c) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio volti al mantenimento e alla valorizzazione del pregio paesaggistico del territorio;
  - d) nella realizzazione degli interventi ammessi dovrà essere accuratamente valutato l'inserimento paesistico-ambientale dei manufatti, attraverso interventi che curino e valutino le scelte in termini di forma, tipologia, materiali, colori.
3. Il PI integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal PATI, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme e comunque sempre nel rispetto dei limiti dimensionali del PATI.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 18 di 146

#### **Art. 6.2 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 - Corsi d'acqua**

**Tavola di riferimento: Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

1. Il PATI recepisce i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c), e il corrispondente elenco degli idronomi suddivisi per comune in base alle disposizioni della DCR n° 23 del 27/06/01 e ricadenti all'interno dei territori comunali e come riportati sulla Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.
2. Sono sottoposti alle disposizioni di cui all'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 i corsi d'acqua di cui al comma precedente, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Particolare cura va osservata negli interventi sui manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sulle macchie boscate e sulla vegetazione caratteristica.
3. Nelle fasce di rispetto a vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua qualsiasi attività di trasformazione urbanistica al di fuori delle aree già edificate è soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D. Lgs. 42/04.
4. All'interno di tali fasce, gli interventi di trasformazione edilizia, comprese le nuove costruzioni, sono subordinati al rilascio dell'Autorizzazione Paesistica da acquisire preventivamente alla richiesta di permesso di costruire.
5. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. 42/04, il PATI dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:
  - a) conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
  - b) realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.

#### **COMPITI DEL PI**

1. Il PI integra e aggiorna l'individuazione dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, verificando la persistenza di tale vincolo e la sua sussistenza in caso di attivazione da parte dei Comuni di eventuali procedure di svincolo ai sensi del Pcr 5 dicembre 1985, n° 51 e s.m.i.
- 1bis. Il PI procede alla perimetrazione del vincolo paesaggistico, individuando la parte del proprio territorio che, alla data del 6 settembre 1985, risulti consolidata dal punto di vista dell'insediamento urbano nel PRG, escludendo in particolare:
  - a) le zone omogenee classificate come A;
  - b) le zone omogenee classificate come B, quando siano contigue alle suddette zone A;
  - c) le altre zone omogenee classificate diversamente da A e B, soltanto nel caso in cui siano contigue alle zone urbanizzate di cui sopra e qualora possiedano analoghe caratteristiche insediative e funzionali.
2. Anche eventuali modifiche agli elementi degli idronomi vincolati suddivisi per Comune saranno recepite dal PI senza che ciò determini variante al PATI.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 19 di 146

#### **Art. 6.3 - Vincolo paesaggistico D. Lgs. n. 42/2004 - Zone boscate**

**Tavola di riferimento: Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

1. Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs 42/04, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52, "Legge Forestale Regionale", dalla LRV 05/05 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio culturale, la forestazione e altre opere conservative, sempreché autorizzate preventivamente secondo i disposti della sopracitata Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e s.m.i..
2. In tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti all'art. 12.3.2 - "Aree boschive" delle presenti norme, previa autorizzazione delle autorità competenti.
- 2bis. Considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate, la rappresentazione delle stesse nella Tav. 1, ai 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 LRV n°15/78, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.
- 3bis. Per quanto riguarda l'individuazione delle aree da ritenersi soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e a destinazione di vincolo forestale ai sensi dell'art. 15 della LRV 52/1978 restano sempre valide le modalità operative previste dalla normativa vigente (DGRV n°4808/1997), che prevede rilievi a terra, per la definizione di dettaglio delle aree di bosco.

#### **COMPITI DEL PI**

1. Il PI, provvederà ad individuare, tutelare e valorizzare le zone boscate ed i grandi alberi integrando le previsioni del PATI sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio.
2. Il PI integra e aggiorna l'individuazione delle zone boscate sottoposte a vincolo paesaggistico, verificando la persistenza di tale vincolo e la sua sussistenza secondo le procedure previste dalle competenti autorità regionali in materia.
- 2bis. In sede di formazione del PI dovranno essere verificate le perimetrazioni delle aree boscate ora presenti in Tav. 1 con un aggiornamento del Quadro Conoscitivo di maggior dettaglio, sulla base di eventuali Piani di riordino forestale e attraverso l'eventuale confronto e supporto dell'Autorità competente in materia forestale. Le eventuali variazioni dei limiti di zona boscata non costituiscono variante al PATI stesso.

#### **Art. 6.4 - Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004**

**Tavola di riferimento: Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Le Aree sottoposte a Vincolo Archeologico ai sensi e per gli effetti delle Leggi 1/06/1939, n. 1089, 08/08/1985, n. 431, come sostituite dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. sono presenti nel territorio di entrambi i Comuni e individuate per la salvaguardia e la valorizzazione delle testimonianze e ritrovamenti archeologici esistenti d'intesa con gli organi dell'Amministrazione periferica del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 20 di 146

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

- In tali ambiti ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela degli stessi, anche in considerazione dell'eventuale necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione nell'ambito di attività didattico-culturali.
- In tali aree individuate sulla cartografia di piano, tutti gli interventi che prevedono l'esecuzione di opere nel sottosuolo, compresi gli interventi di piantumazione e qualora gli scavi siano superiori a 50 cm, sono condizionati al rilascio della nulla osta preventivo da parte della competente soprintendenza ai beni archeologici.

## COMPITI DEL PI

- Di concerto con la competente Soprintendenza, i Comuni di Brentino Belluno e Rivoli Veronesi, mediante il PI, provvederanno a definire norme specifiche volte alla tutela e alla valorizzazione dei siti archeologici e delle aree limitrofe secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.
- La diversità dei siti archeologici potrà richiedere differenti modalità di tutela e salvaguardia, che potranno di volta in volta prendere in considerazione la natura del sito, l'estensione e l'oggetto del vincolo, lo stato di conservazione dei manufatti, la possibilità di fruizione da parte del pubblico, l'opportunità di adibire determinate aree a parco e/o a riserva archeologica.

## Art. 6.5 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - Elementi puntuali e ambiti

### Tavola di riferimento: Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Si tratta dei manufatti, degli ambiti e degli immobili di interesse storico e monumentale vincolati e sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi della ex Legge 1089/39 e s.m.i. come sostituite dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. per i quali gli interventi dovranno tendere alla conservazione e recupero dei caratteri originari del monumento.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

- Gli interventi sugli immobili e relative pertinenze sottoposti a tutela diretta o indiretta ai sensi del D.Lgs. 42/04 devono garantire la protezione e la conservazione dei caratteri dell'impianto originario.
- Ogni intervento sarà comunque ammesso solo dopo il parere favorevole della competente Soprintendenza di competenza.
- Fino all'approvazione del PI contenente previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente agli interventi autorizzati dalla Soprintendenza, o, in mancanza, alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

## COMPITI DEL PI

- Il PI integra ed aggiorna il censimento degli edifici sottoposti a vincolo monumentale, e individua cartograficamente nel dettaglio i manufatti inseriti con l'approvazione del PATI.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 21 di 146

- Compito del PI è promuovere la catalogazione degli edifici vincolati e individuare i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.
- Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche; in particolare ne prevede il riuso a fini turistico - ricettivi o con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero.
- Il PI detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, di complessi ecclesiastici e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, se assoggettati al presente articolo sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.

## Art. 6.6 - Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 3267/1923

### Tavola di riferimento: Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Come disposto dall'art. 1 del R.D.L. 30/12/1923, n° 3267, a tutela del pubblico interesse, sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni individuati in tavola 1 di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto della loro utilizzazione, possono subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.  
I riferimenti legislativi sono il R.D. 3267/1923 e il D.P.C.M. n° 3274/2003.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

- Nei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico-forestale:
  - la trasformazione di boschi in altra qualità di coltura è vietata, salvo preventiva autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione regionale;
  - la trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione è vietata, salvo preventiva autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione regionale;
  - l'esercizio del pascolo è soggetto a restrizioni;
  - l'esecuzione di movimenti terra deve essere preventivamente dichiarata all'Autorità competente, la quale potrà impartire le necessarie prescrizioni esecutive o vietarne la realizzazione;
  - tutti gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni di legge.
- Stralciato.

## COMPITI DEL PI

- Il PI, provvederà ad individuare le zone di Vincolo idrogeologico-forestale integrando le previsioni del PATI sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio facendo riferimento alla documentazione allegata agli atti amministrativi di imposizione del vincolo, emanati nel corso del tempo, ai sensi del RD n. 3267/1927 e della LR n. 52/78 conservati presso i competenti uffici.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 22 di 146

## Art. 6.7 - Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e 3519/2006 - Intero Territorio

### Tavola di riferimento: Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- L'intero territorio dei due comuni è classificato in zona sismica 3 per effetto delle DCR 03.12.2003, n. 67 pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale del 13 gennaio 2004, n. 6 e DGR n° 71/2008.
- Si applicano le specifiche disposizioni dei riferimenti legislativi citati.

## Art. 7 - Rete Natura 2000 - Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale

### Tavola di riferimento: Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Le tavole del PATI riportano la perimetrazione di Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e delle Zone a Protezione Speciale (ZPS) presenti sul territorio come individuate dalla D.G.R.V. 1180/2006 e s.m.i.  
All'interno del territorio del territorio di dei due comuni sono individuati il SIC - ZPS Monte Baldo Est IT3210041, il SIC Flume Adige IT3210043.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

- Al fine della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna presenti, l'area individuata come SIC/ZPS è soggetta alla direttiva europea Habitat 92/43/CEE, recepita con D.P.R. 357/1997 e successive s.m.i. e alla D.G.R. n. 3173 del 10.10.2006 - "Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE".
- Per quanto riguarda la verifica di compatibilità di previsioni progettuali all'interno o in prossimità di aree SIC e ZPS presenti sul territorio comunale in grado, anche potenzialmente, di comportare incidenza significativa su di esse, si prescrive che tutti gli interventi ammessi siano soggetti a quanto previsto dalla suddetta Guida Metodologica, onde salvaguardare le emergenze florofaunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona SIC/ZPS, nonché a quanto previsto dallo studio VINCA allegato al PATI redatto ai sensi della D.G.R. 3173/2006 approvato dalla competente Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi.
- I criteri e gli indirizzi per l'individuazione dei Piani, Progetti e interventi per i quali non è necessaria la procedura di valutazione di incidenza fanno riferimento ai disposti della DGRV. N° 3173/2006, Allegato A "Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE".
- In presenza di aree SIC o ZPS in occasione dell'esecuzione di ogni singolo intervento sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.
- I tempi di esecuzione dei lavori in presenza di aree SIC o ZPS dovranno essere brevi, eseguiti in periodi idonei per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti florofaunistiche presenti.
- Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, si prescrive di utilizzare esclusivamente specie autoctone.
- Fino all'approvazione del Piano di Gestione, definito dalla D.G.R. 3173/06 e s.m.i., è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela di cui alle presenti norme se non altrimenti previste dal PATI e relativa VINCA.
- L'approvazione da parte delle Autorità competenti di eventuali aggiornamenti della perimetrazione degli ambiti SIC/ZPS già individuati dal PATI, comporta l'automatico

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 23 di 146

- ricepimento delle stesse nel PATI, senza che ciò debba necessariamente costituire variante allo stesso.
- Sulla Valutazione di Incidenza Ambientale del PATI si recepisce quanto espresso con parere n. URB/2009/53 del 25 maggio 2009 dal Gruppo di Esperti costituiti con D.G.R. n. 4043 del 11.12.2007, che ha espresso le seguenti prescrizioni:
  - le fasi di progettazione successive, come il PI o la progettazione definitiva di singoli interventi, sia realizzata nel rispetto della normativa che regola la redazione degli studi di Valutazione d'Incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat";
  - le misure per mitigare gli effetti dovuti alla previsione progettuale urbanistica presentata siano tutte quelle previste e descritte negli studi di Valutazione d'Incidenza ambientale, previsioni che vanno considerate parte integrante delle presenti Norme Tecniche così come contenute nel Fascicolo **Valutazione di Incidenza Ambientale** così composto:
    - All. A Selezione preliminare di screening;
    - All. B Valutazione Appropriata relativa agli interventi significativi;
    - All. 1.1 Valutazione del contesto di progetto - IT3210041;
    - All. 1.2 Valutazione del contesto di progetto - IT3210043;
    - All. 1.3 Valutazione del contesto di progetto - IT3210021;
    - All. 1.4 Valutazione del contesto di progetto Estratto tavole di piano con individuazione dei Siti Natura 2000 e degli Habitat prioritari;
  - per quanto attiene alle previsioni di piano relative al "parco eolico" tale progetto dovrà ottemperare alle disposizioni contenute nel Decreto 17 ottobre 2007 (Vedi GU n°258 del 6 novembre 2007) "Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a SIC e ZPS" art. 5, lett. "L";
  - viste le informazioni contenute nello studio di valutazione d'incidenza appropriata la valutazione d'incidenza del progetto esecutivo di tutte le opere previste nel progetto ATO R1 (Ponte dell'Adige) e FD (Parco Eolico) siano subordinate alla comunicazione ai sensi dell'Art. 6, paragrafo 3, della Direttiva 92/43/CEE al Ministero dell'Ambiente e ove necessario all'acquisizione del parere ai sensi dell'Art. 6, paragrafo 4, della Direttiva 92/43/CEE da parte della Commissione Europea.

## COMPITI DEL PI

- Sulla base di un eventuale idoneo Piano di Gestione definito dalla D.G.R. 3173/06 e s.m.i., il PI provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe con particolare riferimento a:
  - mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie di cui alla DIR 92/43/CE;
  - mantenimento di produzioni agricole tradizionali ed a basso impatto ambientale;
  - conservazione del mosaico ambientale attuale (terrazzamenti, murature a secco, ecc.);
  - ricomposizione dei boschi caratterizzati da essenze non autoctone o estranee alle vocazioni ecologiche dei siti;
  - tutela degli argini e della vegetazione arbustiva idrofila e degli spazi golenali;
  - definizione delle vulnerabilità afferenti della idrodinamica fluviale e dell'alveo, e le limitazioni alle azioni di rettificazione e rimodellamento delle sponde;
  - individuazione dei fattori di incidenza, anche conseguenti ad interventi sull'area più ampia del bacino sciolante, che possono alterare negativamente l'habitat oggetto di tutela;
  - definizione delle vulnerabilità afferenti l'idrodinamica fluviale e torrentizia e le limitazioni alle azioni di rimodellamento.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 24 di 146

#### Art. 8 - Pianificazione di livello superiore

Il PATI riporta a livello ricognitivo le indicazioni vincolistiche della pianificazione a livello superiore per le voci come di seguito specificate.

##### Art. 8.1 - Ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi o riserve naturali, archeologiche e a tutela paesaggistica

Tavola di riferimento: **Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Le tavole del PATI riportano l'individuazione del "Sistema degli Ambiti naturalistici di livello regionale" cartografato nel P.T.R.C. e di cui all'art. 19 della NTA dello stesso P.T.R.C.

##### PRESCRIZIONI E VINCOLI

- I Comuni nel predisporre i Piani territoriali e urbanistici di rispettiva competenza che interessino i sopracitati ambiti di valore naturalistico, ambientale e paesaggistico, hanno l'obbligo di orientare la propria azione verso obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano gli ambiti stessi.
- Trattandosi di ambito per la realizzazione di parchi e riserve di iniziative locali di cui all'art. 19 del PTRC 1992, si fa riferimento alle informazioni contenute nello stesso PTRC 1992, in attesa dell'approvazione definitiva del PTRC 2009 adottato con DGRV n° 372 del 17 febbraio 2009.

##### COMPITI DEL PI

- Il PI stabilisce prescrizioni e vincoli, conformemente alle previsioni del P.T.R.C. e del PATI stesso.

##### Art. 8.2 - Piani d'area o di settore vigenti/in corso di adozione – Intero territorio

Tavola di riferimento: **Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Si fa riferimento alla delimitazione dei Piani di interesse regionale di cui all'art. 3 del P.T.R.C. e all'art. 48 della L.R.V. 11/04. La normativa di riferimento verrà ad essere quella dello specifico Piano d'Area del Garda – Baldo.

##### Art. 8.3 - Centri Storici

Tavola di riferimento: **Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Il PATI individua in cartografia i centri storici come già codificati all'interno dei Piani Regolatori vigenti sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto e analizzati e aggiornati ai sensi della L.R.V. 80/80 e della L.R.V. 61/85 e s.m.i., dagli stessi Piani Regolatori vigenti sulla base delle specificità del territorio dei singoli Comuni.

##### PRESCRIZIONI E VINCOLI

- Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive del PATI sono ammessi esclusivamente:

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 25 di 146

- gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di PRG vigente, disciplinante i centri storici;
- sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del PRG vigente, interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

##### Art. 8.4 - Aree a pericolosità idraulica in riferimento al PAI

Tavola di riferimento: **Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Il PAI individua la suddivisione delle aree esondabili o a pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. 183/1989 e s.m.i.: 1-moderata 2-media 3-elevata o 4 - molto elevata. La pericolosità idraulica e rischio idraulico delle aree esondabili sono state definite dall'Autorità di Bacino Nazionale dell'Adige, di cui alle Leggi: 267/1998, 226/1999, 365/2000, D.P.C.M. 29.09.1998, 183/1989 e s.m.i. e vengono continuamente aggiornate.

Il riferimento normativo è il Piano Stralcio per la Tutela del Rischio Idrogeologico – Bacino dell'Adige approvato con D.P.C.M. 27 aprile 2006 e successive Varianti.

Le aree a pericolosità idraulica in riferimento al PAI delimitate nel territorio veneto del bacino idrografico dell'Adige si distinguono in:

1. aree di pericolo molto elevato (P4);
2. aree di pericolo elevato (P3);
3. aree di pericolo medio (P2);
4. aree di pericolo moderato (P1).

Si rimanda ai contenuti di dettaglio previsti per queste aree dall'art 12.2 – Aree soggette a dissesto idrogeologico.

##### COMPITI DEL PI

- Il PI adegua le disposizioni di tutela ad eventuali nuove previsioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato dall'Autorità di Bacino, senza che ciò costituisca variante al PATI.

##### Art. 8.5 - Aree a pericolosità idrogeologica in riferimento al PAI

Il PAI stabilisce i vincoli, norme e direttive con la finalità sia di prevenire il pericolo da frana o da colata detritica nel territorio della Regione del Veneto compreso nel bacino idrografico dell'Adige sia di impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili.

Il riferimento normativo è il Piano Stralcio per la Tutela del Rischio Idrogeologico – Bacino dell'Adige approvato con D.P.C.M. 27 aprile 2006 e successive Varianti.

Le aree di pericolo da frana o colata detritica delimitate nel territorio veneto del bacino idrografico dell'Adige nelle tavole di cui all'articolo 2 si distinguono in:

1. aree di pericolo molto elevato da frana o colata detritica (P4);
2. aree di pericolo elevato da frana o colata detritica (P3);
3. aree di pericolo medio da frana o colata detritica (P2);
4. aree di pericolo moderato da frana o colata detritica (P1).

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 26 di 146

Si rimanda ai contenuti di dettaglio previsti per queste aree dall'art 12.2 – Aree soggette a dissesto idrogeologico.

##### COMPITI DEL PI

- Il PI adegua le disposizioni di tutela ad eventuali nuove previsioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato dall'Autorità di Bacino, senza che ciò costituisca variante al PATI.

##### Art. 9 - Altri elementi di vincolo

##### Art. 9.1 - Strade romane: Via Claudia-Augusta

Tavola di riferimento: **Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Sul territorio di Brentino Belluno e di Rivoli Veronese viene individuato l'ambito del tracciato della strada di epoca romana denominata Via Claudia Augusta di cui non rimane traccia fisica sul territorio, ma che viene solo "evocata" nella cartografia della Tavola n° 1 – "Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale".

##### PRESCRIZIONI E VINCOLI

La norma di riferimento è l'Art. 12.3.4. - "Aree a rischio Archeologico" delle presenti norme. In tali ambiti valgono le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.

##### COMPITI DEL PI

Il PI avrà il compito di mettere in atto forme di tutela in grado di confermare la memoria storica di questa antica strada.

##### Art. 9.2 - Idrografia/Fasce di rispetto

Tavola di riferimento: **Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Si tratta delle zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali e artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

##### PRESCRIZIONI E VINCOLI

- Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. 42/2004, il PATI dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.

- Nelle zone di tutela di cui al presente articolo, all'esterno delle aree di urbanizzazione

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 27 di 146

consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, non sono consentite nuove edificazioni oltre a quanto previsto dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico:

- nell'insieme di ATO a dominanza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico, per una profondità di m. 100 dall'unglia esterna dell'argine principale;
- nell'insieme di ATO a dominanza dei caratteri del Sistema insediativo, per una profondità di m. 20 dall'unglia esterna dell'argine principale.

- All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servizio idraulico (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904). All'interno delle parti soggette a servizio idraulico inoltre gli interventi dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno m. 4,00.

- Non sono ammesse, per una profondità di almeno m. 20 dall'unglia 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.

- Nelle zone di tutela di cui al presente articolo, fatto salvo quanto detto ai punti precedenti e se consentiti dalle relative norme di zona, sono ammessi esclusivamente:

- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- gli interventi di ampliamento di edifici per abitazione esistenti, compresi quelli previsti all'art.44, comma 4, lett. a) della L.R. 11/04 e s.m.e.i., purché in aderenza al fabbricato esistente e nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme;
- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

- Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, potranno essere autorizzati: a) purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto b) previa nulla osta dell'autorità competente preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di pertinenza.

##### COMPITI DEL PI

- Il PI può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/04 e dal PATI tenuto conto degli allineamenti esistenti nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata o di trasformazione previsti dal PATI stesso.

