

Comune di Negrar
di Valpolicella

PIANO DEGLI INTERVENTI Variante 7

Elaborato

4

Titolo

Norme tecniche operative e Repertorio normativo

Il sindaco
Roberto Grison

L'assessore all'urbanistica
Giulio Saturni

Area gestione del territorio
Giorgia Ortolani

LUGLIO 2023

§

PARTE PRIMA	- DISPOSIZIONI GENERALI	14
ART: 1.	PRESCRIZIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E RICHIAMO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE	14
ART: 2.	ELABORATI DI PROGETTO DEL PI.....	14
ART: 3.	VALIDITÀ E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL PI	2
ART: 4.	ATTUAZIONE DEL PI.....	2
ART: 5.	VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI E CONVENZIONATI	44
ART: 6.	PEREQUAZIONE.....	44
ART: 7.	CREDITO EDILIZIO	55
ART: 8.	REGISTRO ELETTRONICO COMUNALE DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)	77
ART: 9.	COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	88
ART: 10.	ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI	99
ART: 11.	SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP).....	99
ART: 11bis	"CENTRO URBANO" E AREE PER L'INSEDIAMENTO DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	1040
PARTE SECONDA	- DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI.....	1242
ART: 12.	PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI	1242
ART: 13.	LIMITI DI DISTANZA	1515
ART: 14.	ZONIZZAZIONE E ALLINEAMENTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	1646
ART: 15.	DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO E PRIVATI	1747
ART: 15bis	QUALITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	2124
PARTE TERZA	- DISPOSIZIONI PER LE ZONE E PER LE AREE	2525
ART: 16.	NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE.....	2525
ART: 17.	ZONE ED ELEMENTI DI DEGRADO.....	2626
ART: 18.	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO.....	2626
ART: 19.	ZONE RESIDENZIALI - DESTINAZIONI D'USO.....	2727
ART: 20.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A"	2828
ART: 21.	ZONA "B" RESIDENZIALE.....	3030
ART: 22.	ZONA "C1" RESIDENZIALE	3134
ART: 23.	ZONA "C1.1" RESIDENZIALE DI TUTELA ESTERNA AI CENTRI URBANI	3232
ART: 24.	ZONA "C2" RESIDENZIALE	3434
ART: 25.	ZONA "C2.1" RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE.....	3535
ART: 26.	(stralciato a seguito dell'approvazione della Variante 3b PI)	3636
ART: 27.	ZONA "C2.3" RESIDENZIALE PER ATTERRAGGIO CREDITI	3636
ART: 28.	ZONA "C.3" RESIDENZIALE – EDIFICAZIONE DIFFUSA	3737
ART: 29.	ZONA "D1" ARTIGIANALE – INDUSTRIALE	3838
ART: 30.	ZONA "D1.1" CON ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE ESISTENTI.....	3939
ART: 31.	ZONA "D2" PRODUTTIVA E TERZIARIA	3939
ART: 32.	ZONA "D3", PER ATTIVITÀ RICETTIVE, SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO	4144
ART: 33.	ZONA AGRICOLA "E"	4342
ART: 34.	EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA.....	4443
ART: 35.	ALLEVAMENTO DI CANI E GATTI PER ATTIVITÀ COMMERCIALI E PENSIONI PER ANIMALI DA AFFEZIONE.....	4545
ART: 36.	RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE.....	4646
ART: 37.	VINCOLI.....	4646

ART: 38.	STRUTTURE AGRICOLO/PRODUTTIVE E FABBRICATI AD USO ALLEVAMENTO ZOOTECNICO NON PRODUTTIVO	<u>4747</u>
ART: 39.	ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI	<u>4949</u>
ART: 40.	AMBITI DELLE AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI	<u>5154</u>
ART: 41.	(stralciato a seguito dell'approvazione della Variante 3a PI)	<u>5252</u>
ART: 42.	FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO	<u>5252</u>
ART: 43.	SERRE E VIVAI	<u>5353</u>
ART: 44.	ATTIVITÀ TURISTICA IN ZONA AGRICOLA	<u>5353</u>
ART: 45.	MANUFATTI DI VALORE STORICO E DOCUMENTATIVO	<u>5656</u>
ART: 46.	ELEMENTI PUNTUALI SIGNIFICATIVI	<u>5757</u>
ART: 47.	MIGLIORAMENTI FONDIARI	<u>5757</u>
ART: 48.	AREE PER SERVIZI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO	<u>5858</u>
ART: 49.	VIABILITÀ	<u>6262</u>
ART: 50.	AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E PER I CIMITERI	<u>6363</u>
ART: 51.	VERDE PRIVATO ESTERNO ALLA Z.T.O. "A"	<u>6363</u>
PARTE QUARTA -	TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	<u>6464</u>
ART: 52.	EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE	<u>6464</u>
ART: 53.	ZONE DI TUTELA, FASCE DI RISPETTO	<u>6868</u>
ART: 54.	AMBITO DELLE CAVE STORICHE	<u>6969</u>
ART: 55.	AREE SOGGETTE A VINCOLI E SERVITU'	<u>7171</u>
ART: 56.	NORME DI CARATTERE GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO	<u>7373</u>
ART: 57.	RETE NATURA 2000 - SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA	<u>7977</u>
ART: 58.	AREE DI PREGIO NATURALISTICO-AMBIENTALE	<u>8079</u>
ART: 59.	RETE ECOLOGICA	<u>8583</u>
ART: 60.	PERCORSI/SENTIERI - PERCORSI CICLABILI	<u>8887</u>
ART: 61.	MANUFATTI DI INTERESSE STORICO/PAESAGGISTICO	<u>8987</u>
ART: 62.	DISCIPLINA DELLE STRUTTURE NEL SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE	<u>8987</u>
ART: 63.	IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI	<u>8988</u>
ART: 64.	POTERI DI DEROGA PER EDIFICI E/O IMPIANTI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO	<u>9088</u>
ART: 65.	ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI, COMMERCIALI, TURISTICHE, AGRITURISTICHE, RICETTIVE ESISTENTI DA RIQUALIFICARE	<u>9089</u>