##### Art. 9.3 - Pozzi di prelievo per uso idropotabile/Fasce di rispetto – D.Lgs. 152/2006

Tavola di riferimento: **Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

- Si richiamano le disposizioni specifiche di cui al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite nel decreto stesso.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 28 di 146

## COMPITI DEL PI

1. Con particolare riferimento alle sorgenti individuate ai sensi di questo articolo, laddove consentito dalla legislazione vigente e laddove il contesto in cui si colloca la sorgente rivesta caratteristiche di pregio, il PI promuove la valorizzazione dell'area circostante ai fini di una fruizione turistico-culturale.

### Art. 9.4 - Viabilità /Fasce di rispetto – D. Lgs. 285/1992

#### Tavola di riferimento: *Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*

Si tratta di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità, e le relative fasce di protezione e rispetto. Le fasce di rispetto stradali sono individuate ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e s.m.i., e D.P.R. 495/1992 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. All'interno delle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale, per i quali si rimanda alla disciplina puntuale degli strumenti urbanistici vigenti o di PI, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono inoltre consentiti gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione, purché da realizzarsi non sopravanzando verso la strada stessa, nei limiti indicati dal PI.
2. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili, purché non in contrasto con le disposizioni relative alle articolazioni del territorio da esse interessate, le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
  - a) strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia;
  - b) reti idriche;
  - c) reti fognarie;
  - d) canalizzazioni irrigue;
  - e) metanodotti, gasdotti, e simili;
  - f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
  - g) cabine di distribuzione elettrica;
  - h) recinzioni e siepi, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dettate dai precedenti commi;
  - i) manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti con i relativi accessori;
  - j) pozzi;
  - k) parcheggi scoperti (sempreché non comportino la costruzione di edifici), nonché parcheggi coperti interrati.
3. Nella fascia di rispetto dalle infrastrutture della mobilità sono comunque ammesse esclusivamente le opere che risultano compatibili con le norme specifiche relative alle materie di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico.
4. Per le strade presenti nel territorio e classificate in base al Codice della Strada, devono essere rispettati gli arretramenti definiti dalle rispettive fasce di rispetto anche in assenza della rappresentazione grafica delle stesse.
5. Le rappresentazioni grafiche sulla Tavola 1 del PATI risentono della presenza dei limiti dei centri abitati, all'interno dei quali le fasce stesse non sono riportate e dove la distanza minima a protezione del nastro stradale sarà quella imposta dalla normativa della zona di appartenenza e come da disposizioni del PI, fatto salvo che per la fascia

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 29 di 146

di rispetto autostradale comunque riportata sulle tavole con misura non inferiore a 30,00 ml.

6. Ai sensi dell'art. 1 del DM 1404/68, e s.m.i. i limiti imposti dalle fasce di rispetto stradale perdono efficacia, qualora sull'area interessata venga estesa l'individuazione di centri abitati o se il PI individuerà nuovi insediamenti; in tal caso la distanza minima a protezione del nastro stradale sarà quella imposta dalla normativa della nuova zona di appartenenza come data dal PI.

#### COMPITI DEL PI

1. Il PI provvede a recepire e aggiornare le fasce di rispetto di cui al presente articolo, senza che ciò costituisca variante al PATI.
2. Il PI completa a livello grafico e a livello normativo l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la viabilità e relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento e l'adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.
3. A norma dell'art. 37 della L.R.V. 11/04 sono consentite le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
- 3bis. Il PI in merito alla SP 11 verificherà l'eventuale necessità di riservare una fascia di rispetto tale da consentire interventi di miglioramento viabilistico nei tratti adiacenti le zone con previsione di espansione, in un'ottica di potenziamento della mobilità di destra Adige.

### Art. 9.5 - Elettrodotti/Fasce di rispetto – D.M. 29/05/2008

#### Tavola di riferimento: *Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*

Si tratta di fasce di rispetto a tutela dei campi elettromagnetici generati da elettrodotti. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo della protezione della popolazione dall'esposizione a campi elettrici e magnetici in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008 e s.m.i.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti, sono subordinate alla verifica di conformità delle disposizioni delle leggi vigenti in materia di elettrodotti, in particolare della Legge n° 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003, del D.M. 449 del 21 marzo 1988, della Norma CEI 64-7 e della legislazione regionale di attuazione vigente.
2. L'indicazione grafica delle fasce di rispetto sulle tavole del PATI ha valore di massima, di "area di attenzione", dovendosi, ai fini della applicazione del DPCM 8 luglio 2003 e s.m.i., verificare sul campo la distanza effettiva dal più vicino conduttore della linea.
3. Le nuove costruzioni devono essere realizzate a una distanza dagli elettrodotti tale da garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione stabiliti dalla legislazione vigente in materia, con particolare riferimento ai limiti di esposizione rispetto ai campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50 Hz) indicati dal DPCM 8 luglio 2003 e s.m.i.
4. Per gli edifici esistenti nella fascia sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dalle relative norme di zona ma, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di quattro ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 30 di 146

- ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. se consentiti dalle relative norme di zona, compresi eventuali ampliamenti se non finalizzati alla realizzazione di nuove unità residenziali o produttive.
- 4bis. L'intervento di ristrutturazione edilizia di cui al precedente punto, che comporti la demolizione e la ricostruzione dell'edificio residenziale esistente, può essere consentito solo in zona agricola, a condizione che la ricostruzione di uguale volume avvenga in area agricola adiacente, al di fuori delle fasce di rispetto degli elettrodotti, nei limiti della normativa vigente in materia di zone agricole.
  5. Per le linee a tensione inferiore a 132 KV, non indicate nelle tavole del PATI, valgono le distanze previste dal D.M.LL.PP. 21/3/88 e dal Decreto Interministeriale 16.01.1991 e successive modificazioni.
  6. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PATI, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

#### COMPITI DEL PI

1. Il PI provvede a recepire e aggiornare le fasce di rispetto di cui al presente articolo, ai sensi della normativa vigente senza che ciò costituisca variante al PATI.
2. Il PI provvederà a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica relativa alle zone interessate dalla tutela dagli elettrodotti, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti, e creazione per i nuovi, di appositi canali dell'energia.
3. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme e comunque sempre nel rispetto dei limiti dimensionali del PATI.

### Art. 9.6 - Gasdotti/Fasce di rispetto – D.M. 24/11/1984

#### Tavola di riferimento: *Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Le tavole grafiche indicano il tracciato dei metanodotti e dei gasdotti che interessano il territorio comunale e le relative fasce di rispetto.
2. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte. Le servitù variano da un minimo di m. 11,00 a un massimo di 11,5 ml misurati su entrambi i lati ortogonalmente all'asse della condotta.
3. All'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi connessi alla funzionalità della rete stessa o comunque consentiti dall'Ente Proprietario dell'impianto stesso se consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti.
4. Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenuti nel D.M. 24.11.1984 che disciplina le norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8 e s.m.i. pubblicato nel supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale n° 12 del 15.01.1985.
5. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PATI, relativamente al tracciato dei metanodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 31 di 146

#### COMPITI DEL PI

1. Il PI provvede a recepire e aggiornare le fasce di rispetto di cui al presente articolo, senza che ciò costituisca variante al PATI.
2. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme e comunque sempre nel rispetto dei limiti dimensionali del PATI.

### Art. 9.7 - Depuratori/Fasce di rispetto – Del. Min. LL.PP. 04/09/1977

#### Tavola di riferimento: *Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. La presente norma viene applicata alle aree di impianti di depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo e relative aree di rispetto.
2. La fascia di rispetto dei depuratori costituisce l'ambito di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977.
3. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento.
4. In ogni caso la larghezza di tali aree di rispetto non può essere inferiore ai 100 metri dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.
5. Per gli edifici esistenti nella fascia sono sempre ammessi tutti gli interventi consentiti dalle relative norme di zona ma, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. se consentiti dalle relative norme di zona compresi eventuali ampliamenti se non finalizzati alla realizzazione di nuove unità residenziali o produttive.

#### COMPITI DEL PI

1. Il PI aggiorna il censimento degli impianti di depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dall'art. 62 del D. Lgs. 152/99 e punto 1.2 Delib. Comit. Interm. 04/02/77, senza che ciò costituisca necessariamente variante al PATI.

### Art. 9.8 - Cimiteri/Fasce di rispetto – T.U. Leggi Sanitarie – R.D. 1265/1934

#### Tavola di riferimento: *Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*

Si tratta di aree cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto individuate al fine di garantire condizioni di igiene intorno al cimitero stesso, nonché di assicurare tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Salvo che la normativa urbanistico-edilizia di PI non sia più restrittiva, per gli interventi nelle fasce di rispetto cimiteriale e nelle aree cimiteriali si applicano le

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 32 di 146

disposizioni relative all'edificabilità di cui all'art. 338 del Regio Decreto 27/07/1934, n° 1265 e s.m.i.

2. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso consentiti ai sensi dell'art. 338 del T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1034, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

#### COMPITI DEL PI

1. Il PI provvede ad aggiornare la delimitazione delle aree cimiteriali, di espansione cimiteriale e le relative fasce di rispetto, senza che ciò costituisca variante al PATI.

#### Art. 9.9 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico/Fasce di rispetto

##### Tavola di riferimento: *Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*

Il PATI individua gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico presenti all'interno dei comuni e stabilisce i criteri di localizzazione di reti e nuovi impianti. La definizione dei criteri di localizzazione e delle fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da sorgenti della telefonia cellulare ed impianti di comunicazione elettronica viene specificata ai sensi della normativa vigente in materia (L.R. 29/93 e s.m.i., della L.R. V. 11/04, art. 13, comma 1, lett. q), della L. 36/2001, del D.Lgs. 259/03 e del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i.).

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Nel perseguire gli obiettivi di qualità, che consistono in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, si prevedono le seguenti indicazioni generali:
  - a) sono da preferire localizzazioni in ambiti territoriali che già vedono la presenza di impianti tecnologici preesistenti (torri piezometriche, tralicci, impianti di depurazione ecc...) e/o all'interno di aree produttive;
  - b) all'interno dello stesso sito, previo accordo di tutte le parti in causa, possono essere installati più impianti, purché siano rispettati tutti i limiti di esposizione previsti dalla normativa vigente in materia e verificati gli effetti cumulativi dovuti agli altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche.
2. Dovrà essere privilegiata la localizzazione degli impianti nell'ambito di un piano annuale o pluriennale, concertato tra il Comune interessato e soggetti gestori degli impianti escludendo quelli 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 o che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili.
3. Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i. e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 33 di 146

persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate per un periodo non inferiore a quattro ore continuative. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

4. Per gli edifici esistenti nella fascia sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dalle relative norme di zona ma, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. se consentiti dalle norme di zona, compresi eventuali ampliamenti se non finalizzati alla realizzazione di nuove unità residenziali o produttive.

#### COMPITI DEL PI

1. Il PI specifica e aggiorna il censimento degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico di le indicazioni generali relativi alla definizione dei criteri di qualità di cui al presente articolo, senza che ciò costituisca necessariamente variante al PATI.
2. Il PI provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.
3. Nelle more di approvazione del PI, la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.

#### Art. 9.10 - Allevamenti zootecnici intensivi

##### Tavola di riferimento: *Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*

1. Il PATI individua gli "allevamenti zootecnici intensivi" esistenti. Si richiama quanto previsto dalla L.R.V. 11/04 (punto 5, lett. d, comma 1, art. 50), Atto di indirizzo - lettera d - Edificabilità zone agricole e s.m.i. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:
  - dai limiti delle zone agricole
  - dai confini di proprietà
  - dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.
2. La simbologia adottata negli elaborati grafici del PATI indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica.
3. L'individuazione degli allevamenti e degli stessi edifici riportata negli elaborati grafici del PATI, può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere dell'ASL competente, senza che ciò costituisca variante al PATI.
4. Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art. 50 - LR 11/2004 e s.m.i. e nel rispetto delle presenti norme.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. In attesa dell'approvazione del PI adeguato alle direttive del PATI, si applicano agli allevamenti intensivi le norme del PRG vigente, ove non in contrasto con le disposizioni della L.R.V. 11/04 e le norme igienico sanitarie vigenti.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 34 di 146

2. Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi e la gestione dei relativi reflui, valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.i., le disposizioni della LR 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo, nonché le norme igienico sanitarie vigenti in materia.
3. Si richiama le norme disposte all' "Art. 14.7 - Ambiti di tutela agricola" in merito all'insediamento di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti, nonché quelle all' "Art. 26.3 - "Allevamenti" delle presenti norme.

#### COMPITI DEL PI

1. Il PI può individuare, sulla base di quanto già segnalato dal PATI, gli allevamenti esistenti che determinano situazioni di incompatibilità con il contesto ambientale e gli insediamenti residenziali esistenti, in particolare laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali.
2. Per tali allevamenti il PI:
  - disciplina i criteri e le modalità del trasferimento o blocco, indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
  - limita gli interventi possibili, sino al trasferimento/blocco, alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria e a quelli che comportano una riduzione della classe e del punteggio dell'allevamento.
3. Il PI disciplina le modalità di rilascio del credito edilizio nelle aree di dismissione, ai sensi dell'art. 20 - "Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio".
4. Il PI, sulla base delle individuazioni fatte dal PATI, individua:
  - a) gli ambiti degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento ai sensi della normativa regionale vigente in materia;
  - b) gli ambiti in cui è consentito il permanere degli allevamenti a fronte di opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria;
  - c) gli edifici soggetti eventualmente a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio;
  - d) le opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria da prescriversi obbligatoriamente nel caso di interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 3 del D.Lgs n° 380/01 da assoggettare agli indirizzi dati all'art. 14.12 - "Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" delle presenti norme.
  - e) i criteri per l'assegnazione - anche differenziata - dei crediti edilizi agli edifici oggetto di demolizione in seguito alla dismissione degli allevamenti zootecnici intensivi, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito stesso da assoggettare agli indirizzi dati all'art. 20 - "Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio" delle presenti norme.
5. Il PI potrà definire ulteriori precisazioni circa la documentazione da allegare ai progetti di cui alle prescrizioni e vincoli del presente articolo.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 35 di 146

#### Art. 9.11 - Cave

##### Tavola di riferimento: *Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*

Per le aree individuate come cave sulla tavola 1 il PATI rinvia alla normativa vigente L.R. 44/82 e s.m.i.

Sono fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore in materia di attività estrattive, alle quali il PATI si conforma.

Per l'edificazione in prossimità delle cave dovrà essere verificata la più idonea distanza di sicurezza, e sugli edifici esistenti all'interno delle stesse sono ammessi esclusivamente interventi di demolizione o conservativi e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'U.L.S.S. e dell'autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere.

La simbologia adottata negli elaborati grafici del PATI indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nel perseguire gli obiettivi di qualità paesaggistica e al fine di attuare misure di minimizzazione degli impatti, così come evidenziato nel Rapporto Ambientale, il PATI individua le cave come aree preferenziali per lo sviluppo di compensazioni ambientali e per gli interventi in ambito rurale finalizzati alla riduzione degli impatti paesaggistici.

#### COMPITI DEL PI

1. Il PI aggiorna il censimento delle cave autorizzate, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione.
2. Stralciato.
3. Stralciato.
4. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione di cui al presente articolo, eventualmente relativi ad edifici esterni all'area di cave, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme e comunque sempre nel rispetto dei limiti dimensionali del PATI.
5. Il PI presterà particolare attenzione, al fine del raggiungimento dell'obiettivo di conservazione e ricostituzione del paesaggio, ai processi di rinaturalizzazione e riuso delle ex cave.

#### Art. 10 - Terre di uso civico D.Lgs. 42/2004

##### Tavola di riferimento: *Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*

Le Terre di uso civico sono presenti esclusivamente nel territorio di Brentino Belluno. Per questo Comune nella Tavola 1 del PATI sono stati tematizzati i terreni di uso civico sulla base dei dati catastali elencati nei provvedimenti n. 2343C, 2344C, 2345C, 2346C del 19.11.1942 e 22DP del 20.06.1974, emessi dal Commissario per la Liquidazione degli usi civici ai sensi della L. 1766/1927.

1. I beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e soggetti a vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.
2. I beni di uso civico sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, lettera h), del DLgs 42/2004 e della LR 22 luglio 1994, n° 31.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 36 di 146

- L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione.
- L'autorizzazione regionale all'alienazione o al mutamento di destinazione dei beni di uso civico può essere rilasciata, ai sensi dell'articolo 8 della LR 31/94 e dell'articolo 12 della legge 1766/1927, per le finalità agroforestali richiamate dall'articolo 41 del RD 332/1928, ovvero per altre finalità d'interesse pubblico.
- Qualora l'alienazione avvenga tramite permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico.
- Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di beni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'articolo 8 della LR 31/94 e all'articolo 12 della legge 1766/1927 sono nulli.
- Il certificato di destinazione urbanistica deve riportare il vincolo di uso civico.
- In sede di PI è sempre ammessa una verifica delle terre di uso civico individuate nei PATI con eventuali perfezionamenti grafici senza che ciò costituisca variante allo stesso.

loro utilizzazione, possono subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque. I riferimenti legislativi sono il R.D. 3267/1923 e il D.P.C.M. n° 3274/2003.

- Si faccia riferimento a quanto prescritto all'Art. 6.6 del PATI approvato.

**Art. 44.7 - Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e 3519/2006 – Intero Territorio**

- L'intero territorio dei due comuni è classificato in zona sismica 3 per effetto delle DCR 03.12.2003, n. 67 pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale del 13 gennaio 2004, n. 6 e DGR n° 71/2008.
- Si applicano le specifiche disposizioni dei riferimenti legislativi citati.

**Art. 44.8 - Rete Natura 2000 – Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale**

- Il PATI prevede che la progettazione sotto ordinata di ogni singolo intervento, come previsto dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, debba contenere la relazione di incidenza ambientale.
- Per l'applicazione della "direttiva 92/43/CEE, del D.P.R. 357/1997 e della DGRV-3473/2006 DGRV 1400/2017 e smi relativa alla valutazione dell'incidenza di piani, progetti e interventi in rapporto alla possibilità degli stessi di incidere direttamente o indirettamente sulla conservazione degli habitat e specie di importanza comunitaria" vengono previste le seguenti distinzioni, definite sulla base del grado di sensibilità degli ATO e si faccia riferimento a quanto contenuto nella DGRV 1400/2017 e smi.

**CAPITOLO 6. VINCOLI E TUTELE**

**Art. 44 – Vincoli**

**Art. 44.1 – Vincolo paesaggistico D. Lgs. n. 42/2004**

- Si tratta di aree vincolate ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 di cui vanno rispettate le prescrizioni.
- Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.
- Si faccia riferimento a quanto prescritto all'Art. 6.1 del PATI approvato.

**Art. 44.2 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 – Corsi d'acqua**

- Si tratta di aree vincolate ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 di cui vanno rispettate le prescrizioni.
- Si faccia riferimento a quanto prescritto all'Art. 6.2 del PATI approvato.

**Art. 44.3 - Vincolo paesaggistico D. Lgs. n. 42/2004 – Zone boscate**

- Si tratta di aree vincolate ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 di cui vanno rispettate le prescrizioni.
- Si faccia riferimento a quanto prescritto all'Art. 6.3 del PATI approvato.

**Art. 44.4 - Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004**

- Le Aree sottoposte a Vincolo Archeologico ai sensi e per gli effetti delle Leggi 1/06/1939, n. 1089, 08/08/1985, n. 431, come sostituite dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.l. sono presenti nel territorio e individuate per la salvaguardia e la valorizzazione delle testimonianze e ritrovamenti archeologici esistenti d'intesa con gli organi dell'Amministrazione periferica del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.
- Si faccia riferimento a quanto prescritto all'Art. 6.4 del PATI approvato.

**Art. 44.5 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 – Elementi puntuali e ambiti**

- Si tratta dei manufatti, degli ambiti e degli immobili di interesse storico e monumentale vincolati e sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi della ex Legge 1089/39 e s.m.l. come sostituite dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.l. per i quali gli interventi dovranno tendere alla conservazione e recupero dei caratteri originali del monumento.
- Si faccia riferimento a quanto prescritto all'Art. 6.5 del PATI approvato.

**Art. 44.6 - Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 3267/1923**

- Come disposto dall'art. 1 del R.D.L. 30/12/1923, n° 3267, a tutela del pubblico interesse, sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni individuati in tavola 1 di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto della

a) Procedure relative all'applicabilità della V.Inc.A.

Sensibilità dell'area	Intervento	Procedura
<b>ALTA</b> ATO 2.5 – Passero ATO 2.5 – Anfrèstro Mandria	Nuovo impianto	Screening/Valutazione appropriata
	Modifica sostanziale	Screening/Valutazione appropriata
	Intervento di lieve entità	Dichiarazione
	Adeguamento igienico sanitario e modifica non sostanziale	Screening/Valutazione appropriata
	Rinnovo	Dichiarazione
	Accordi	Screening/Valutazione appropriata
<b>MEZIA</b> ATO 2.1 – Cadedoglio ATO 2.2 – Tassarà-Casale ATO 2.3 – Rivoli ATO 2.9 – Montalto	Nuovo impianto	Screening/Valutazione appropriata
	Modifica sostanziale	Screening/Valutazione appropriata
	Adeguamento igienico sanitario e modifica non sostanziale	Dichiarazione
	Intervento di lieve entità	Dichiarazione
	Rinnovo	Dichiarazione
	Accordi	Screening/Valutazione appropriata
<b>BASSA</b> ATO 2.4 – Zaane ATO 2.6 – Valdossoglio ATO 2.8 – Vanzalle	Nuovo impianto (solo ex produttiva)	Screening/Valutazione appropriata
	Nuovo impianto	Dichiarazione
	Modifica sostanziale	Dichiarazione
	Adeguamento igienico sanitario e modifica non sostanziale	Dichiarazione
	Rinnovo	Dichiarazione
	Accordi	Screening/Valutazione appropriata

- Rimane sempre facoltà degli Uffici preposti alla valutazione dei progetti richiedere ulteriori approfondimenti rispetto alle indicazioni riportate nelle presenti norme, in caso di Piani o Progetti di particolare interesse pubblico e/o di impatto paesaggistico.
- Per gli ambiti soggetti a PUA vale l'applicazione della direttiva 92/43/CEE, del D.P.R. 357/1997 e della DGRV-3473/2006 con conseguente necessità di redazione di Screening/Valutazione appropriata indipendentemente dalla sensibilità dell'area individuata dalle presenti norme. Rimangono soggetti a semplice dichiarazione gli interventi relativi a progetti edili all'interno dei singoli lotti, nel caso in cui sia stata predisposta una V.Inc.A. unitaria relativa all'intero ambito del PUA.
- L'esclusione dalla procedura di V.Inc.A., nel caso in cui è prevista la dichiarazione, dovrà essere corredata dai seguenti documenti:
  - Auto-dichiarazione per l'esclusione dalla procedura V.Inc.A., sulla base delle indicazioni della DGRV 3473/2006, all. A o sulla base delle indicazioni contenute nelle Norme Operative del PI;
  - Descrizione sintetica dell'intervento e opere concesse o stralci della documentazione progettuale sufficiente ad illustrare l'intervento nelle sue caratteristiche principali, se la dichiarazione non risulta allegata al progetto stesso.

b) Piani e Progetti ammessi all'esclusione dalla procedura di V.Inc.A.

1. Non sono sottoposti a valutazione di incidenza i piani e/o gli interventi direttamente connessi o necessari alla conservazione di habitat e specie in quanto coerenti con gli obiettivi di conservazione degli habitat e privi di impatti negativi sugli habitat e sugli habitat di specie. Sono quindi esclusi dalla procedura di V.I.n.A. i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria di aree di pertinenza di immobili nelle zone rurali, se esterne a elementi facenti parte della Rete ecologica;
- miglioramento delle prestazioni energetiche attive e passive di immobili;
- recupero e riutilizzo delle acque a servizio degli edifici esistenti che non producano volumetrie aggiuntive;
- manutenzione ordinaria di infrastrutture viarie, se esterne a elementi facenti parte della rete ecologica;
- installazione di nuove recinzioni per la delimitazione dei fondi agrari e di manutenzione ordinaria e straordinaria di recinzioni esistenti e costruzione di recinzioni e muri di cinta relativi alle pertinenze di abitazioni esistenti in ambiti consolidati;
- manutenzione straordinaria del patrimonio infrastrutturale stradale esistente, purché non comporti cambio di destinazione d'uso e sempre che l'area di cantiere non interessi habitat prioritari o di interesse comunitario;
- manutenzione delle strade, mediante l'eliminazione della vegetazione, la sistemazione del fondo stradale, con eventuali mirati allargamenti della carreggiata fino ad una larghezza complessiva comunque non superiore a tre metri e la realizzazione di modeste opere di regimazione delle acque meteoriche, purché tali interventi non vengano effettuati durante i periodi riproduttivi della fauna prioritaria o di interesse comunitario;
- piccole opere di riqualificazione ambientale e di riassetto del territorio volte al consolidamento, alla protezione e copertura del terreno interessato da dissesti di carattere superficiale, purché realizzate mediante tecniche di ingegneria naturalistica, sempre che i lavori non vengano effettuati durante i periodi riproduttivi della fauna prioritaria o di interesse comunitario.

**a) Ulteriori prescrizioni da applicare in sede di valutazione sono le seguenti:**

- Prima dell'inizio lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri;
- Sia previsto il massimo ripristino possibile della vegetazione eliminata durante la fase di cantiere e restituzione alle condizioni iniziali delle aree interessate dall'opera non più necessario alla fase di esercizio (aree di cantiere e di stoccaggio dei materiali);
- Sia valutata l'organizzazione della tempistica dei lavori per evitare la sovrapposizione temporale (periodo dell'anno - orario) tra le attività previste e le fasi sensibili della biologia di specie protette (nidificazione, accoppiamento, ecc), con particolare riferimento alle specie nidificanti a terra;
- Siano limitate al minimo le attività di cantiere nel periodo riproduttivo delle specie animali;
- Durante la esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore: siano utilizzate miscelate e lubrificanti ecologici;
- Durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di oli, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
- L'eventuale illuminazione della strada e del cantiere deve essere realizzata in maniera tale da schermare le aree esterne;

**Norme Tecniche Operative**  
Pag. 119 di 146

- Le sorgenti sonore nelle aree a vegetazione naturale limitrofe ai nuclei abitati non possono determinare alcun incremento del livello di fondo misurato in assenza di interventi e non è consentito installare o utilizzare impianti di illuminazione ad alta potenza;
- L'uso di apparecchi sonori all'interno del SIC-ZPS deve avvenire senza arrecare disturbo alla quiete dell'ambiente naturale e alla fauna;
- Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive;
- Dovranno essere conservate le formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua;
- Le aree attrezzate e le infrastrutture per la fruizione del SIC-ZPS, quali recinzioni, arredi, piazzole e sentieri, devono essere realizzate con materiali naturali eco-compatibili e a basso impatto paesaggistico;
- Vanno comunque previste in tutte le zone soluzioni progettuali che prevedono, in sede di realizzazione di nuovi assi viari o di ammodernamento di assi viari esistenti, l'inserimento di struttura per l'attraversamento della fauna e la costituzione, entro un'area di rispetto definita, di elementi arborei e arbustivi continui finalizzata sia al mantenimento della biodiversità presente sia alla mitigazione visiva delle opere.

**b) Tutela degli habitat e della fauna all'interno e in prossimità dei Siti rete Natura 2000**

- Nel territorio del SIC-ZPS non è consentito:
  - distruzione o danneggiare intenzionalmente nidi, salvo quanto previsto dall'art. 9 della Direttiva 79/409/CE, par. 1, lett. a) e b), a previo parere dell'Ente di Gestione;
  - il taglio di alberi in cui sia accertata la presenza di nidi e dormitori di specie di interesse comunitario;
  - l'uso di sostanze erbicide per eliminare la vegetazione lungo i corsi d'acqua, le rupi, i margini delle strade, le separazioni dei terreni agrari;
  - trasformare, danneggiare e alterare gli habitat d'interesse comunitario.

**Art. 44.9 - Viabilità/fasce di rispetto**

- Gli interventi e l'edificazione nelle fasce di rispetto stradale sono normati come riportato nell'art. 9.4 delle NT del PATI.
- Per i fabbricati esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.
- Ampliamenti e sopraelevazioni sono ammessi in fasce stradali solo nell'ambito dei centri abitati e nelle zone edificabili previste dal PRG in attuazione diretta, purché la costruzione non sopravvanti l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.
- In caso di difformità fra le indicazioni grafiche e quelle scritte del PI relative all'estensione delle fasce di rispetto stradali, si considerano prevalenti quelle scritte, nel rispetto in ogni caso delle dimensioni minime di rispetto indicate dalle leggi vigenti in materia.
- Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde.
- Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità della area finitima, secondo i parametri delle stesse, purché ricadano nelle medesime Z.T.O.

**Norme Tecniche Operative**  
Pag. 120 di 146

7. Previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo, nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo.

8. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili, purché non in contrasto con le disposizioni relative alle articolazioni del territorio da esse interessate, le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia;
- reti idriche;
- reti fognarie;
- canalizzazioni irrigue;
- metanodotti, gasdotti, e simili;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- cabine di distribuzione elettrica;
- recinzioni e siepi, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dettate dai precedenti commi;
- manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti con i relativi accessori;
- pozzi;
- parcheggi scoperti (sempreché non comportino la costruzione di edifici), nonché parcheggi coperti interrati.

9. Nella fascia di rispetto delle infrastrutture della mobilità sono comunque ammesse esclusivamente le opere che risultano compatibili con le norme specifiche relative alle materie di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico.

10. Per le strade presenti nel territorio e classificate in base al Codice della Strada, devono essere rispettati gli arretramenti definiti dalle rispettive fasce di rispetto anche in assenza della rappresentazione grafica delle stesse.

11. Sono fatte salve le deroghe concesse dalle Autorità competenti alla tutela delle fasce di rispetto stradale.

12. Per l'inserimento di volumi interrati all'interno delle fasce di rispetto stradale, realizzabili fino al limite di proprietà con la pubblica mobilità, si fa riferimento all'art. 27 - COSTRUZIONI AGGIORNATE del R.E. Art.62 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza e alle costruzioni accessorie

13. Vanno comunque rispettate le disposizioni di cui all'art. 26 del R.E. - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI.

14. È data la possibilità di realizzare, all'interno delle fasce di rispetto stradale, piscine private esclusivamente interrate ad uso dell'abitazione di cui sono accessorio. Tali opere se non costituiscono volume e sono completamente interrate, sono accessorio della residenza e nella fattispecie di cui al presente articolo vanno comodate da un impegno da parte dei richiedenti di rinuncia al plusvalore in caso di esproprio. La realizzazione delle piscine esclusivamente interrate è assimilata alla costruzione di vani interrati e pertanto soggetta alle medesime procedure previste per gli stessi dalle presenti norme.

15. All'interno delle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale, per i quali si rimanda alla disciplina puntuale degli strumenti urbanistici vigenti e di dettaglio del PI, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

**Norme Tecniche Operative**  
Pag. 121 di 146

**Art. 44.10 - Percorsi pedonali e ciclopedonali**

- Il PATI promuove la valorizzazione della vocazione turistico/ricettiva del territorio sotto il profilo storico-culturale, naturalistico-sportivo ed enogastronomico, e riporta quindi i percorsi pedonali / ciclopedonali di carattere sovramunicipale: la "Pista ciclabile dei Quattro Comuni" e la "Pista ciclabile Adige-Sole", l'accesso alla zona archeologica di Monte Rocca e altri, prevedendo la riqualificazione e lo sviluppo della rete sentieristica-pedonale e ciclabile vocata alla valorizzazione delle emergenze storiche presenti sul territorio, al turismo di visita, all'agriturismo, all'attività sportiva all'aria aperta (rafting, palestra di roccia, canoa, pesca sportiva) ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo-turistiche esistenti.
- Sulle tavole del PI sono indicati i percorsi pedonali/ciclopedonali.
- Tali percorsi se affiancati alle strade devono comunque essere adeguatamente separati al fine di garantire sicurezza di percorrenza, progettandoli ad un diverso livello rispetto a quello stradale o separandoli con barriere fisse quali recinzioni, siepi, alberature od altro.
- Tenuto conto degli ingombri dei ciclisti e dei velocipedisti, nonché dello spazio per l'equilibrio e di un opportuno franco laterale libero da ostacoli, la larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, è pari ad 1,50 m; tale larghezza è riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m.
- Per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate, la larghezza della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino ad 1,00 m, sempreché questo valore venga protrato per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata.
- Le larghezze di cui ai commi precedenti rappresentano i minimi inderogabili per le piste sulle quali è prevista la circolazione solo di velocipedisti a due ruote. Per le piste sulle quali è ammessa la circolazione di velocipedisti a tre o più ruote, le suddette dimensioni devono essere opportunamente adeguate tenendo conto dei limiti dimensionali dei velocipedisti fissati dall'articolo 50 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285.
- La larghezza dello spartitraffico fisicamente invalicabile che separa la pista ciclabile in sede propria dalla carreggiata destinata ai veicoli a motore, non deve essere inferiore a 0,50 m.<sup>1</sup>
- Nella realizzazione dei percorsi pedonali e ciclopedonali si deve rispettare la legislazione vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
- Al fine della determinazione della distanza da rispettare dai percorsi ciclo-pedonali, essi vanno considerati al pari delle strade.
- I percorsi e gli itinerari turistici ed escursionistici vanno mantenuti, ed eventualmente recuperati, a cura e spese del Comune, a conferma del loro stato giuridico pubblico o di uso pubblico.
- Devono essere mantenuti sterrati o conformemente al loro stato originario.
- Al fine della determinazione della distanza da rispettare dai percorsi ed itinerari turistici ed escursionistici essi sono equiparati alle strade vicinali.
- In prossimità e a servizio di tali percorsi sono ammesse strutture finalizzate alla promozione delle "Attrezzature per il turismo natura" quali:
  - luoghi per l'ospitalità, ostelli, campeggi;
  - strutture per il ristoro degli utenti, possibilmente con promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali;

<sup>1</sup> DECRETO MINISTERIALE 30 novembre 1999, n. 557  
Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili  
(G.U. n. 225, 26 settembre 2000, Serie Generale) - Art.8

**Norme Tecniche Operative**  
Pag. 122 di 146

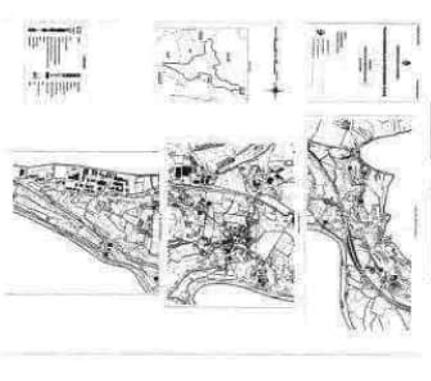
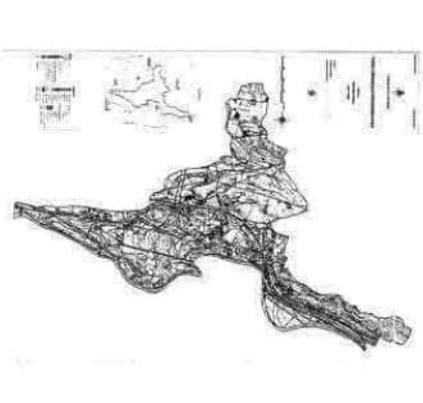
1. INTRODUZIONE

La delibera n. 10 del Consiglio Comunale per l'impiego (C.C.I.) dell'Amministrazione urbana nella gestione del servizio di trasporto pubblico locale (TPL)...

2. DATI DI BASE

- 1. Posizione della Condizione Limite per l'Impiego (CLE) come dati di base a scala urbana e C.TI del Comune di Rovereto.
2. Dati di base del Comune di Rovereto...

Per la scala della Condizione Limite per l'Impiego (CLE) come dati di base a scala urbana e C.TI del Comune di Rovereto...



3. CRITERI DI SELEZIONE DEGLI ELEMENTI DEL SISTEMA DI GESTIONE DELL'EMERGENZA

- 1. La procedura per l'impiego della CLE, l'esperienza nel diagramma a scala della scala IECCE, può essere così sintetizzata:
2. Selezione finale elementare per la CLE e gli edifici dove sono voluti (però, NON) dai più alti...

4. INDICAZIONI SINTETICHE PER IL COMUNE

- 1. INTRODUZIONE
2. CRITERI DI SELEZIONE DEGLI ELEMENTI DEL SISTEMA DI GESTIONE DELL'EMERGENZA
3. INDICAZIONI SINTETICHE PER IL COMUNE
4. ELABORAZIONE CARTOGRAFICA

Norme Tecniche Operative

- attrezzature accessorie per il posteggio, lo scambio con gli altri mezzi di trasporto, la riparazione, il noleggio di biciclette.
14. Tali strutture saranno da realizzarsi possibilmente in strutture esistenti contenibili ai sensi dell'art.26.1 - 'Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti' delle NT del PATI...

Art. 44.10 bis - Rete dei metanodotti Snam rete Gas S.p.A. ubicati nel territorio comunale

- 1. La costruzione e l'esercizio dei metanodotti è disciplinato dalle norme di sicurezza di cui al D.M. 24.11.1984 del Ministero dell'Interno (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8') e successive modificazioni, nonché del D.M. 17 aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico recante 'Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8', e in accordo alle normative tecniche italiane ed internazionali.
2. Nella ubicazione di nuovi insediamenti gli Enti Locali preposti alla gestione del territorio devono tenere in debito conto la presenza e l'ubicazione delle condotte di trasporto di gas naturale e prescrivere il rispetto della citata normativa tecnica di sicurezza in occasione del rilascio di autorizzazioni, concessioni e nulla osta.
3. In occasione del rilascio di autorizzazioni, concessioni, permessi per opere di ogni genere (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, strade ecc) che si trovino in prossimità della fascia di rispetto segnalata indicativamente sulle tavole del PATI e del P.I., l'Ente è tenuto a prendere contatti con il Centro Snam rete Gas competente per individuare eventuali interferenze e concordare i conseguenti interventi.
4. I tracciati segnati sulle tavole grafiche sono pertanto da intendersi indicativi e vanno verificati in sede di singolo parere espresso dal Comune su progetti di opere e di edifici.

ANALISI DELLA CONDIZIONE LIMITE PER L'EMERGENZA (CLE)
Relazione illustrativa
Regione Veneto
Comune di Rivoli Veronese
Includes logos of Regione Veneto, Comune di Rivoli Veronese, and Studio Mastella.

Indice
1. INTRODUZIONE
2. CRITERI DI SELEZIONE DEGLI ELEMENTI DEL SISTEMA DI GESTIONE DELL'EMERGENZA
3. INDICAZIONI SINTETICHE PER IL COMUNE
4. ELABORAZIONE CARTOGRAFICA
Includes logos of Regione Veneto, Comune di Rivoli Veronese, and Studio Mastella.

**Attualizzazione dell'articolo 11 della legge 24 giugno 2009, n. 72**  
**MICROZONAZIONE SISMICA**  
**Relazione illustrativa**

**Regione Veneto**  
**Comune di Rivoli Veronese**



Regione Veneto  
 Rivoli Veronese  
 09/07/2019

Via Venezia, 16/18 - 37024 Montebelluna (TV) - Italy  
 Tel. +39 0423 62121 - Fax +39 0423 621211  
 www.studio-mastella.it

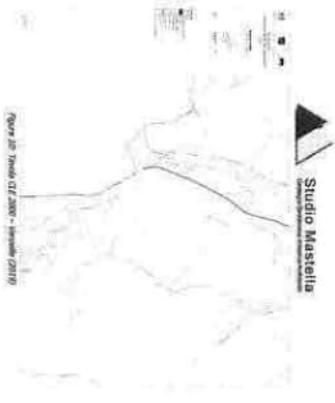


Figura 20: Tracce CZE 2000 - Comune (2019)

**Studio Mastella**  
 Studio di Architettura e Urbanistica

**5. ELABORATI CARTOGRAFICI**

Sono state prodotte due Carte degli elementi per l'analisi della CZE alla scala 5:000 (rispettivamente Figure 3, 8).  
 Per aumentare il dettaglio degli elementi sono stati prodotti i seguenti elaborati alla scala 1:2.000:

- Traccia CZE 2000 - Comuni (Figura 3);
- Traccia CZE 2000 - Comuni (Figura 8);
- Traccia CZE 2000 - Rivoli Veronese (Figura 8);
- Traccia CZE 2000 - Rivoli Veronese (Figura 8);
- Traccia CZE 2000 - Rivoli Veronese (Figura 8);



Figura 3: Carta degli elementi per l'analisi della CZE (N. 2000)

Via Venezia, 16/18 - 37024 Montebelluna (TV) - Italy  
 Tel. +39 0423 62121 - Fax +39 0423 621211  
 www.studio-mastella.it

**Studio Mastella**  
 Studio di Architettura e Urbanistica

**Sommario**

1. INTRODUZIONE	4
1.1. Motivo normativo	4
1.2. Risposta europea	4
1.3. Revisione degli studi precedenti sismici e aggiornamento sismico	5
1.4. Generalità sulla microzonazione sismica	5
1.5. Riferimenti normativi	6
1.6. Piano della ricerca cartografica	6
1.7. Metodologia generale adottata	6
2. ANALISI DELLA SINTESI DEI DATI E DEI RISULTATI DI SPERIMENTO	11
2.1. Caratteristiche generali del comune	11
2.2. Spedite sismiche	11
2.3. La sismicità storica del Veneto	11
2.4. Fughe sismiche	11
2.5. Assestti con i centri e l'espansione del PAU	11
3.1. Inquadramento geografico e geomorfologico	11
3.2. Fiume e pianura locale	11
3.3. Fiume e pianura locale	11
3.4. Fiume e pianura locale	11
3.5. Elementi morfologici e sismici storici	11
3.6. Inquadramento geologico	11
3.7. Dipinti sismici generali nella Carta Geologica del PAU	11
3.8. Inquadramento sismico storico e dati presenti nei DATI nello studio di microzonazione	11
3.9. Tipologia	11
3.10. La microzonazione	11
3.11. Inquadramento geologico	11
3.12. Stato di superficie	11
3.13. Aree di pericolosità e estensione sismica del PAU del fiume Adige	11
3.14. Aree di pericolosità	11
3.15. Aree di pericolosità	11
3.16. Aree di pericolosità	11
3.17. Aree di pericolosità	11
3.18. Aree di pericolosità	11
3.19. Aree di pericolosità	11
3.20. Aree di pericolosità	11
3.21. Aree di pericolosità	11
3.22. Aree di pericolosità	11
3.23. Aree di pericolosità	11
3.24. Aree di pericolosità	11
3.25. Aree di pericolosità	11
3.26. Aree di pericolosità	11
3.27. Aree di pericolosità	11
3.28. Aree di pericolosità	11
3.29. Aree di pericolosità	11
3.30. Aree di pericolosità	11
3.31. Aree di pericolosità	11
3.32. Aree di pericolosità	11
3.33. Aree di pericolosità	11
3.34. Aree di pericolosità	11
3.35. Aree di pericolosità	11
3.36. Aree di pericolosità	11
3.37. Aree di pericolosità	11
3.38. Aree di pericolosità	11
3.39. Aree di pericolosità	11
3.40. Aree di pericolosità	11
3.41. Aree di pericolosità	11
3.42. Aree di pericolosità	11
3.43. Aree di pericolosità	11
3.44. Aree di pericolosità	11
3.45. Aree di pericolosità	11
3.46. Aree di pericolosità	11
3.47. Aree di pericolosità	11
3.48. Aree di pericolosità	11
3.49. Aree di pericolosità	11
3.50. Aree di pericolosità	11
3.51. Aree di pericolosità	11
3.52. Aree di pericolosità	11
3.53. Aree di pericolosità	11
3.54. Aree di pericolosità	11
3.55. Aree di pericolosità	11
3.56. Aree di pericolosità	11
3.57. Aree di pericolosità	11
3.58. Aree di pericolosità	11
3.59. Aree di pericolosità	11
3.60. Aree di pericolosità	11
3.61. Aree di pericolosità	11
3.62. Aree di pericolosità	11
3.63. Aree di pericolosità	11
3.64. Aree di pericolosità	11
3.65. Aree di pericolosità	11
3.66. Aree di pericolosità	11
3.67. Aree di pericolosità	11
3.68. Aree di pericolosità	11
3.69. Aree di pericolosità	11
3.70. Aree di pericolosità	11
3.71. Aree di pericolosità	11
3.72. Aree di pericolosità	11
3.73. Aree di pericolosità	11
3.74. Aree di pericolosità	11
3.75. Aree di pericolosità	11
3.76. Aree di pericolosità	11
3.77. Aree di pericolosità	11
3.78. Aree di pericolosità	11
3.79. Aree di pericolosità	11
3.80. Aree di pericolosità	11
3.81. Aree di pericolosità	11
3.82. Aree di pericolosità	11
3.83. Aree di pericolosità	11
3.84. Aree di pericolosità	11
3.85. Aree di pericolosità	11
3.86. Aree di pericolosità	11
3.87. Aree di pericolosità	11
3.88. Aree di pericolosità	11
3.89. Aree di pericolosità	11
3.90. Aree di pericolosità	11
3.91. Aree di pericolosità	11
3.92. Aree di pericolosità	11
3.93. Aree di pericolosità	11
3.94. Aree di pericolosità	11
3.95. Aree di pericolosità	11
3.96. Aree di pericolosità	11
3.97. Aree di pericolosità	11
3.98. Aree di pericolosità	11
3.99. Aree di pericolosità	11
3.100. Aree di pericolosità	11

Via Venezia, 16/18 - 37024 Montebelluna (TV) - Italy  
 Tel. +39 0423 62121 - Fax +39 0423 621211  
 www.studio-mastella.it

**Studio Mastella**  
 Studio di Architettura e Urbanistica

**6. SINTESI E CONCLUSIONI**

6.1. Sintesi e conclusioni	64
6.2. Sintesi e conclusioni	64
6.3. Sintesi e conclusioni	64
6.4. Sintesi e conclusioni	64
6.5. Sintesi e conclusioni	64
6.6. Sintesi e conclusioni	64
6.7. Sintesi e conclusioni	64
6.8. Sintesi e conclusioni	64
6.9. Sintesi e conclusioni	64
6.10. Sintesi e conclusioni	64
6.11. Sintesi e conclusioni	64
6.12. Sintesi e conclusioni	64
6.13. Sintesi e conclusioni	64
6.14. Sintesi e conclusioni	64
6.15. Sintesi e conclusioni	64
6.16. Sintesi e conclusioni	64
6.17. Sintesi e conclusioni	64
6.18. Sintesi e conclusioni	64
6.19. Sintesi e conclusioni	64
6.20. Sintesi e conclusioni	64
6.21. Sintesi e conclusioni	64
6.22. Sintesi e conclusioni	64
6.23. Sintesi e conclusioni	64
6.24. Sintesi e conclusioni	64
6.25. Sintesi e conclusioni	64
6.26. Sintesi e conclusioni	64
6.27. Sintesi e conclusioni	64
6.28. Sintesi e conclusioni	64
6.29. Sintesi e conclusioni	64
6.30. Sintesi e conclusioni	64
6.31. Sintesi e conclusioni	64
6.32. Sintesi e conclusioni	64
6.33. Sintesi e conclusioni	64
6.34. Sintesi e conclusioni	64
6.35. Sintesi e conclusioni	64
6.36. Sintesi e conclusioni	64
6.37. Sintesi e conclusioni	64
6.38. Sintesi e conclusioni	64
6.39. Sintesi e conclusioni	64
6.40. Sintesi e conclusioni	64
6.41. Sintesi e conclusioni	64
6.42. Sintesi e conclusioni	64
6.43. Sintesi e conclusioni	64
6.44. Sintesi e conclusioni	64
6.45. Sintesi e conclusioni	64
6.46. Sintesi e conclusioni	64
6.47. Sintesi e conclusioni	64
6.48. Sintesi e conclusioni	64
6.49. Sintesi e conclusioni	64
6.50. Sintesi e conclusioni	64
6.51. Sintesi e conclusioni	64
6.52. Sintesi e conclusioni	64
6.53. Sintesi e conclusioni	64
6.54. Sintesi e conclusioni	64
6.55. Sintesi e conclusioni	64
6.56. Sintesi e conclusioni	64
6.57. Sintesi e conclusioni	64
6.58. Sintesi e conclusioni	64
6.59. Sintesi e conclusioni	64
6.60. Sintesi e conclusioni	64
6.61. Sintesi e conclusioni	64
6.62. Sintesi e conclusioni	64
6.63. Sintesi e conclusioni	64
6.64. Sintesi e conclusioni	64
6.65. Sintesi e conclusioni	64
6.66. Sintesi e conclusioni	64
6.67. Sintesi e conclusioni	64
6.68. Sintesi e conclusioni	64
6.69. Sintesi e conclusioni	64
6.70. Sintesi e conclusioni	64
6.71. Sintesi e conclusioni	64
6.72. Sintesi e conclusioni	64
6.73. Sintesi e conclusioni	64
6.74. Sintesi e conclusioni	64
6.75. Sintesi e conclusioni	64
6.76. Sintesi e conclusioni	64
6.77. Sintesi e conclusioni	64
6.78. Sintesi e conclusioni	64
6.79. Sintesi e conclusioni	64
6.80. Sintesi e conclusioni	64
6.81. Sintesi e conclusioni	64
6.82. Sintesi e conclusioni	64
6.83. Sintesi e conclusioni	64
6.84. Sintesi e conclusioni	64
6.85. Sintesi e conclusioni	64
6.86. Sintesi e conclusioni	64
6.87. Sintesi e conclusioni	64
6.88. Sintesi e conclusioni	64
6.89. Sintesi e conclusioni	64
6.90. Sintesi e conclusioni	64
6.91. Sintesi e conclusioni	64
6.92. Sintesi e conclusioni	64
6.93. Sintesi e conclusioni	64
6.94. Sintesi e conclusioni	64
6.95. Sintesi e conclusioni	64
6.96. Sintesi e conclusioni	64
6.97. Sintesi e conclusioni	64
6.98. Sintesi e conclusioni	64
6.99. Sintesi e conclusioni	64
6.100. Sintesi e conclusioni	64

Via Venezia, 16/18 - 37024 Montebelluna (TV) - Italy  
 Tel. +39 0423 62121 - Fax +39 0423 621211  
 www.studio-mastella.it

**Studio Mastella**  
 Studio di Architettura e Urbanistica



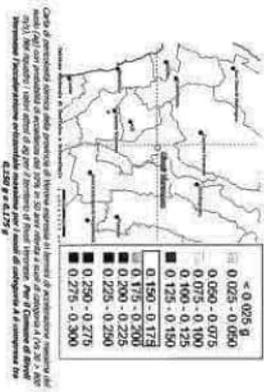
Figura 8: Tracce CZE 2000 - Rivoli Veronese (2019)

Via Venezia, 16/18 - 37024 Montebelluna (TV) - Italy  
 Tel. +39 0423 62121 - Fax +39 0423 621211  
 www.studio-mastella.it





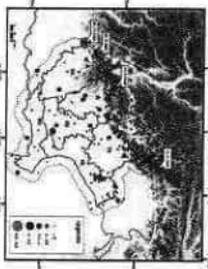
Campo di pianificazione urbanistica per il territorio di competenza del Comune di... (text partially obscured)



Campo di pianificazione urbanistica per il territorio di competenza del Comune di... (text partially obscured)

2.2 Strutture storiche

2.2.1 La struttura storica del territorio... (text describing historical structures and their impact on urban planning)



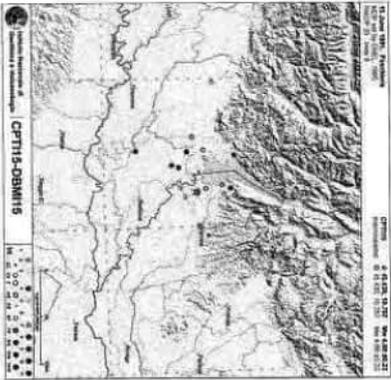
Analisi delle strutture storiche e del territorio... (text describing the analysis of historical structures)

2.2.1.1 Strutture storiche... (text describing specific historical structures and their characteristics)

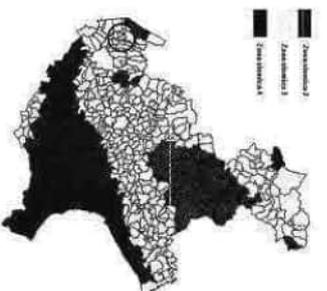
Struttura	Coordinate	Superficie	Altezza	Volume
1	45° 10' 00" N	1000	10	10000
2	45° 10' 00" N	2000	15	30000
3	45° 10' 00" N	3000	20	60000
4	45° 10' 00" N	4000	25	100000



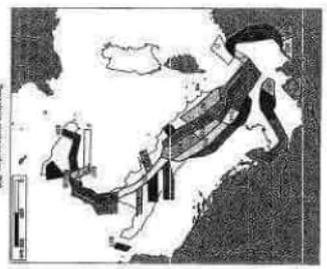
Mappe di pianificazione urbanistica... (text describing the urban planning maps)



Campo di pianificazione urbanistica per il territorio di competenza del Comune di... (text partially obscured)



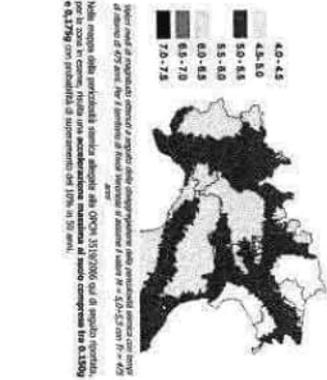
Campo di pianificazione urbanistica per il territorio di competenza del Comune di... (text partially obscured)



Analisi delle strutture storiche e del territorio... (text describing the analysis of historical structures)

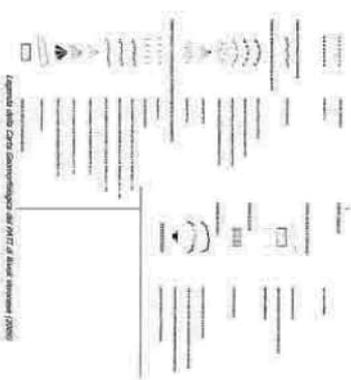
Zona	Area	Popolazione	Densità
Zona Industriale	1000	10000	10
Zona Residenziale	2000	20000	10
Zona Agricola	3000	3000	1

Tabella 2.2.1 - Dati di base... (text describing the data in the table)

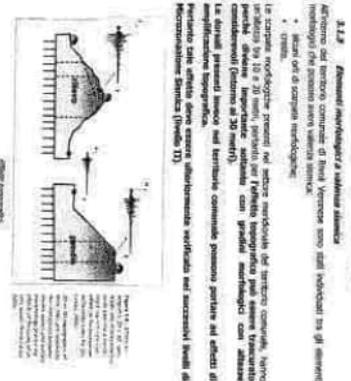


Campo di pianificazione urbanistica per il territorio di competenza del Comune di... (text partially obscured)





1. ASSETTO GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO DELL'AREA



1.1. Inquadramento topografico e geomorfologico

1.1.1. Fiume e processi fluviali

1.2. Inquadramento geologico

2. Dispositi di difesa sismica

2.1. Dispositi di difesa sismica

2.2.2. Interpretazione delle Altoproie presenti nel MAT nelle studi di

CODICE MAT	DECISIONE MAT	CODICE MS	INDICAZIONE MS	AZIENDA CATEGORIE PROFESSIONALI
L-20A-01	Non consentita costruzione di edifici in cemento armato	L-20A-01	Non consentita costruzione di edifici in cemento armato	MS
L-20A-02	Non consentita costruzione di edifici in cemento armato	L-20A-02	Non consentita costruzione di edifici in cemento armato	MS
L-20A-03	Non consentita costruzione di edifici in cemento armato	L-20A-03	Non consentita costruzione di edifici in cemento armato	MS
L-20A-04	Non consentita costruzione di edifici in cemento armato	L-20A-04	Non consentita costruzione di edifici in cemento armato	MS
L-20A-05	Non consentita costruzione di edifici in cemento armato	L-20A-05	Non consentita costruzione di edifici in cemento armato	MS



2.2.3. Interpretazione delle Altoproie presenti nel MAT nelle studi di





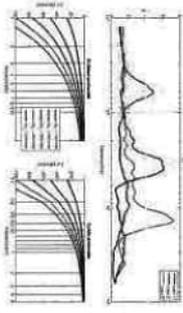
La prima parte di quest'opera, intitolata la Frequenza del PVC, verifica se la regolazione è stata realizzata per un periodo naturalmente applicativo e se l'inviluppo della condotta secondo i protocolli della normativa...

4.2.2. Analisi del PVC. Il secondo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...

La seconda parte di quest'opera, intitolata la Frequenza del PVC, verifica se la regolazione è stata realizzata per un periodo naturalmente applicativo e se l'inviluppo della condotta secondo i protocolli della normativa...

4.2.2. Analisi del PVC. Il secondo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...

4.2.1. Analisi del PVC. Il primo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...



4.2.1. Analisi del PVC. Il primo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...

4.2.1. Analisi del PVC. Il primo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...

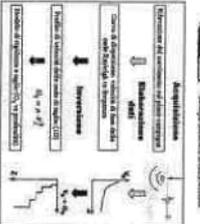


Diagramma di flusso relativo alle verifiche di controllo della regolazione della condotta secondo i protocolli della normativa...

La parte di regolazione e della condotta che si verifica, è un indicatore di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...

4.2.2. Analisi del PVC. Il secondo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...

4.2.1. Analisi del PVC. Il primo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...

4.2.1. Analisi del PVC. Il primo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...

4.2.1. Analisi del PVC. Il primo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...

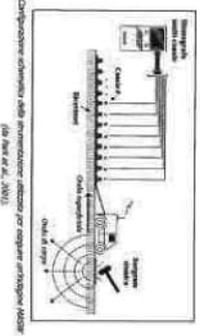
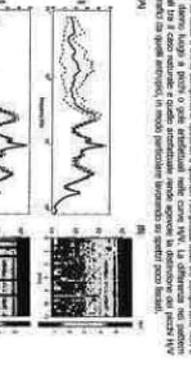


Diagramma di flusso relativo alle verifiche di controllo della regolazione della condotta secondo i protocolli della normativa...

Il metodo M&M, infatti, si basa sul fatto che la condotta è un sistema fisico generatore di rumore. In questo caso il rumore è generato dal flusso di acqua che scorre all'interno della condotta...

4.2.2. Analisi del PVC. Il secondo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...

4.2.1. Analisi del PVC. Il primo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...



4.2.1. Analisi del PVC. Il primo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...

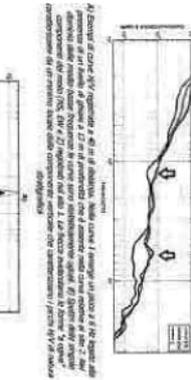
4.2.1. Analisi del PVC. Il primo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...

4.2.2. Analisi del PVC. Il secondo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...

4.2.2. Analisi del PVC. Il secondo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...

4.2.2. Analisi del PVC. Il secondo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...

4.2.1. Analisi del PVC. Il primo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...



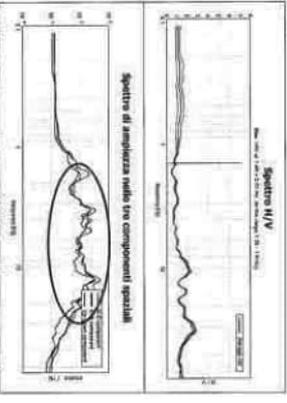
4.2.1. Analisi del PVC. Il primo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...

4.2.1. Analisi del PVC. Il primo capitolo del documento è una nuova verifica di controllo, in particolare delle curve di regolazione. La dispersione delle curve di regolazione per un dato punto di lavoro è un indicatore...

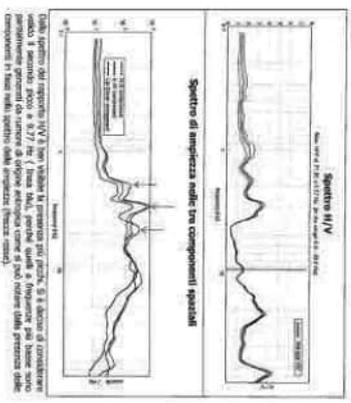
6. INTERPRETAZIONI E INCERTENZE

6.1. Identificazione e rappresentatività dei dati raccolti

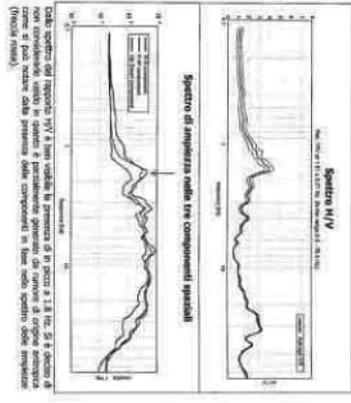
La scelta di un certo numero di punti di misura è stata effettuata in modo da coprire l'intera area di studio, tenendo conto della diversa morfologia del sito e della diversa esposizione dei punti di misura. Per questo motivo, le misure di velocità e direzione del vento sono state effettuate in punti di misura diversi, in modo da ottenere una rappresentatività maggiore dei dati raccolti. Per questo motivo, le misure di velocità e direzione del vento sono state effettuate in punti di misura diversi, in modo da ottenere una rappresentatività maggiore dei dati raccolti.



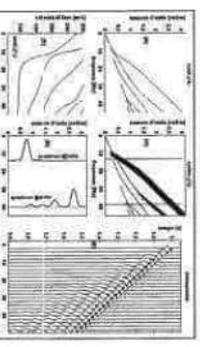
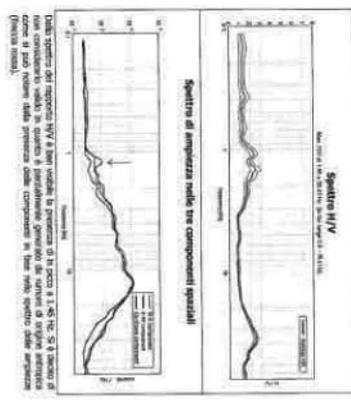
1004



1005



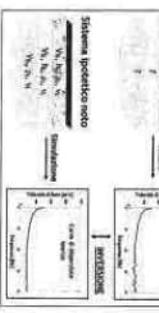
1006



Questo tipo di procedura consente di ottenere una rappresentatività maggiore dei dati raccolti, in quanto si è tenuto conto della diversa morfologia del sito e della diversa esposizione dei punti di misura. Per questo motivo, le misure di velocità e direzione del vento sono state effettuate in punti di misura diversi, in modo da ottenere una rappresentatività maggiore dei dati raccolti.

Per questo motivo, le misure di velocità e direzione del vento sono state effettuate in punti di misura diversi, in modo da ottenere una rappresentatività maggiore dei dati raccolti. Per questo motivo, le misure di velocità e direzione del vento sono state effettuate in punti di misura diversi, in modo da ottenere una rappresentatività maggiore dei dati raccolti.

4.2.2.3. Descrizione  
Il processo di misura è stato effettuato in modo da ottenere una rappresentatività maggiore dei dati raccolti, in quanto si è tenuto conto della diversa morfologia del sito e della diversa esposizione dei punti di misura. Per questo motivo, le misure di velocità e direzione del vento sono state effettuate in punti di misura diversi, in modo da ottenere una rappresentatività maggiore dei dati raccolti.

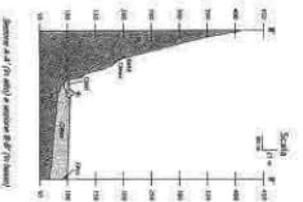


Il sistema di misura è stato progettato in modo da ottenere una rappresentatività maggiore dei dati raccolti, in quanto si è tenuto conto della diversa morfologia del sito e della diversa esposizione dei punti di misura. Per questo motivo, le misure di velocità e direzione del vento sono state effettuate in punti di misura diversi, in modo da ottenere una rappresentatività maggiore dei dati raccolti.

5. MODELLO DEL SOTTOSUOLO

Questo tipo di procedura consente di ottenere una rappresentatività maggiore dei dati raccolti, in quanto si è tenuto conto della diversa morfologia del sito e della diversa esposizione dei punti di misura. Per questo motivo, le misure di velocità e direzione del vento sono state effettuate in punti di misura diversi, in modo da ottenere una rappresentatività maggiore dei dati raccolti.

Per questo motivo, le misure di velocità e direzione del vento sono state effettuate in punti di misura diversi, in modo da ottenere una rappresentatività maggiore dei dati raccolti. Per questo motivo, le misure di velocità e direzione del vento sono state effettuate in punti di misura diversi, in modo da ottenere una rappresentatività maggiore dei dati raccolti.





























#### Art. 6.7 - Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e 3519/2006 - Intero Territorio

Tavola di riferimento: **Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

1. L'intero territorio dei due comuni è classificato in zona sismica 3 per effetto delle DCR 03.12.2003, n. 67 pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale del 13 gennaio 2004, n. 6 e DGR n° 71/2008.
2. Si applicano le specifiche disposizioni dei riferimenti legislativi citati.

#### Art. 7 - Rete Natura 2000 - Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale

Tavola di riferimento: **Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Le tavole del PATI riportano la perimetrazione di Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e delle Zone a Protezione Speciale (ZPS) presenti sul territorio come individuate dalla D.G.R.V. 1180/2006 e s.m.i.  
All'interno del territorio del territorio di dei due comuni sono individuati il SIC - ZPS Monte Baldo Est IT3210041, il SIC Fiume Adige IT3210043.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Ai fini della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna presenti, l'area individuata come SIC/ZPS è soggetta alla direttiva europea Habitat 92/43/CEE, recepita con D.P.R. 357/1997 e successive s.m.i. e alla D.G.R. n. 3173 del 10.10.2006 - "Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE".
2. Per quanto riguarda la verifica di compatibilità di previsioni progettuali all'interno o in prossimità di aree SIC e ZPS presenti sul territorio comunale in grado, anche potenzialmente, di comportare incidenze significative su di esse, si prescrive che tutti gli interventi ammessi siano soggetti a quanto previsto dalla suddetta Guida Metodologica, onde salvaguardare le emergenze fito-faunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona SIC/ZPS, nonché a quanto previsto dallo studio VINCA allegato al PATI redatto ai sensi della D.G.R. 3173/2006 approvato dalla competente Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi.
3. I criteri e gli indirizzi per l'individuazione dei Piani, Progetti e interventi per i quali non è necessaria la procedura di valutazione di incidenza fanno riferimento ai disposti della DGRV. N° 3173/2006, Allegato A "Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE".
4. In presenza di aree SIC o ZPS in occasione dell'esecuzione di ogni singolo intervento sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.
5. I tempi di esecuzione dei lavori in presenza di aree SIC o ZPS dovranno essere brevi, eseguiti in periodi idonei per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti fito-faunistiche presenti.
6. Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, si prescrive di utilizzare esclusivamente specie autoctone.
7. Fino all'approvazione del Piano di Gestione, definito dalla D.G.R. 3173/06 e s.m.i., è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela di cui alle presenti norme se non altrimenti previste dal PATI e relativa VINCA.
8. L'approvazione da parte delle Autorità competenti di eventuali aggiornamenti della perimetrazione degli ambiti SIC/ZPS già individuati dal PATI, comporta l'automatico

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 23 di 146

recepimento delle stesse nel PATI, senza che ciò debba necessariamente costituire variante allo stesso.

- 8bis. Sulla Valutazione di Incidenza Ambientale del PATI si recepisce quanto espresso con parere n. URB/2009/53 del 25 maggio 2009 dal Gruppo di Esperti costituiti con D.G.R. n. 4043 del 11.12.2007, che ha espresso le seguenti prescrizioni:
  - a. le fasi di progettazione successive, come il PI o la progettazione definitiva di singoli interventi, sia realizzata nel rispetto della normativa che regola la redazione degli studi di Valutazione d'Incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat";
  - b. le misure per mitigare gli effetti dovuti alla previsione progettuale urbanistica presentata siano tutte quelle previste e descritte negli studi di Valutazione d'Incidenza ambientale, previsioni che vanno considerate parte integrante delle presenti Norme Tecniche così come contenute nel Fascicolo **Valutazione di Incidenza Ambientale** così composto:
    - All. A Selezione preliminare di screening;
    - All. B Valutazione Appropriata relativa agli interventi significativi;
    - All. 1.1 Valutazione del contesto di progetto - IT3210041;
    - All. 1.2 Valutazione del contesto di progetto - IT3210043;
    - All. 1.3 Valutazione del contesto di progetto - IT3210021;
    - All. 1.4 Valutazione del contesto di progetto Estratto tavole di piano con individuazione dei Siti Natura 2000 e degli Habitat prioritari;
  - c. per quanto attiene alle previsioni di piano relative al "parco eolico" tale progetto dovrà ottemperare alle disposizioni contenute nel Decreto 17 ottobre 2007 (Vedi GU n°258 del 6 novembre 2007) "Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a SIC e ZPS" art. 5, lett. "L";
  - d. viste le informazioni contenute nello studio di valutazione d'incidenza appropriata la valutazione d'incidenza del progetto esecutivo di tutte le opere previste nel progetto ATO R1 (Ponte dell'Adige) e FD (Parco Eolico) siano subordinate alla comunicazione ai sensi dell'Art. 6, paragrafo 3, della Direttiva 92/43/CEE al Ministero dell'Ambiente e ove necessario all'acquisizione del parere ai sensi dell'Art. 6, paragrafo 4, della Direttiva 92/43/CEE da parte della Commissione Europea.

#### COMPITI DEL PI

1. Sulla base di un eventuale idoneo Piano di Gestione definito dalla D.G.R. 3173/06 e s.m.i., il PI provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe con particolare riferimento a:
  - a) mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie di cui alla DIR 92/43/CE;
  - b) mantenimento di produzioni agricole tradizionali ed a basso impatto ambientale;
  - c) conservazione del mosaico ambientale attuale (terrazzamenti, murature a secco, ecc.);
  - d) riconversione dei boschi caratterizzati da essenze non autoctone o estranee alle vocazioni ecologiche dei siti;
  - e) tutela degli argini e della vegetazione arbustiva idrofila e degli spazi golenali;
  - f) definizione delle vulnerabilità afferenti della idrodinamica fluviale e dell'alveo, e le limitazioni alle azioni di rettificazione e rimodellamento delle sponde;
  - g) individuazione dei fattori di incidenza, anche conseguenti ad interventi sull'area più ampia del bacino scolante, che possono alterare negativamente l'habitat oggetto di tutela;
  - h) definizione delle vulnerabilità afferenti l'idrodinamica fluviale e torrentizia e le limitazioni alle azioni di rimodellamento.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 24 di 146

#### Art. 8 - Pianificazione di livello superiore

Il PATI riporta a livello ricognitivo le indicazioni vincolistiche della pianificazione a livello superiore per le voci come di seguito specificate.

#### Art. 8.1 - Ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi o riserve naturali, archeologiche e a tutela paesaggistica

Tavola di riferimento: **Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Le tavole del PATI riportano l'individuazione del "Sistema degli Ambiti naturalistici di livello regionale" cartografato nel P.T.R.C. e di cui all'art. 19 delle NTA dello stesso P.T.R.C.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. I Comuni nel predisporre i Piani territoriali e urbanistici di rispettiva competenza che interessino i sopracitati ambiti di valore naturalistico, ambientale e paesaggistico, hanno l'obbligo di orientare la propria azione verso obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano gli ambiti stessi.
- 1bis. Trattandosi di ambito per la realizzazione di parchi e riserve di iniziative locali di cui all'art. 19 del PTRC 1992, si fa riferimento alle informazioni contenute nello stesso PTRC 1992, in attesa dell'approvazione definitiva del PTRC 2009 adottato con DGRV n° 372 del 17 febbraio 2009.

#### COMPITI DEL PI

1. Il PI stabilisce prescrizioni e vincoli, conformemente alle previsioni del P.T.R.C. e del PATI stesso.

#### Art. 8.2 - Piani d'area o di settore vigenti/in corso di adozione - Intero territorio

Tavola di riferimento: **Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Si fa riferimento alla delimitazione dei Piani di interesse regionale di cui all'art. 3 del P.T.R.C. e all'art. 48 della L.R.V. 11/04.  
La normativa di riferimento verrà ad essere quella dello specifico Piano d'Area del Garda - Baldo.

#### Art. 8.3 - Centri Storici

Tavola di riferimento: **Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Il PATI individua in cartografia i centri storici come già codificati all'interno dei Piani Regolatori vigenti sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto e analizzati e aggiornati ai sensi della L.R.V. 80/80 e della L.R.V. 61/85 e s.m.i. dagli stessi Piani Regolatori vigenti sulla base delle specificità del territorio dei singoli Comuni.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive del PATI sono ammessi esclusivamente:

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 25 di 146

3. Il PI definisce le tipologie, le caratteristiche ed i materiali delle insegne ed i cartelli indicatori consentiti, al fine di un loro corretto inserimento ambientale.
4. È possibile, in sede di redazione del PI, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica all'insegna della valorizzazione dei territori quali le "Attrezzature per il turismo natura" di cui all'art. 16.6 - "Percorsi pedonali/ciclopedonali" delle presenti norme.
5. Il PI individua eventuali ulteriori ambiti di cui all'Art. 13.4.1 - "Area di riqualificazione e riconversione", e 14.12 - "Interventi di riordino del territorio agricolo" di cui alle presenti norme, nonché gli edifici e i manufatti soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
6. A norma dell'art. 36 della L.R.V. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nelle aree di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

#### Art. 14.8 - Aree nucleo

Tavola di riferimento: **Tavola 4 - Carta della Trasformabilità**

Le aree nucleo rappresentano degli ambiti ad elevata valenza naturalistica inseriti all'interno della rete ecologica territoriale, e comprendono per lo più i territori dei Siti Natura 2000 di cui all'Art. 7 - "Rete Natura 2000 - Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale".

Gli ambiti di Aree nucleo non comprese all'interno della rete natura 2000 assumono il ruolo prevalente di ambiti preferenziali per la realizzazione di interventi di compensazione ambientale e mitigazione degli impatti.

Non sono previste particolari azioni, perché all'interno del sito il PATI prevede una conservazione di tipo passivo, con l'obiettivo del mantenimento dello stato dei luoghi, del regime e la qualità delle acque.

Gli interventi previsti dal PATI eventualmente evidenziati dalla selezione preliminare di screening della Vinca redatta ai sensi della DGRV 3173/2006 ed allegata al piano, dovranno, in sede di PUA o se non richiesto in sede di PI, essere sottoposti a "Valutazione appropriata" ai sensi della DGRV 3173/2006, dove verranno puntualmente definite le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione.

Per tali aree valgono le **PRESCRIZIONI E VINCOLI** e i **COMPITI DEL PI** di cui al punto seguente Art. 14.9 - "Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)" delle presenti norme.

#### Art. 14.9 - Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)

Tavola di riferimento: **Tavola 4 - Carta della Trasformabilità**

Dalle aree di connessione naturalistica, quali componenti strutturali la rete ecologica territoriale, fanno parte le unità funzionali costituite dalle zone cuscinetto o buffer zones, contigue alle Aree Nucleo e che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro.

Tali aree assumono importanza rilevante quali aree preferenziali per la localizzazione di eventuali azioni di potenziamento della rete ecologica e di azioni di compensazione e di riequilibrio ecologico di piani e progetti, dei quali la relazione di incidenza (redatta per il

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 88 di 146

PATI così come previsto dalla DGRV 3173/2006 abbia rilevato variazioni significative sui siti natura 2000.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Il PATI promuove azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, attraverso interventi di sostegno di aree boscate e a prato-pascolo, di valorizzazione di biodiversità animale e vegetale, di tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea.
2. Qualora si ravvisasse la comprovata necessità di realizzare ulteriori strutture, queste dovranno essere preferibilmente localizzate nelle aree marginali della rete, previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzii impatti diretti e indiretti, anche dilazionati negli anni, e individuati idonei interventi di mitigazione e compensazione, da realizzarsi contestualmente all'opera.
3. Per tali aree vanno previste specifiche misure di tutela. In particolare, anche sulla base di idonee misure gestionali, dovranno essere evitate le trasformazioni in grado di arrecare perturbazioni agli habitat e/o alle specie caratterizzanti tali ambiti.
4. Sono consentiti, negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del PATI;
5. Gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche.
6. Gli interventi previsti dal PATI eventualmente evidenziati dalla selezione preliminare di screening della Vinca redatta ai sensi della DGRV 3173/2006 ed allegata al piano, dovranno, in sede di PUA o se non richiesto in sede di PI, essere sottoposti a "Valutazione appropriata" ai sensi della DGRV 3173/2006, dove verranno puntualmente definite le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione.

#### COMPITI DEL PI

1. Il PI ha il compito di:
  - mantenere e salvaguardare le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
  - promuovere il riordino degli aggregati edilizi esistenti di cui all' **Art. 13.2 - "Ambiti di edificazione diffusa"**, senza nuovi interventi edificatori salvo quelli già identificati dal PATI, per i quali è comunque previsto che gli interventi di nuova edificazione vengano assoggettati alla riconversione degli eventuali edifici e fabbricati esistenti, previo utilizzo di interventi di ristrutturazione urbanistica indirizzati specificatamente al riordino, mitigazione e compensazione dell'impatto ambientale delle strutture nuove ed esistenti nell'ambito stesso;
  - promuovere il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
  - sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna.
  - salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, specchi d'acqua, ecc.);

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 89 di 146

- prevede che le eventuali strutture edilizie rustiche funzionali all'attività agricola vengano obbligatoriamente collocate in adiacenza a fabbricati esistenti.
2. Il PI, nei rispetti degli obiettivi di tutela e salvaguardia di cui alle presenti norme, può integrare, ampliare, modificare gli ambiti individuati dal PATI e prevederne di nuovi, previo approfondimento più dettagliato del territorio e del relativo carattere naturalistico-ambientale.
  3. Il PI favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio quali le "Attrezzature per il turismo natura" di cui all' **Art. 15.6 - "Percorsi pedonali/ciclopedonali"**, se impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.

#### Art. 14.10 - Corridoi ecologici principali

Tabella di riferimento: **Tabella 4 - Carta della Trasformabilità**

I corridoi ecologici, quali componenti strutturanti la rete ecologica territoriale, rappresentano superfici spaziali e le strutture lineari continue che appartengono al paesaggio naturale esistente o create appositamente attraverso interventi dell'uomo tramite processi di rinaturalizzazione e rinaturazione del territorio. All'interno di un corridoio ecologico uno o più habitat naturali permettono lo spostamento della fauna e lo scambio dei patrimoni genetici tra le specie presenti aumentando il grado di biodiversità.

Il PATI individua i corridoi ecologici principali di connessione tra le aree naturali costituite da un sistema lineare di singoli elementi naturali ravvicinati, essi svolgono il ruolo di base di connessione tra aree sorgente e di ammortizzazione, ma anche per la possibile colonizzazione del territorio antropizzato.

In tali contesti costituiscono invariante gli elementi di naturalità in essi contenuti utili al mantenimento e sviluppo della biodiversità e la continuità della rete complessiva che essi compongono.

Il PATI tutela e prevede il consolidamento e la densificazione della rete di elementi vegetali e corsi d'acqua, con i relativi e specifici caratteri naturalistico-ambientali, che favoriscono il mantenimento e sviluppo della biodiversità e garantiscono la continuità del sistema ecologico territoriale.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Ai fini della tutela e valorizzazione del territorio del PATI, per i corridoi ecologici della rete ecologica, le trasformazioni dei suoli dovranno riguardare prevalentemente interventi di:
  - riconnessione di eventuali interruzioni della rete ecologica, sia con interventi di rivegetazione che con opere infrastrutturali, quali la costruzione di idonei by pass per la fauna selvatica, opere per la mitigazione delle linee elettriche, ecc.
  - riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat.
2. In fase di progettazione di eventuali interventi previsti dal PATI, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti per:
  - nuovi interventi di trasformazione in ambiti previsti dal PATI solo se non precedentemente ammessi dal PRG vigente;
  - di eventuali nuovi interventi di trasformazione produttiva;
  - nuove infrastrutture, reti e impianti tecnologici,.
3. Il PI potrà estendere le suddette misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti ad altri interventi ritenuti particolarmente incisivi sulla rete ecologica stessa.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 90 di 146

## Titolo V - IL TERRITORIO AGRICOLO

#### Art. 26 - Il territorio agricolo

Il territorio agricolo viene definito sulla base dello specifico progetto urbanistico, e normato ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e s.m.i.

Il territorio agricolo è parte integrante del sistema del territorio aperto, ed è individuabile sia all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico sia all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo.

Si richiama il rispetto di tutte le norme, prescrizioni, vincoli, disposizioni e discipline varie per l'assetto del territorio contenute nelle presenti norme, che incidono con vario titolo sulle disposizioni del presente articolo, nonché il rispetto delle indicazioni di legge.

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PATI e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR n. 11/2004.

#### COMPITI DEL PI:

Il PI nell'obiettivo di preservare e limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale individua:

1. le modalità di applicazione e sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non rinnovabili;
  2. le modalità operative per promuovere nelle aree marginali, il mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali e delle comunità rurali, quale presidio del territorio, incentivando lo sviluppo di attività complementari.
- Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:
- Incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
  - orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
  - sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

Il PI provvede alla redazione di apposito "prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo" di cui all' **Art. 26.2 - "Edificabilità"** seguente.

#### Art. 26.1 - Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti

##### a) Disposizioni generali

#### PRESCRIZIONI

Fatte salve le disposizioni generali date per le aree e gli immobili contenute nel **Titolo III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO** delle presenti norme, e le

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 119 di 146

#### COMPITI DEL PI

1. Il PI ha il compito di confermare e aggiornare gli usi agricoli dei suoli ad alta e buona produttività. Le modificazioni delle destinazioni d'uso di aree agricole, in grado di compromettere o ridurre la capacità produttiva dei suoli e/o di alterare la funzionalità della struttura irrigua, sono subordinate alla dimostrazione del permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisficibili e dell'insussistenza di localizzazioni alternative.
2. I Comuni attraverso il PI sono inoltre tenuti alla definitiva individuazione delle aree destinate alla formazione della rete ecologica principale, aggiornando e specificando dove necessario l'individuazione degli elementi di connotazione del paesaggio anche attraverso proposte di corridoi ecologici secondari di collegamento tra il verde urbano, le aree agricole e le aree di tutela naturalistica esistenti.
3. La pianificazione comunale deve tendere al recupero delle strutture agricole storiche, sia regolando i necessari ampliamenti in caso di conferma dell'uso agricolo, sia definendo le condizioni di mutamento di destinazione d'uso per le strutture non più utilizzate.

#### Art. 12.3.4 - Area a rischio archeologico

Tabella di riferimento: **Tabella 3 - Carta delle Fragilità**

Il PATI individua puntualmente nella tavola delle fragilità le aree di interesse archeologico connesse alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di epoca preistorica, come notificati dalla Soprintendenza ai beni archeologici.

Le Aree a "Rischio Archeologico" non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Fatto salvo quanto detto per le aree individuate ai sensi dell' **Art. 6.4 - "Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004"** delle presenti norme, nelle aree individuate nella cartografia di piano, considerata la continua scoperta di reperti archeologici, ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm di profondità compresi gli interventi agricoli di messa a dimora e di nuova piantumazione, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni archeologici almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori. Alla DIA, alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.
2. Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica.
3. Negli ambiti individuati, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza archeologica è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto e nei limiti sopra indicati.

#### COMPITI DEL PI

1. Il PI, sentita la competente Soprintendenza Archeologica, provvede a verificare ed eventualmente ulteriormente puntualizzare il censimento delle aree di interesse nonché a individuare eventuali altre aree di potenziale interesse archeologico presenti nei rispettivi ambiti amministrativi, ed ad assoggettare le une e le altre alle disposizioni di cui al presente articolo, ferma restando la possibilità di ogni opportuna articolazione e specificazione.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 60 di 146

2. Per le aree a rischio archeologico, il PI, in accordo con la competente Soprintendenza, dovrà ricercare soluzioni per la loro tutela e valorizzazione individuando le modalità richieste dalla diversità dei beni, tenendone in considerazione la natura e l'estensione, lo stato di conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.

Indagini e gli studi previsti sono finalizzati a definire le modalità di realizzazione delle opere in progetto per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, dell'edificato e delle strutture adiacenti. Tali indagini sono necessarie per il dimensionamento corretto delle tipologie fondazionali verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti o a rischio di liquefazione, e realizzando le opportune verifiche di stabilità, ed indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio. L'edificabilità nelle aree idonee a condizione è possibile secondo le norme dettate all'art. 12.2 - Aree a dissesto idrogeologico delle presenti norme, le quali si riferiscono alle suddivisioni operate sul territorio risultanti dall'indagine condotta come esplicitate sulla Tavola 3 - Carta delle Fragilità.

Negli Artt. successivi relativi alle aree a dissesto idrogeologico sono elencate le prescrizioni e i vincoli espressi per le aree idonee a condizione. Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini delle penalità edificatorie, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza. Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988 e con il DM 14/01/2008, e proporzionato al grado di penalità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto secondo quanto precisato nei successivi articoli delle presenti Norme.

Le Aree idonee a condizione identificabili sulle tavole per negativo rispetto alle Aree soggette ai dissesti idrogeologici di cui al sopra citato art. 12.2 - "Aree a dissesto idrogeologico" sono comunque AREE A PENALITÀ GEOTECNICA, essendo comunque penalizzate dalla possibile presenza nel sottosuolo di livelli litologici con caratteristiche geotecniche scadenti o mediocri, con variazione sia in senso laterale che in profondità, sia di aree con pendenze da basse a medie.

Tali AREE A PENALITÀ GEOTECNICA devono essere monitorate con particolare attenzione mediante indagini di dettaglio tali da fornire ai progettisti le prescrizioni del caso sia per interventi puntuali che estesi a grandi aree.

Anche in queste AREE A PENALITÀ GEOTECNICA ogni intervento deve essere preceduto da opportuna relazione geologica e geotecnica con adeguate indagini geostatiche da realizzare in funzione della tipologia di intervento o opera prevista e in accordo con la normativa vigente (D.M. 11/3/1988 e DM 14/01/2008).

#### Art. 12.1.2 - Aree non idonee

##### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. In tali aree l'edificabilità è preclusa per l'elevatissima penalizzazione a causa:

- del rischio di esondazione;
- del rischio di frana di crollo;
- della presenza di terreni con caratteristiche geotecniche pessime,
- del rischio di elevato carsismo con infiltrazione diffusa e alta trasmissività nel sottosuolo;
- del rischio di elevata vulnerabilità idrogeologica.

2. L'edificabilità è inoltre preclusa a salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, paleontologiche o mineralogiche salvo che nell'ambito di cave dove sono possibili gli interventi ammessi dalla specifica normativa.

3. Le caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche di queste aree sono fortemente penalizzanti e propense al dissesto. Le aree di questa classe sono caratterizzate da fenomeni morfogenetici gravi o da processi attivi che precludono ogni attività urbanistica ed edilizia. In tali aree è vietata ogni attività di

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 61 di 146

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 50 di 146

### CAPO III - AMBITI DELLA FRAGILITÀ

#### Art. 12 - Fragilità

Al sensi della L.R.V. 11/04, il PATI individua le condizioni che determinano fragilità ambientali, con particolare riferimento alla salvaguardia delle risorse del territorio, ed individua gli ambiti dei territori comunali caratterizzati da tali situazioni.

##### Art. 12.1 - Compatibilità geologica

Tavola di riferimento: **Tavola 3 - Carta delle Fragilità**

Sulla base delle analisi, e ai sensi del D.M. 11/03/1988, L. n°64/1974, C.R. n°9/2000, D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni, la classificazione delle penalità ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle eventuali problematiche relative ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla erodibilità di sponde fluviali, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, paleontologiche o mineralogiche, alla protezione delle fonti di energia e delle risorse naturali.

##### PRESCRIZIONI E VINCOLI

Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, il PATI ha individuato due tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono.

**1. AREE IDONEE A CONDIZIONE:** aree mediamente esposte al rischio geologico-idraulico: in tali aree l'edificabilità è possibile, ma richiede la redazione di indagini geologiche e geotecniche secondo quanto previsto dalla seguente normativa.

**2. AREE NON IDONEE:** aree molto esposte al rischio geologico - idraulico.

##### COMPITI DEL PI

Il PI sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio provvederà a meglio dettagliare le aree a diversa idoneità previste dal PATI, ricalibrandone i limiti; eventuali variazioni non costituiscono variante al PATI stesso"

##### Art. 12.1.1 - Aree idonee a condizione

In generale per quanto riguarda le aree idonee a condizione, il PATI indica che vi sono progressivi limiti all'edificabilità in rapporto con le risultanze dell'indagine geologica-geomorfologica-idrogeologica e geomeccanica condotta nell'ambito del rilevamento specifico.

In tali aree l'edificabilità è possibile, ma richiede sempre indagini geostatiche specifiche, verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio, anche preventivi. In queste aree è sempre necessaria la redazione di relazioni geologiche e geotecniche secondo quanto previsto dalla normativa vigente (DM 11/3/88, D.M. 14/09/2005 e DM 14/01/2008), oltre alla relazione geologica - geotecnica andranno redatte relazioni e studi specialistici di carattere geomeccanico, idrogeologico e ambientale a seconda della problematica evidenziata dallo studio geologico condotto. Le

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 49 di 146

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 44 di 146

#### Art. 11.2.5 - Crinali

Tavola di riferimento: **Tavola 2 - Carta delle Invarianti**

Si tratta delle aree sommitali o di pendio della catena montuosa e collinare (superfici strutturali, cordona morenico e crasta rocciosa) prive di copertura arborea, a forte caratterizzazione naturalistico-paesaggistica da tutelare nella loro organicità definita dalla morfologia ed uso del suolo, assetto idrogeologico, valore paesaggistico. Per tale ambito si richiamano espressamente i contenuti dell'art. 11.2.1 - "Ambiti di pregio paesaggistico/ambientale".

##### Art. 11.3 - Invarianti di natura storico-monumentale

Il PATI individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura storico-monumentale in:

- Ambiti di natura storico-monumentale
- Elementi puntuali di natura storico-monumentale
- Forti

In tali elementi costituisce invariante la struttura morfologica generale e la situazione percettiva degli stessi nel contesto paesaggistico, da tutelarsi secondo le indicazioni qui a seguito riportate nonché secondo eventuali specifiche contenute nei relativi articoli posti a seguire.

##### PRESCRIZIONI E VINCOLI

Gli edifici e i manufatti compresi in tali ambiti sono soggetti a particolare tutela: sono vietati in generale tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione, il danneggiamento, la manipolazione delle forme originarie se non altrimenti consentito dal PI e dagli Organi preposti alla loro tutela.

##### COMPITI DEL PI

Il PI, sulla base della classificazione fatta dal PATI in Tavola 4 - Carta della Trasformabilità e della disciplina delle presenti norme, definirà per ciascuno, o per gruppi, le modalità di intervento.

##### Disposizioni transitorie

In fase di prima applicazione del PATI, sino all'approvazione del primo PI, in tali Ambiti di natura storico-monumentale, sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi previsti dalla normativa di P.R.G. vigente e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante i Centri Storici, le Corti Rurali, i Manufatti significativi e gli edifici con valore storico-ambientale;
- per gli edifici non specificamente disciplinati dalla normativa di cui al punto a), gli interventi di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001.

##### Art. 11.3.1 - Ambiti di natura storico-monumentale

Tavola di riferimento: **Tavola 2 - Carta delle Invarianti**

Il PATI individua puntualmente quali ambiti di natura storico-monumentale i beni culturali caratterizzati dalla presenza di particolari pertinenze scoperte da tutelarsi, quali i Centri Storici, le Corti Rurali di antica origine, i manufatti significativi e relativo contesto,

riclassificando ed eventualmente integrando gli ambiti già individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.  
Si richiama anche la disciplina generale di cui all' Art. 11.3 - "Invarianti di natura storico-monumentale" delle presenti norme.

#### COMPITI DEL PI

1. Il PI rileva e analizza gli elementi storico-monumentali e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare presenti in tali ambiti, sulla base di quanto eventualmente già schedato in merito al patrimonio storico da parte del PRG vigenti o procedendo a nuove schedature, ed assegnando per ciascuno degli edifici le categorie di valore e le corrispondenti discipline di intervento fra quelle indicate all' art. 15 - "Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale" delle presenti norme.

#### Art. 11.3.2 - Elementi puntuali di natura storico-monumentale

Tavola di riferimento: *Tavola 2 - Carta delle Invarianti*

Il PATI individua in modo ricognitivo i beni culturali sparsi nel territorio che sono costituiti da singoli elementi puntuali privi di particolari pertinenze scoperte, quali capitelli, singoli fabbricati di pregio, piccoli manufatti storico-testimoniali, già classificati o meno dai Piani Regolatori Vigenti.

La simbologia adottata negli elaborati grafici del PATI indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica.  
Si richiama anche la disciplina generale di cui all' Art. 11.3 - "Invarianti di natura storico-monumentale" delle presenti norme.

#### COMPITI DEL PI

1. Il PI provvede a recepire e aggiornare il censimento di tali elementi, individua puntualmente, rileva e analizza tali elementi puntuali storico-monumentali e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare, sulla base di quanto eventualmente già schedato in merito al patrimonio storico da parte del PRG vigenti o procedendo a nuove schedature, assegnando per ciascuno degli elementi puntuali le categorie di valore e le corrispondenti discipline di intervento fra quelle indicate all' art. 15 - "Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale" delle presenti norme.

#### Art. 11.3.3 - Forti

Il PATI individua e tutela come invarianti, tra i principali manufatti di interesse storico-monumentale, gli elementi del sistema difensivo storico della Val d'Adige presenti nel territorio di Rivoli Veronese.

La simbologia adottata negli elaborati grafici del PATI indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica.  
Si richiama anche la disciplina generale di cui all' Art. 11.3 - "Invarianti di natura storico-monumentale" delle presenti norme.

#### COMPITI DEL PI

1. Per gli elementi individuati sul PATI il PI dovrà attuare una specifica politica di salvaguardia, valorizzazione e recupero, estesa anche alle aree di pertinenza, che

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 45 di 146

#### Art. 11.1.3 - Geosito Vaio dell'Orsa (cod. G05) e Anfiteatro Morenico di Rivoli (cod. G02)

Tavola di riferimento: *Tavola 2 - Carta delle Invarianti*

I geositi definiscono un' area o territorio in cui è possibile riscontrare un interesse geologico-geomorfologico per la conservazione.

Il PATI ha rilevato i seguenti elementi caratterizzati dalla presenza e alternanza di numerose forme fluvio-glaciali che calcano l'antica traccia del ghiacciaio dell'Adige:

- Vaio dell'Orsa, geosito presente in Comune di Brentino B.no.
- Anfiteatro Morenico di Rivoli, geosito presente in Comune di Rivoli V.se, per le prescrizioni del quale si rimanda ai contenuti dell'art. Art. 14.1 - Anfiteatro Morenico di Rivoli.

La simbologia adottata negli elaborati grafici del PATI indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica.

Si richiama anche la disciplina generale di cui all' Art. 11.1 - "Invarianti di natura geologica e geomorfologica" delle presenti norme.

#### Art. 11.2 - Invarianti di natura paesaggistico-ambientale

Il PATI individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistico-ambientali:

- Ambiti di pregio paesaggistico/agricolo/ambientale
- Giardini, parchi e viali storici
- Alberi monumentali
- Corsi d'acqua principali

In tali elementi costituisce invariante la struttura morfologica generale e la situazione percettiva degli stessi nel contesto paesaggistico, da tutelarsi secondo le indicazioni contenute nei relativi articoli posti a seguire.

#### Art. 11.2.1 - Ambiti di pregio paesaggistico-ambientale

Tavola di riferimento: *Tavola 2 - Carta delle Invarianti*

Le aree di pregio paesaggistico presenti nel territorio comunale sono sostanzialmente costituite da:

- ambiti di pregio agricolo (Malga Cerbiolo di Brentino B.no.);
- le aree di Crinale;
- l'ambito Anfiteatro Morenico di Rivoli.

- aree di Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 sottoposte a vincolo espresso

In tali contesti costituiscono invariante da tutelare e valorizzare gli elementi di caratterizzazione significativa che ne compongono e connotano l'insieme del loro pregio paesaggistico, agricolo e ambientale.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. In tali ambiti nel rispetto delle altre norme del PATI sono ammessi:

- gli interventi di nuova edificazione solo se connessi all'attività agricola, da collocarsi in adiacenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri e uso di materiali;
- le attività agricole e quelle connesse con particolare riferimento allo sviluppo di attività compatibili legate al turismo rurale;
- strutture finalizzate alla promozione delle "Attrezzature per il turismo natura" di cui all'art. 16.6 - Percorsi pedonali/ciclopedonali delle presenti norme;

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 40 di 146

- negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, se altrimenti consentite dalle presenti norme.
- Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, o in generale interventi di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:
    - in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi;
    - secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati/mitigati.
    - con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino una alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni.
  - Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
  - È vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni.
  - Non è ammessa l'apertura di nuove cave o discariche.
  - Sono consentiti lavori di ammodernamento e sistemazione dell'Autostrada del Brennero.
  - Non è ammessa l'apertura di nuove strade, che non siano strade agro-silvo-pastorali: sono altresì consentiti la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati.

#### COMPITI DEL PI

Il PI individuerà gli ambiti di pregio territoriale e gli ambiti di interesse del paesaggio agricolo prevedendo una loro conservazione e tutela nell'ottica di una valorizzazione complessiva del territorio aperto, prevedendo e promuovendo:

- lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola;
- la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio;
- le attività agrituristiche e di servizio e le "Attrezzature per il turismo natura" di cui all'art. 16.6 - "Percorsi pedonali/ciclopedonali" delle presenti norme, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- l'individuazione, la tutela, il recupero e la valorizzazione degli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista storico-paesaggistico e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti storici, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
- la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado ambientale;
- il contenimento dell'edificazione diffusa, in coerenza con quanto previsto all'art. 13.3 - "Ambiti di edificazione diffusa" delle presenti norme;
- la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti presenti nel territorio;
- la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detratatori di qualità.
- ulteriori individuazioni di ambiti o contesti di malga o ambiti di pregio ambientale.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 41 di 146

- Per qualsiasi tipo di intervento che non rientri nella manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo è richiesta l'autorizzazione paesaggistica.
- In tali aree non è ammessa l'apertura di nuove strade, che non siano strade agro-silvo-pastorali, e di accesso agli edifici esistenti: sono altresì consentiti la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati. Il PATI, demandato al P.I., il compito di stabilire le modalità di intervento. Il progetto dovrà prevedere in ogni caso idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi e movimenti di terra rilevanti.
- Non è consentita la nuova edificazione al di sopra dei 1.600 m, fatta salva per queste ultime aree la realizzazione di malghe, rifugi e bivacchi alpini. Nelle aree di montagna il limite dei 1.600 m può essere derogato secondo le indicazioni contenute nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 6, LR. 11/04.
- Stralcio.

#### Art. 12.3.2 bis - Aree già destinate a bosco e pascolo interessate da incendi

Tavola di riferimento: *Tavola 3 - Carta delle Fragilità*

Trattasi di aree boschive e pascolive interessate da incendi individuate ai sensi della L. n.353 del 21.11.2000 e dalla LR n.11/2004

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

Alle aree già destinate a bosco e pascolo interessate da incendi si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353 e s.l.m., unitamente alle disposizioni regionali in materia.

#### COMPITI DEL PI

Il PI provvede a completare e/o inserire ex-novo eventuali individuazioni di tali aree sulla base delle comunicazioni della Direzione Foreste ai Comuni, e a prevederne la rinaturalizzazione.

#### Art. 12.3.3 - Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna

Tavola di riferimento: *Tavola 3 - Carta delle Fragilità*

Si tratta di ambiti nelle quali si definiscono obiettivi di tutela e conservazione paesaggistica o ambientale, promuovendo azioni di riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio agrario, anche in funzione di ricerca della qualità ambientale degli spazi non costruiti.

Si tratta principalmente di aree agricole per le quali la riqualificazione del paesaggio è indirizzata principalmente alla ricostruzione/riprogettazione dei segni territoriali di riferimento della struttura agraria (strade rurali, corsi d'acqua principali, elementi caratteristici del paesaggio ecc.), rappresentativi non solo della tradizione ma anche dell'odierna struttura aziendale, ed alla diversificazione, ove possibile, delle colture.

Si tratta di aree nelle quali attuare preferenzialmente le misure di carattere compensativo ambientale contestualmente agli interventi urbani, così come previsto dalla VAS, secondo una metodologia che rispetti il principio della sostenibilità e della inalteranza della CO2 dispersa nell'aria. Tale metodologia prevede di compensare in parte la CO2 emessa nella fase di gestione dell'insediamento con una idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari.).

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 59 di 146

## COMPITI DEL PI

1. Il PI ha il compito di confermare e aggiornare gli usi agricoli dei suoli ad alta e buona produttività. Le modificazioni delle destinazioni d'uso di aree agricole, in grado di compromettere o ridurre la capacità produttiva dei suoli e/o di alterare la funzionalità della struttura irrigua, sono subordinate alla dimostrazione del permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisficibili e dell'insussistenza di localizzazioni alternative.
2. I Comuni attraverso il PI sono inoltre tenuti alla definitiva individuazione delle aree destinate alla formazione della rete ecologica principale, aggiornando e specificando dove necessario l'individuazione degli elementi di connotazione del paesaggio anche attraverso proposte di corridoi ecologici secondari di collegamento tra il verde urbano, le aree agricole e le aree di tutela naturalistica esistenti.
3. La pianificazione comunale deve tendere al recupero delle strutture agricole storiche, sia regolando i necessari ampliamenti in caso di conferma dell'uso agricolo, sia definendo le condizioni di mutamento di destinazione d'uso per le strutture non più utilizzate.

### Art. 12.3.4 - Area a rischio archeologico

Tavola di riferimento: *Tavola 3 - Carta delle Fragilità*

Il PATI individua puntualmente nella tavola delle fragilità le aree di interesse archeologico connesse alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di epoca preistorica, come notificati dalla Soprintendenza ai beni archeologici.

Le Aree a "Rischio Archeologico" non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Fatto salvo quanto detto per le aree individuate ai sensi dell'Art. 5.4 - "Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004" delle presenti norme, nelle aree individuate nella cartografia di piano, considerata la continua scoperta di reperti archeologici, ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm di profondità compresi gli interventi agricoli di messa a dimora e di nuova piantumazione, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni archeologici almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori. Alla DIA, alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.
2. Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica.
3. Negli ambiti individuati, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza archeologica è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti culturali in atto e nei limiti sopra indicati.

## COMPITI DEL PI

1. Il PI, sentita la competente Soprintendenza Archeologica, provvede a verificare ed eventualmente ulteriormente puntualizzare il censimento delle aree di interesse nonché a individuare eventuali altre aree di potenziale Interesse archeologico presenti nei rispettivi ambiti amministrativi, e ad assoggettare le une e le altre alle disposizioni di cui al presente articolo, ferma restando la possibilità di ogni opportuna articolazione e specificazione.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 60 di 146

trasformazione urbanistica ed edilizia, discariche, depositi di inerti, e tutto ciò che comporti modifiche sostanziali del terreno, fatte salvo ovviamente le opere inerenti alla difesa ed al consolidamento del suolo e del sottosuolo e delle opere esistenti.

4. In queste aree non si esclude comunque:
  - la possibilità di realizzare interventi di sistemazione e/o mitigazione dei rischi legati ai dissesti idrogeologici presenti;
  - la possibilità di realizzare interventi particolari di superiore interesse pubblico come servizi pubblici importanti (per esempio acquedotti, elettrodotti, ecc.);
  - gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con esclusione di demolizioni e ricostruzioni non in loco o che comportino eccessive variazioni di sedime;
5. In ogni caso i progetti per tali interventi dovranno essere accompagnati da studi specialistici, relazioni geologiche-geotecniche-geomeccaniche-idrogeologiche a seconda del tipo di dissesto in atto (vedi classificazione "Aree soggette a dissesto idro-geologico" sulla Tavola 3 - Carta della fragilità), da indagini geognostiche specifiche, da verifiche di stabilità, ecc. tali da verificarne in maniera esaustiva la fattibilità ed individuare eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio preventivi.
6. Le Aree soggette a dissesto idrogeologico identificate quali Area di frana sono classificate quali Aree non idonee ai sensi del presente articolo, data la presenza di un possibile dissesto idrogeologico dovuto a forti pendenze, acclività con remota possibilità di frane, aree franose, aree in frana attiva o quiescente; per le prescrizioni e i vincoli espressi per tali aree, si rimanda all'Art. 12.2.5 delle presenti norme.

### Art. 12.2 - Aree a dissesto idrogeologico

Il PATI individua le principali aree a dissesto idrogeologico, ed indica nei sottoarticoli a seguire tutte le relative specifiche PRESCRIZIONI E VINCOLI ed eventuali PUNTUALI COMPITI DEL PI.

Comunque in tali ambiti l'esecuzione di movimenti di terra, mediate scavo di sbancamento o riporto dei materiali lapidei o terrosi di risulta, è da attuarsi obbligatoriamente secondo le modalità indicate all'Art. 12.2.8 - "Movimenti di terra" delle presenti norme.

Sulle aree interessate da rischio e/o pericolosità per frane, smottamenti, cadute massi, ecc., sono consentite le attività di movimentazione e/o asporto di materiali, comprese le attività di cava, finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi previo apposito progetto.

#### Art. 12.2.1 - Area esondabile o a ristagno idrico

Trattasi di zone soggette a possibili eventi di allagamento per improvvisi apporti da vallecce minori, zone a vulnerabilità idrogeologica medio alta, zone a deflusso idrico difficoltoso, zone soggette a ristagno idrico, zone di possibile esondazione a pericolosità medio-bassa definite dal PAI.

In tali aree andrà valutata puntualmente sulla base di opportuni e adeguati studi di carattere geologico, idrogeologico e idraulico e su indicazioni delle autorità competenti di bacino la fattibilità degli interventi progettati.

Le problematiche di difficoltà di deflusso e/o ristagno idrico andranno valutate e andranno previsti opportuni sistemi di regimazione e/o di intervento di mitigazione.

Non sarà possibile realizzare nuovi edifici con piani interrati o seminterrati, le nuove costruzioni non potranno svilupparsi al di sotto del piano campagna esistente ad eccezione degli scavi necessari per l'allogamento delle fondazioni previste.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 51 di 146

### Art. 12.2.2 - Area soggetta ad erosione

Trattasi di zone soggette ad erosione fluviale o meteorica intensa, aree penalizzate dalla medio-alta acclività o da caratteri geomorfologici erosivi ben riconoscibili, aree geomorfologicamente interessate da fenomeni di erosione attiva.

In queste zone le relazioni geologiche-geotecniche dovranno valutare le condizioni geomorfologiche di dettaglio e i fenomeni di erosione attiva, andrà valutata anche la stabilità dell'opera in progetto in relazione a fenomeni di scalzamento o erosione concentrata.

Le relazioni specialistiche dovranno valutare anche eventuali fenomeni di erosione fluviale e conseguente Ingressione idrica.

In situazioni nelle quali sono possibili fenomeni di erosione o di scalzamento da parte di acque di scorrimento superficiale le fondazioni devono essere poste a profondità tale da non risentire di questi fenomeni o devono essere adeguatamente difese.

Le relazioni geologiche-geotecniche dovranno valutare anche i rischi che nuovi insediamenti possono procurare sullo svilupparsi dell'erosione e prevedere eventuali sistemi di difesa e mitigazione.

### Art. 12.2.3 - Area soggetta a caduta massi

Trattasi di zone soggette a caduta massi, aree poste ai piedi delle scarpate rocciose, aree a forte acclività, aree limitrofe a nicchie di frane di crollo, aree limitrofe a fenomeni franosi o a conoidi detritiche.

Queste aree sono potenzialmente soggette a caduta massi, ogni singolo intervento di nuova edificazione o di ampliamento per l'insediamento di nuove possibili unità abitative o lavorative andrà quindi accompagnato da adeguata relazione geologica-geotecnica e geomeccanica che includa indagini e rilievi geomeccanici specialistici, verifiche di stabilità, verifiche al rotolamento dei massi, verifiche di stabilità di tipo geomeccanico, progettazione di opere di messa in sicurezza attiva o passiva.

### Art. 12.2.4 - Area di conoide

Trattasi di aree caratterizzate dalla presenza di depositi quaternari di conoide costituiti da materiali eterogenei, aree con morfologie da sub-pianeggianti ad acclivi, aree localmente interessate da fenomeni di instabilità quiescente.

In queste aree le relazioni geologiche e geotecniche andranno accompagnate da uno studio geomorfologico di dettaglio e da adeguate verifiche di stabilità e da indagini geognostiche.

Le condizioni di stabilità non andranno modificate dagli interventi progettati o andranno messe in opera adeguate opere di difesa, sistemazione e messa in sicurezza.

## COMPITI DEL PI

Il PI sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio ha il compito di confermare e aggiornare le aree di conoide individuato confermandone e precisandone la localizzazione, verificando l'eventuale presenza di aree di debris flow; eventuali variazioni non costituiscono variante al PATI stesso.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 52 di 146

### Art. 12.2.5 - Area di frana

Aree non idonee

In queste aree soggette a fenomeni franosi o soggette a caduta massi, incluse o meno tra Aree a rischio frana in riferimento al PAI, le relazioni geologiche e geotecniche andranno accompagnate da uno studio geomorfologico di dettaglio e da adeguate verifiche di stabilità dei versanti in relazione al tipo di intervento proposto.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Si rimanda a quanto previsto per le aree non idonee all' Art. 12.1.2 delle presenti norme.
2. Al fine di non incrementare in modo apprezzabile le condizioni di pericolo da frana o da colata detritica rilevabili in questi ambiti tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti devono comunque essere tali da:
  - a. mantenere le condizioni esistenti di equilibrio idrogeologico dei versanti;
  - b. migliorare o non peggiorare le condizioni di stabilità dei suoli e di sicurezza del territorio;
  - c. non aumentare significativamente il pericolo da frana o da colata detritica in tutta l'area direttamente o indirettamente interessata;
  - d. non incrementare l'esposizione al pericolo;
  - e. non pregiudicare l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolo;
  - f. rispettare le prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988 e della Circolare ministeriale n. 30483 del 24 settembre 1988.
3. Tutti gli interventi elencati nel presente articolo adottano per quanto possibile le tecniche a basso impatto ambientale, e sono rivolti a non diminuire la residua naturalità delle aree interessate e tutelarne la biodiversità e a non pregiudicare la definitiva sistemazione idrogeologica né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino. In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti prevalgono quelli connessi alla sicurezza idrogeologica.
4. Nelle aree classificate Aree di Frana, fermo restando quanto stabilito in generale dal PAI relativamente agli interventi ammessi nelle aree di pericolo da frana o da colata detritica individuate ai sensi art. 8.5 delle presenti norme, può essere esclusivamente consentita l'esecuzione di:
  - a. opere di difesa e di sistemazione dei versanti, di bonifica e di regimazione delle acque superficiali, di sistemazione dei movimenti franosi, di monitoraggio o altre opere, comunque finalizzate ad eliminare, ridurre o mitigare le condizioni di pericolosità o a migliorare la sicurezza delle aree interessate;
  - b. opere connesse con le attività di gestione e manutenzione del patrimonio forestale e boschivo e agrario, purché non in contrasto con le esigenze di sicurezza geologica;
  - c. interventi di realizzazione e manutenzione di sentieri, purché non comportino l'incremento delle condizioni di pericolosità e siano segnalate le situazioni di rischio;
  - d. interventi di manutenzione di opere pubbliche o di Interesse pubblico;
  - e. interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture a rete pubbliche o di Interesse pubblico, diverse da strade o edifici, riferite a servizi essenziali non diversamente localizzabili o non delocalizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente sostenibili, dotandole di sistemi di interruzione del servizio o delle funzioni;
  - f. interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie, ferroviarie e di trasporto pubblico, purché siano contestualmente attuati i necessari interventi di mitigazione della pericolosità o del rischio;
  - g. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici ed infrastrutture, così come definiti alle lettere a) e b) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457 a condizione che gli interventi stessi non comportino aumento del carico urbanistico;

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 53 di 146

- i. interventi di adeguamento igienico-sanitario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza del lavoro, qualora non comportino aumento di superficie o volume;
  - j. interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - k. sistemazioni e manutenzioni di superfici scoperte di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili);
  - l. interventi strettamente necessari per la tutela della pubblica incolumità e per ridurre la vulnerabilità degli edifici.
6. Gli interventi di cui al comma 3 devono essere preceduti da una specifica relazione geologica volta a definirne le condizioni di fattibilità, le interazioni con il fenomeno che genera la situazione di pericolo e nonché la coerenza con le indicazioni generali di tutela del PATI qualora individuate anche ai sensi art. 8.5 delle presenti norme. Tale relazione, redatta da un tecnico laureato abilitato ed esperto del settore, deve essere basata su un'attenta verifica ed analisi delle condizioni geologiche locali e generali. Le prescrizioni contenute nella suddetta relazione devono essere integralmente recepite nel progetto delle opere di cui si prevede l'esecuzione.
7. La realizzazione degli interventi di cui al comma 3 alle lettere e), h) e k) e nonché c) e d) limitatamente alla manutenzione, non richiede la redazione della relazione di cui al comma 4. Per gli interventi di cui alla lettera j), l'autorità competente valuta la necessità di produzione della relazione di cui al comma 4.
8. Nelle aree classificate di pericolo molto elevato da frana o colata detritica è vietato ubicare strutture mobili ed immobili, anche di carattere provvisorio o precario, salvo quelle temporanee per la conduzione dei cantieri.
9. In relazione alle particolari caratteristiche di vulnerabilità in tale aree di frana non può comunque essere consentita la realizzazione di:  
a. impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti pericolosi, così come definiti dalla Direttiva CE 1999/34;  
b. impianti di trattamento delle acque reflue diverse da quelle urbane;  
c. stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334;  
d. depositi, anche temporanei, in cui siano presenti sostanze pericolose in quantità superiori indicate nell'allegato I del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334.
10. Per gli stabilimenti, impianti e depositi, di cui al comma precedente, esistenti alla data di adozione del progetto di Piano, sino all'attuazione delle opere di riduzione del grado di pericolosità sono ammessi esclusivamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento alle normative ovvero finalizzati alla mitigazione del rischio. Un eventuale ampliamento potrà avvenire solo dopo che sia stata disposta, secondo le procedure del PATI, la riduzione del grado di pericolosità.
11. Il valore di una nuova volumetria, compatibile con i contenuti di cui al presente articolo, non potrà essere comunque computata nella valutazione dei danni derivati dai verificarsi di un eventuale fenomeno di dissesto.

#### COMPITI DEL PI

Il PI ha il compito di prevedere interventi di monitoraggio delle aree di frana individuate dai PATI, imponendo specifiche indagini geologiche e geomeccaniche volte a verificare l'evoluzione spaziale e temporale del dissesto che certifichino l'adeguatezza e la sicurezza di tutti gli interventi che vengono eseguiti nelle fasce di influenza delle aree di frana.

#### Art. 12.2.6 - Area soggetta a sprofondamento carsico

Trattasi dell'ambito dell'altopiano delimitato di origine glaciale di Plan di Festa. Area con prevalenza di rocce carbonatiche affioranti o subaffioranti caratterizzate da permeabilità

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 54 di 146

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 56 di 146

secondaria per fratturazione e carsismo elevata, con sovrapposti spessori variabili di materiale fluvo glaciale e detritico. Sono aree altamente carsificate e ad elevata vulnerabilità intrinseca delle falde sotterranee captate ad uso idropotabile a valle.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. In generale si rimanda a quanto previsto per le aree non idonee.
2. In attesa dell'approvazione del P.I. che provvederà ad un dettagliato studio di vulnerabilità degli acquiferi approfondendo e specificando il disegno di tali aree soggette a sprofondamento carsico, gli interventi di tipo urbanistico ed edilizio e le opere di miglioramento fondiario, anche di tipo agronomico, in grado di incidere sull'oggetto di tutela di cui al presente articolo, dovranno essere compatibili con il grado di vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.
3. In detti ambiti o elementi sono vietati:  
a) la realizzazione di opere o movimenti di terra non previamente autorizzate dalle autorità competenti alla tutela;  
b) la variazione del profilo dei pendii e delle scarpate.
4. In detti ambiti o elementi sono altresì ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti secondo le definizioni di cui alle lettere a), b) e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.
5. Gli interventi edilizi di cui alle lett. d), e) ed f), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. potranno essere autorizzati e/o assentiti a condizione che rispettino le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, adottato con D.G.R. 29 dicembre 2004, n° 4453.
6. A tal fine, nella relazione geologica allegata al progetto, dovrà essere:  
a) dato esplicitamente atto del rispetto delle presenti direttive e prescrizioni;  
b) precisate le opere incidenti sulla vulnerabilità degli acquiferi;  
c) illustrate, anche progettuamente, le misure di tutela, salvaguardia e mitigazione proposte.
7. In generale si predispongono quanto segue:  
a) che si adottino sistemi di smaltimento dei reflui domestici atti a impedire l'apporto di inquinanti verso le falde idriche sotterranee: a tal fine il P.I. dovrà predisporre un regolamento comunale di smaltimento dei reflui distinto nelle diverse aree del territorio comunale che permetta la necessaria depurazione prima dell'immissione nel suolo o nelle acque superficiali o, laddove impossibilitati al loro asporto totale e trasporto in idoneo impianto di depurazione;  
b) che siano precluse in queste aree la realizzazione di centri di pericolo che possono pregiudicare la qualità delle acque sotterranee quali: stoccaggio temporaneo dei rifiuti, depuratori, vasche e cisterne con stoccaggio di materiali liquidi pericolosi;  
c) lo spargimento dei liquami zootecnici, deve essere subordinato ad un piano di concimazione, secondo le modalità indicate nelle linee guida contenute nella D.G.R.V. 3 Agosto 1993 n. 3782 e successive modificazioni.

#### Art. 12.2.7 - Area di deposito antropico

Trattasi di aree interessate da depositi antropici incontrollati recenti o antichi, ex cave, cave, depositi antropici di dimensioni significative, siti inquinati o presunti tali, aree utilizzate in passato come discariche non autorizzate.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 55 di 146

In queste zone qualunque intervento, anche di minima entità o di minima interazione con il sedime, quindi anche gli interventi di tipo agrario, andranno accompagnati da relazione geologica - ambientale specifica che valuti mediante opportune indagini geognostiche la fattibilità dell'intervento in ottemperanza sia alle normative DM 11/3/88 e DM 14/1/2008 sia alle normative vigenti in ambito ambientale.

#### Art. 12.2.8 - Movimenti di terra

Negli ambiti montani l'esecuzione di movimenti di terra, mediate scavo di sbancamento o riporto dei materiali lapidei o terrosi di risulta, deve avere riguardo delle condizioni di stabilità dei pendii naturali e delle scarpate pre-esistenti, sia quelli a monte della superficie di scavo quanto quelli sui quali viene messo in posto il materiale di riporto, a norma del D.M. del 11.03.1988. Il progetto dell'intervento dovrà pertanto essere supportato da verifiche di stabilità puntuali, tanto dei terreni interessati, quanto del corpo del rilevato da mettere in opera. In particolare dovrà essere esaminata la condizione geologica-idraulica del sito prima dell'intervento e devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee quali risulteranno a completamento dell'intervento, mediante un'analisi estesa a tutta l'area che può risentire delle modifiche apportate ai luoghi, anche oltre l'area d'intervento.

#### Art. 12.2.8bis - Aree interessate da fenomeni geologici ed idraulici in conseguenza agli eventi meteorologici del 12.2010 e precedenti

Lo stralcio cartografico riportato quale **Allegato 1** in fondo alle presenti Norme Tecniche individua gli ambiti che sono stati oggetto di fenomeni di dissesto geologico ed idraulico in conseguenza degli eventi meteorologici del 12.2010 e precedenti, interessanti la sola frazione di Belluno V.se nel Comune di Brentino Belluno.

Il PI precisa l'individuazione puntuale e la perimetrazione delle aree interessate da tale fenomeno, approfondisce le problematiche indicando le azioni da svolgere, le priorità, i soggetti coinvolti e gli interventi da effettuarsi.

#### Art. 12.3 - Altre componenti di fragilità ambientale

##### Art. 12.3.1 - Corsi e specchi d'acqua

Tabella di riferimento: **Tabella 3 - Carta delle Fragilità**

Le risorse acquifere comprendono: i fiumi, torrenti, rii, canali e i loro elementi costitutivi (alvei, argini, briglie, formazioni ripanali, opere di regimazione idraulica). Gli specchi d'acqua, le sorgenti, e le risorse acquifere connesse.

I corsi d'acqua rappresentano sia con i corridoi ecologici principali e secondari che con il reticolo minuto di base, la principale forma di collegamento dei diversi ambienti naturali del territorio.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

Per garantire la conservazione e la qualità delle acque anche in riferimento alle valutazioni ambientali emerse in sede di VAS è opportuno:

1. la cura di tutti i corsi d'acqua con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti ed il mantenimento dei fossi poderali e della rete scolante;

## Titolo VI - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)

#### Art. 27 - Generalità

1. Gli **Ambiti Territoriali Omogenei - ATO** sono parti di territorio individuate in base a specifici caratteri geografici, fisico - ambientali e insediativi.
2. La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.
3. Tale disciplina è organizzata in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO, e per insiemi di ATO, essa pertanto è articolata in:
  - **disposizioni generali**, formulate per ciascun insieme di ATO come poste negli articoli che seguono;
  - **disposizioni specifiche**, formulate per ciascun ATO in forma di Tabelle riepilogative e di Schede normative, come poste nell'Al. A "Tabelle riepilogative e Schede normative degli ATO" delle presenti norme, con un dimensionamento teorico dell'edilizia residenziale, calcolato sulla base dei criteri di cui al successivo Art. 27.1 - "Dimensionamento".
4. La valutazione dei caratteri dei territori comunali, dai punti di vista geografico, storico, paesaggistico e insediativo, ha permesso di individuare la possibile articolazione delle linee strategiche e progettuali per le sue diverse parti.
5. Nella suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) si è perciò tenuto conto dei caratteri costitutivi, fisico-morfologici, come delle linee progettuali strategiche emerse durante la redazione dei PATI.
6. Il PATI suddivide gli ATO nei seguenti tipi:
  - **Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico**
    - a - montano
    - b - pedemontano di transizione
    - c - agricolo/fluviatile
    - d - paesaggistico di tutela
  - **Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo: residenziale e produttivo**
    - e - misto a dominante residenziale
    - f - misto a dominante produttiva/commerciale

#### Art. 27.1 - Dimensionamento

Il PATI è dimensionato considerando le seguenti esigenze:

- Residenza
- Commercio / Direzionale
- Produttivo
- Turismo
- Standard e servizi

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 129 di 146

Le nuove potenzialità edificatorie (carico insediativo aggiuntivo) e gli standards urbanistici da soddisfare vengono indicati per ogni singolo ATO.

Il PATI viene dimensionato considerando le esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2008 – 2018, facendo riferimento ai dati demografici forniti dal Comune.

Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo l'ipotesi di seguito illustrata.

#### COMUNE DI BRENTINO BL.NO

- per la **residenza** una volumetria di mc. 81.557
- per le **attività compatibili con la residenza**, quali le attività commerciali e artigianali di servizio, gli uffici, le attività ricettive, o a queste assimilabili, una volumetria di mc. 16.311;
- per le **attività produttive**, quali le attività industriali e artigianali e funzioni compatibili, una superficie di zona di mq. 48.500

#### COMUNE DI RIVOLI V.SE

- per la **residenza** una volumetria di mc. 180.429
- per le **attività compatibili con la residenza**, quali le attività commerciali e artigianali di servizio, gli uffici, le attività ricettive, o a queste assimilabili, una volumetria di mc. 36.085;
- per le **attività produttive**, quali le attività industriali e artigianali e funzioni compatibili, una superficie di zona di mq. 215.700
- per le **attività turistico-ricettive**, una superficie di zona di mq. 33.300 mq per una volumetria di mc. 4.800

Il carico insediativo aggiuntivo suddiviso per ATO è comprensivo:

- per la residenza, dell'edificabilità residua prevista dal P.R.G. vigenti
- per le attività produttive, della superficie residua prevista dal P.R.G. vigenti e andrà articolato dal PI in:
  - **crediti edilizi**: è la volumetria realizzabile a seguito della formazione di crediti edilizi all'interno dell'ATO; può essere trasferita su altri ATO;
  - **riqualificazione**: è la volumetria realizzabile a seguito degli interventi di riconversione/riqualificazione; non può essere trasferita su altri ATO;
  - **nuova edificazione**: è la nuova volumetria realizzabile, al netto degli interventi di completamento già previsti nel vigente PRG; non può essere trasferita su altri ATO se non nei limiti previsti dalle presenti norme.

Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo:

- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati;
- le zone destinate alle attività produttive all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale;
- gli eventuali ampliamenti di **attività produttive** esistenti di cui all' Art. 32 - "Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria" delle presenti norme.

Per la **residenza**, in particolare:

- il PI potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PATI;
- in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, dal PI sono comunque consentiti (ad eccezione degli "Ambiti di natura storico-monumentale" di cui all'art. 11.3.1 e per le aree classificate tra le "Invarianti di natura paesaggistico-ambientale" di cui

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 130 di 146

all'art.11.2 delle presenti norme) gli ampliamenti a tantum funzionali agli alloggi esistenti, fino ad un massimo di 80 mc. per alloggio, senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Per le **attività produttive, commerciali e direzionali** esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato, il PI può individuare specifiche zone in cui prevedere le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

#### Art. 27.2 - Dimensionamento insediativo e dei servizi

##### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Il PATI determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, produttive, commerciale e direzionale, turistico-ricettiva perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.
2. Il PATI, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. 11/04.
3. Ai sensi dell'Art. 32, L.R.V. 11/04, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
4. Ai sensi dell'art. 31, L.R.V. 11/04, il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
5. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
6. I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma 2, Art. 32, L.R.V. 11/04.
7. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b), L.R.V. 11/04. Qualora all'interno di un P.U.A. tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37, L.R.V. 11/04.
8. Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e commerciale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2, art. 32, L.R.V. 11/04.
9. Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con meccanismi prequativi alla realizzazione di altre opere di interesse pubblico delle infrastrutture per un importo equivalente.
10. Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive specifiche in materia contenute nelle presenti norme, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 131 di 146

urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, ricadenti all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e all'interno degli ambiti di edificazione diffusa definiti dal PATI sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguati al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

#### COMPITI DEL PI

1. Il PI, provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione.
2. Il PI nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, nonché alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standards di qualità previsti dalle presenti direttive.
3. Le zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
4. Il PI, per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare servizi alla popolazione, in coordinamento con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della L.R.V. 11/04, adotterà il criterio generale di identificare tali zone:
  - a) con aree di proprietà pubblica;
  - b) con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
  - c) con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
  - d) con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, ecc.), anche per effetto di convenzioni con il Comune.

#### Art. 27.3 - Direttive generali sugli ATO

1. Nell'ambito del procedimento di formazione del PI, o in caso di sue varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica di cui al comma 4 art. 17 della L.R. 11/2004, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI.
2. Il PI, nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PATI, può prevedere limitate variazioni del perimetro alle ATO, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 132 di 146

#### Art. 28 - Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico

Il PATI individua l'insieme di "ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" come un'ampia porzione di territorio comunale distinta dalle connotazioni tipiche dell'ambito montano, pedemontano di transizione, agricolo-fluviale e paesaggistico di tutela, caratterizzati da interesse strategico principalmente per le funzioni agricolo-produttive e per gli aspetti naturalistico - ambientali del territorio. L'insieme è articolato in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), suddivisi nei seguenti tipi:

- a - montano
- b - pedemontano di transizione
- c - agricolo/fluviale
- d - paesaggistico di tutela

Gli spazi aperti appartenenti all'insieme di cui al presente articolo possono essere interessati da interventi di salvaguardia, recupero e valorizzazione in ragione dei caratteri propri delle singole località, salvo interventi diversi specificati negli strumenti urbanistici o territoriali di area vasta, e/o nella disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei - ATO

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali, nonché le disposizioni date per i singoli Ambiti Territoriali Omogenei di appartenenza, in cui si daranno eventuali disposizioni per quegli ambiti, quali quelli abitativi, con caratteri riconducibili al sistema insediativo di cui all'articolo seguente:

##### a) Ambiente

- mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole produttive, soprattutto se condotte secondo i principi della sostenibilità ambientale, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio che incentivano la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo socio - economico;
- vanno salvaguardate le aree agricole integre e deve essere garantito il mantenimento, il ripristino, la valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (reticolo dei corsi d'acqua e delle strade poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia e allineamento delle alberature e delle piantate, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.), come componenti di un sistema integrato e continuo;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione dei caratteri tipici del territorio montano e delle connotazioni boschive del territorio;
- deve essere garantito il recupero dei luoghi degradati o trasformati, in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente;
- la trasformazione del suolo deve garantire la riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali;
- progettazione di una rete di attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto a raccordo con le peculiarità ambientali;
- promozione dello sviluppo di attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, ecc.), nel rispetto del dimensionamento del PATI.

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 133 di 146

**b) Insediamenti**

- tutela e riqualificazione dei complessi di valore storico-monumentale-testimoniale nel quadro della valorizzazione complessiva del territorio aperto;
- contenimento dell'edificazione diffusa e riordino e riqualificazione degli insediamenti, in particolare:
  - recupero e riqualificazione degli edifici esistenti nel territorio agricolo, secondo le modalità di cui all'art. 26 - "Il territorio agricolo" delle presenti norme;
  - riordino degli ambiti di edificazione esistenti, secondo le modalità e i criteri di cui all'art. 13.3 - "Ambiti di edificazione diffusa" delle presenti norme.

**c) Accessibilità**

- Riqualificazione e riorganizzazione della viabilità urbana-locale, di diramazione dalle strade principali, che dà accesso agli ATO del sistema ambientale, con sistemazioni di arredo, percorsi ciclopedonali, individuazione di spazi per il parcheggio e la sosta attrezzata, sempre nel quadro della valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

**COMPITI DEL PI**

Il PI sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal PATI indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di Piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

**Art. 29 - Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo: residenziale e produttivo**

L'insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo è considerato dal PATI come una parte di territorio di interesse strategico principalmente per le funzioni residenziali, produttive e di servizio, oltre che per gli aspetti storico-culturali legati agli insediamenti. L'insieme è articolato in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), suddivisi nei seguenti tipi :

- e - misto a dominante residenziale**
- f - misto a dominante produttiva/commerciale**

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali, nonché le disposizioni date per i singoli Ambiti Territoriali Omogenei di appartenenza:

**a) Ambiente**

- all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio - economico;
- integrazione del sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane;
- valorizzazione e potenziamento della rete continua di aree verdi interna all'insediamento e connessa con quella del territorio aperto, utile alla conservazione della biodiversità e a soddisfare le esigenze, anche ecologiche, di rigenerazione complessiva dell'ambiente. Tale rete comprende:

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 134 di 146

- i corsi d'acqua
- il verde pubblico
- il verde sportivo e ricreativo
- il verde privato individuale o condominiale
- Trasferimento degli allevamenti zootecnici intensivi in condizioni di non compatibilità con gli insediamenti residenziali, con riferimento alle disposizioni di cui alla D.G.R.V. n. 3178/2004, lettera d), punto 5 e successive modifiche e nelle modalità previste dalle presenti norme.

**b) Insediamenti**

- Salvaguardia, recupero e valorizzazione:
  - dei centri storici e delle attività in esso esercitate, degli spazi aperti, della morfologia urbana e degli immobili di interesse culturale, anche mediante interventi di eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
  - delle Ville Venete, degli immobili di interesse tipologico - documentario e annessi pertinenze scoperte;
  - dei manufatti, dei segni e delle tracce che caratterizzano il territorio;
- recupero, consolidamento e riqualificazione in senso urbano delle parti centrali degli insediamenti, le cui strutture vanno potenziate ed integrate con i servizi, per migliorare la qualità abitativa degli insediamenti;
- riqualificazione e riordino delle frange urbane marginali sviluppatasi a contorno dei capoluoghi e non strutturate, inserimento dei adeguati servizi e luoghi centrali e potenziamento delle connessioni/relazioni con i nuclei urbani principali;
- rafforzamento e incremento dei servizi di interesse sovracomunale, volti ad aumentare la dotazione di attrezzature per attività culturali, amministrative, direzionali, sanitarie, ecc, nonché di spazi da destinare ai parchi ed al tempo libero migliorando, anche in termini qualitativi, l'attuale offerta di servizi nel territorio;
- adeguamento della dotazione di standard dimensionando le previsioni alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 31 della LR 11/2004. La dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo:
  - favorendo la costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi;
  - puntando a creare una continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico; sarà così possibile associare alla quantità di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso progetti organici di riqualificazione urbana, favorendo la dotazione di aree a verde pubblico attrezzate e di aree per lo sport, in continuità con il sistema dei servizi e del parcheggio;
- integrazione del sistema dei servizi nel tessuto urbano, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i servizi di interesse comunale/sovracomunale;
- riserva di aree per future attrezzature ed insediamenti qualificati;
- offerta adeguata di aree artigianali/industriali e commerciali, da utilizzare soprattutto per favorire il trasferimento delle attività produttive/commerciali in zona impropria;
- trasformazione urbanistico - edilizia degli immobili interessati da attività produttive dismesse e/o trasferite;
- riqualificazione e disciplina degli edifici con attività produttive/commerciali fuori zona, secondo le modalità definite all'art. 32 "Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria" delle presenti norme;

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 135 di 146

- all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio - economico.

**c) Accessibilità**

- Riqualificazione e riorganizzazione della viabilità urbana-locale, di diramazione dalle strade principali, che dà accesso agli ATO del sistema ambientale, con sistemazioni di arredo, percorsi ciclopedonali, individuazione di spazi per il parcheggio e la sosta attrezzata, sempre nel quadro della valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

**COMPITI DEL PI**

Il PI sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal PATI, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

**Art. 30 - Schede normative degli ATO**

Nell'Al. A "Tabelle riepilogative e Schede normative degli ATO" posto in allegato alle presenti norme, vengono riportati in forma tabellare i parametri teorici di dimensionamento riepilogativi generali e per singolo ATO, nonché gli specifici obiettivi locali, e azioni di piano, e le relative indicazioni puntuali assegnate. La disciplina è organizzata in forma di Tabelle riepilogative per i dati generali relativi ai singoli Comuni, e a Schede per i dati relativi ad ogni singola ATO.

Le Schede delle ATO individuano gli elementi essenziali e caratterizzanti dei diversi Ambiti Territoriali Omogenei, delineando per il PI le direttive di riqualificazione ed urbanizzazione del territorio: il PI, in coerenza con dette direttive e in coerenza con il progetto generale del PATI, mediante apposita cartografia e/o disposizioni normative, definisce la specifica disciplina attuativa.

Le Schede delle ATO risultano articolate in:

**1 - Identificazione**, contenente la descrizione morfologica ed insediativa sintetica, analisi delle accessibilità;

**2 - Definizione degli obiettivi locali più significativi per l'ATO**, contenenti eventuali indicazioni puntuali assegnate per singolo ambito di progetto, in base alle seguenti voci:

- ambiente,
- insediamenti,
- accessibilità.

**3 - Funzioni attribuite**, contenente la descrizione delle principali funzioni assegnate in funzione degli obiettivi locali individuati per l'ATO.

**4 - Dimensionamento del carico aggiuntivo residenziale e produttivo e degli standard.**

N.T. - Norme Tecniche  
Pag. 136 di 146

**A.T.O. 2.5**  
Comune di RIVOLI V. SE  
A.T.O. Anfiteatro Morenico Tipo: paesaggistico di tutela



**1 - IDENTIFICAZIONE**

- L'ATO 2.5 - Anfiteatro Morenico, che appartiene all'insieme "ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico", sottosistema "paesaggistico di tutela", comprende varie piccole località quali gli abitati di Zuane Brezzone, Cristiane, Morlato Vicentino, Bezzo, si segnala la presenza di numerose case rurali di antica origine segnando il territorio agricolo quali Corte Filfero, Corte Pozzolo e Corte Campena. L'ATO si colloca al centro del territorio comunale, ed è delimitata a nord dal Comune di Caprino Veronese e dalle ATO 2.2 pedemontana, 2.3 agricoltivale, 2.4 e 2.7 residenziali (Zuane e Rivoli), 2.5 paesaggistica e 2.8 produttiva, a est dall'ATO agricoltivale 2.11, a sud dall'ATO pedemontana 2.9, a sud-ovest dal Comune di Albi e ad ovest dall'ATO 2.9 produttiva. E' caratterizzata da un paesaggio che varia dai caratteri delle colline moreniche centrali (Morlato Vicentino, Corte Filfero) alla parte sud-orientale caratterizzata dai rilievi di Monte La Mesa e La Rocca, il tessuto insediativo è presente in forma prevalentemente sparsa nelle colline moreniche, totalmente assente in prossimità dei rilievi. All'interno dell'ATO trovano localizzazione alcuni servizi di base a scala comunale.

**Accessibilità**

- L'accessibilità all'ATO 2.5 è garantita da 3 dorsali principali, la SP 29 in direzione sud verso Allè e in direzione nord verso Caprino, la SP 11 in direzione sud verso Caviano e nord-est verso Briantiro e la SP 29c in direzione ovest verso Albano, in prossimità dei rilievi sud-orientali si rilevano solo strade bianche di penetrazione; si segnala la presenza di una serie di percorsi ciclo pedonali di cui il principale sono le Piste del Sole (che nelle tratta nasce dall'abitato di Croce Gaiun affollato di Rivesi) e la ciclo-pista dei 4 Comuni (che con provenienza Allè procede verso Rivesi). L'ATO è

**2 - OBIETTIVI LOCALI**

**2.1 - Ambiente**

- rispetto dei caratteri specifici di pregio naturalistico-ambientale dell'ATO, in particolare degli ambiti dell'Anfiteatro Morenico di Rivesi e dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico nonché, perimetralmente, del Sito di Importanza Comunitaria a Zona di Protezione Speciale del Monte Balco Est;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle connotazioni boschive e agricole di pregio del territorio;
- tutela, ripristino e valorizzazione finalizzati all'ottimizzazione paesaggistico-ambientale dell'ATO, in considerazione comunque dei molti sistemi urbanizzati già presenti, con l'esaltazione del sistema strutturale delle connotazioni di Interesse agricolo-montano e naturalistico-storico-ambientali (ambiti dell'Anfiteatro Morenico di Rivesi, sistema delle Corti Rurali Storiche, sistema ambientale di Monte La Mesa, resti archeologici castello di Monte La Rocca, palenata di riva), mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici, di immersione ciclopedonale-equestre, aree di sosta per la visita e ospitalità), da definirsi in sede di P.I. per la godibilità e fruibilità del territorio aperto e della riva fluviale. La valorizzazione paesaggistico-ambientale di base ATO (paesaggistica di tutela) dovrà integrarsi e raccordarsi con le ATO 2.2 e 2.3 (pederontane di transizione) e le ATO 2.3 e 2.11 (agricolo/fluviale), nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio aperto del Comune;

- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della visibilità pedonale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali, dalla tipologia e disposizione delle varie piantumazioni;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricole-ambientali dell'ATO quali ad esempio la coltura del vigneto e del fruttato, attività agricole presenti sul territorio;
- mantenimento delle specie arboree lungo i sentieri originali, da integrarsi con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporre in rapporto agli insediamenti presenti nel territorio, alla morfologia dei fondi ed alle visuali panoramiche;

- interventi di difesa e prevenzione del territorio interessato da fenomeni di frana;
- interventi di difesa e risanamento del territorio atti a eliminare o contenere fonti di inquinamento atmosferico a scudiscio, dovute in particolare alla presenza dell'autostrada del Brennero, di rischio per la salute sanziono;
- interventi di difesa e risanamento del territorio atti a eliminare fonti di inquinamento delle falde e di rischio per la salute dell'uomo, favorendo la riqualificazione naturalistico-ambientale e i rimboschimenti con vegetazione arborea autoctona;
- interventi di riordino e riqualificazione ambientale per la mitigazione degli elementi detrattori presenti nell'ATO mediante elementi di mascheratura con vegetazione arborea autoctona;

**2.2 - Insediamenti**

- in località Zuane Montagne ad ovest dell'omonimo abitato, localizzazione di un'area a Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza destinata a maneaggio, da realizzarsi comunque nel rispetto dell'abitato residenziale limitrofo ed in sintonia con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- in località Castello a nord dell'abitato di Rivesi, conferma localizzazione di un sito per Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza pertinente all'area del Forno di Rivesi destinata a strutture pubbliche quali Museo, Centro Culturale, Ostello della Gioventù o simili), da realizzarsi comunque nel rispetto assoluto della vegetazione boschiva esistente ed in sintonia con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- in località Morindon a sud dell'abitato di Rivesi, localizzazione di un sito per Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza pertinente ad un'area destinata a maneaggio, da realizzarsi comunque nel rispetto assoluto della vegetazione boschiva esistente ed in sintonia con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- in località Monte La Mesa a nord dell'abitato di Montalto di Sopra, localizzazione di due siti per Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza pertinenti ad un'area a servizi tecnologici finalizzata alla realizzazione di un impianto per la produzione di energia alternativa (parco eolico);
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;

**4 - DIMENSIONAMENTO A.T.O.**

**A.T.O. 2.5**

Comune di RIVOLI V.SE			
Nome: Anfiteatro Morenico			
Tipo: paesaggistico di tutela			
Carico insediativo aggiuntivo	Standard urbanistici mq/ab		
	Primari	Secondari	
Residenziale	5.778 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	1.186 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie totale di pavimento	
Residenziale complessivo integrato	6.934 mc		
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie totale di pavimento	
Turistico ricettivo		15 mq ogni 100 mc	
<b>Abitante teorico</b>		<b>mc 289</b>	
Superficie ATO	7,36 kmq		
Abitanti esistenti	262 ab		
Abitanti teorici aggiunti	29 ab		
Totale abitanti teorici	291 ab		
Standard urb. residenza	8.703 mq		
Standard urbanistici ab. esistenti	603 mq		
Standard urbanistici totale ab. teorici	9.366 mq		
Standard urb. attività compatibili con la residenza	289 mq		
Totale Standard urb. residenziale integrato	9.649 mq		
Standard urbanistici richiesti	154.429 mq		
Differenza standard richiesti/previsi	144.771 mq		
Note			

- area di miglioramento della qualità urbana, finalizzata ad una azione di riqualificazione/valorizzazione della qualità urbana esistente all'interno del Castello in località omonima, in una zona già in parte destinata del PRG a servizi, interessata ora da un'azione combinata di nuova edificazione turistico ricettiva ed ampliamento area servizi di interesse pubblico che potrà vedere l'applicazione di forme di perequazione urbanistica. l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto storico del Castello e del limitrofo Centro Storico adottando opportune attenzioni tipologico-costruttive;
- riqualificazione e riconversione ed attività residenziali e compatibili con la residenza degli ambiti interessati: da opere riconognue o da aree/interventi di riqualificazione collocati nell'ATO (allevamenti intensivi, laboratori artigianali di mestieri, aree ex Centrale Enel, aree ex-cave di marmo di Monte La Rocca) secondo le eventuali specifiche seguenti per l'ambito della Zona allevamento a Fittaro si prevede la riqualificazione dell'area con la realizzazione di attività ricettive alberghiere o residenziali, con caratteristiche tipologiche compatibili con la zona agricola e con altezze non superiori a quelle dell'esistente; nelle aree di Corte Casalmorini, di Corte Casetta e delle ex-cave di marmo di Monte La Rocca si prevede la conversione dei fabbricati ed eventuali nuove volumetrie per la sola realizzazione di strutture ricettive-alberghiere, servizi e presidi del territorio, fatte salve per le parti esistenti le destinazioni vigenti; nell'area della centrale Enel di Via Casella si prevede la conversione dei fabbricati ed eventuali nuove volumetrie per la sola realizzazione di attività commerciali-direzionali, servizi;
- riordino morfologico, conservazione e valorizzazione degli edifici rurali esistenti a Corte Casalmorini e Corte Casetta, mediante processi di tutela, riqualificazione e ampliamento nel rispetto della vigente normativa comunale di tutela patrimonio storico, ai fini turistico-ricettivi e nel quadro di un intervento di promozione dei valori del territorio per la sua godibilità e fruibilità;
- ammissibilità di contenuti interventi edili in funzione o meno dell'attività agricola, valorizzazione e promozione dell'attività vitivinicola e apitulistica nei vari nuclei individuali all'interno dell'ATO come edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale (tali interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli esiguiti insediativi e a un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione site edilizia che urbanistica, consentendo altresì ampliamenti volumetrici, eventualmente finalizzati al riordino edilizio ed ambientale nonché a risposta di esigenze abitative, nel rispetto dei limiti dimensionali dati dal PATI) dove che per la predisposizione di "luoghi attrezzati" per la sosta, visita e ospitalità in campagna e per attività ludico-ricettive (strutture di servizio per pista ciclo-pedonale e aree di sosta attrezzate), da definirsi in sede di P.I. per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- riordino morfologico dei nuclei rurali storici esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione già individuali dalla normativa urbanistica comunale vigente di tutela patrimonio storico;

**2.3 - Accessibilità**

- predisposizione di percorsi escursionistici e di immersione rurale/montana ciclopedonale-equestre, connessi con aree attrezzate per la sosta, visita e ospitalità nel territorio aperto, da definirsi in sede di P.I., per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- organizzazione e riqualificazione con equipaggiamenti arborei e piste ciclo-pedonali dei tracciati di visibilità locale a rurale;

**3 - FUNZIONI ATTRIBUITE**

- funzioni residenziali esistenti, attività agricole e boschive, attività didattico-culturali, attività connesse con la predisposizione di attrezzature per la sosta, visita e ospitalità nel territorio e attività ludico ricreative per il tempo libero, da definirsi in sede di P.I., al fine di una maggior godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- nell'area di Corte Casalmorini e Corte Casetta si prevede la conversione dei fabbricati per la realizzazione di strutture ricettive-alberghiere con realizzazione anche di eventuali nuove contenute volumetrie, per la sosta, la visita, l'ospitalità nel territorio, da definirsi in sede di P.I. nel quadro di un intervento di promozione turistica dei suoi valori;
- attrezzature per la sosta, visita, ospitalità nel territorio, da definirsi in sede di P.I., nel quadro di un intervento di promozione dei suoi valori;
- valorizzazione e promozione della struttura vitivinicola per la produzione e vendita dei vini tipici locali (cantine), mediante la predisposizione di una rete dell'ospitalità e visita (percorsi di immersione rurale, ciclopedonale-equestre, aree di sosta attrezzate) a raccordo con le altre cantine presenti nel territorio comunale, nel quadro di un intervento di promozione dei suoi valori;

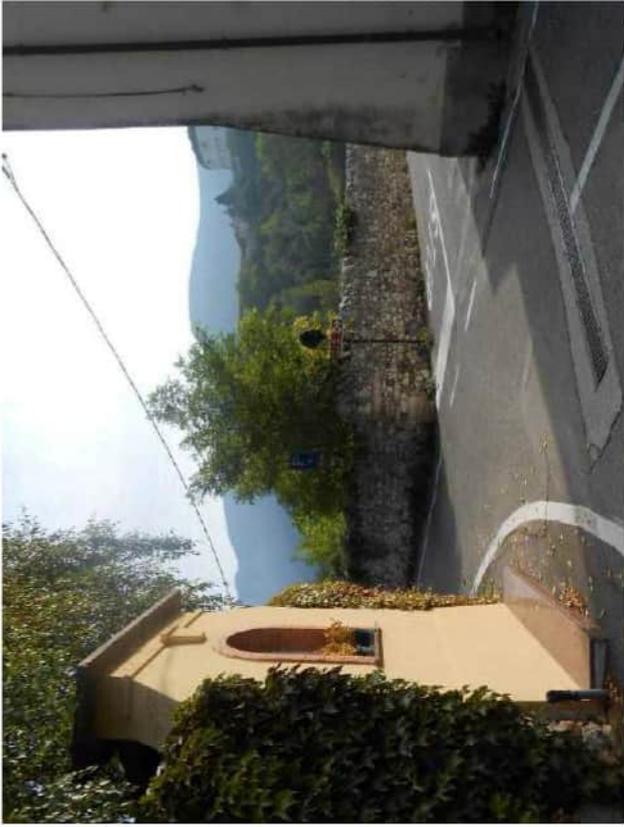


FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 22

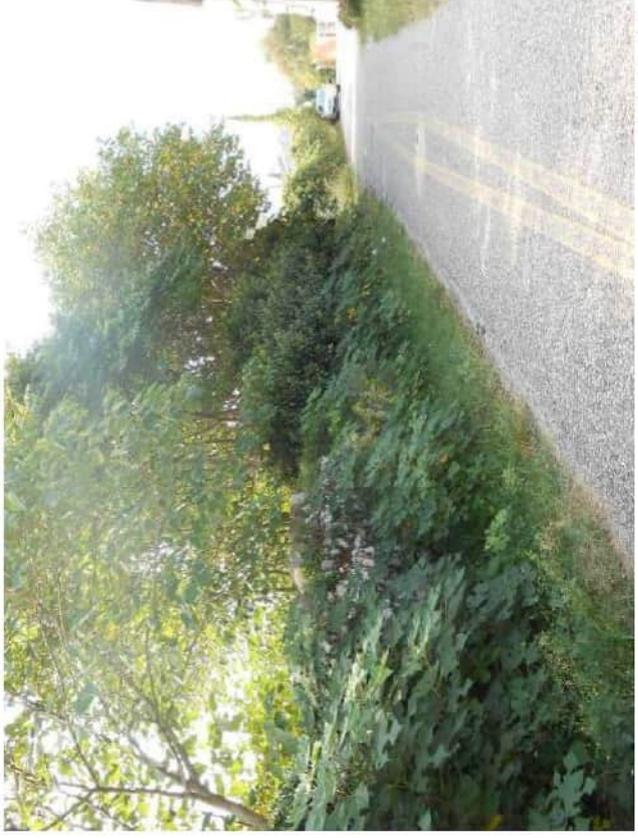


FOTO 24



FOTO 21



FOTO 23



FOTO 26



FOTO 28



FOTO 25



FOTO 27



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16