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

ART: 1. PRESCRIZIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E RICHIAMO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione statale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del P.T.R.C., del P.T.C.P. e quella specificata negli elaborati di progetto e nelle presenti norme di attuazione. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti norme (NTO).

ART: 2. ELABORATI DI PROGETTO DEL PI

Gli elaborati di progetto sono:

- TAV. 1 Planimetria del PI del territorio comunale fogli n° 8 - scala 1:5000
- TAV. 2 Planimetrie del PI delle "Zone Significative" fogli n° 13- scala 1:2000
- TAV. 3 Planimetrie del PI dei Centri storici (zone A) - scala 1:1000

- Norme tecniche operative e repertorio normativo
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Relazione programmatica
- Registro elettronico comunale dei crediti edilizi (RECRED)
- Relazione geologica e geotecnica
- Valutazione di compatibilità idraulica
- Relazione agronomica
- Verifica di Assoggettabilità a VAS
- VINCA
- Banca dati alfanumerica contenente gli aggiornamenti del Quadro conoscitivo

Fatte salve ulteriori specifiche disposizioni, qualora vi sia contrasto tra elaborati di progetto a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore.

Nel caso di discordanze tra norme e elaborati grafici prevalgono le prime.

Nel caso di discordanza tra norme e regolamento edilizio prevalgono le norme.

Nel caso di discordanza tra norme e repertorio degli atti d'obbligo prevalgono i contenuti degli atti in quanto prescrizioni puntuali.

Il Repertorio Normativo prevale sulle disposizioni date per le singole zone ed aree.

I contenuti del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale non sono da ritenersi vincolanti e vanno utilizzati come linee guida per una buona progettazione.

Fanno eccezione le indicazioni che derivano dall'applicazione di norme di legge, di piani sovraordinati o in recepimento delle presenti NTO che sono invece vincolanti.

Nelle tavole di progetto le zone sono suddivise in sottozone, contraddistinte, ciascuna, da un apposito cartiglio in cui è riportato il tipo di zona ed il numero di sottozona.

I PI successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

ART: 3. VALIDITÀ E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL PI

L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

A partire dalla data di approvazione il presente PI sostituisce il precedente PRG.

Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della LR 11/2004 l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abilitativi 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.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tale ipotesi si applicano le previsioni dell'art. 33 della LR 11/2004.

ART: 4. ATTUAZIONE DEL PI

Il P.I. si attua a mezzo di intervento indiretti (PUA) e interventi edilizi diretti (IED), secondo la LR 11/04.

Gli interventi diretti sono definiti dalla legislazione vigente D.P.R.380/2001.

Sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, preventivamente richiesti dal PI, gli interventi:

- a) sul patrimonio edilizio esistente così come stabilito dal successivo ART: 16.
- b) di completamento, mediante nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria che necessitano della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi da realizzarsi nel contesto dell'intervento diretto.
- c) interventi edilizi che non necessitano di completamento o di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.

Gli interventi indiretti sono:

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

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

Gli ambiti potranno essere ulteriormente precisati in sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del PI, il Comune si riserva la facoltà di inquadrare i singoli strumenti urbanistici attuativi in "ambiti di progettazione unitaria" per i quali viene redatto un "progetto di coordinamento urbanistico" sottoposto alla approvazione del Comune, attuabile anche per stralci.

Rispetto al PI, gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone e aree, conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste nel PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere limitate variazioni allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

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

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui sopra costituiscono variante al Piano degli Interventi.

Negli interventi di recupero urbanistico, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i servizi primari nell'ambito dello strumento attuativo, questi possono essere realizzati anche in aree esterne con destinazione conforme, purché siano funzionalmente collegate ed asservite con vincolo di destinazione, a mezzo di atto d'obbligo da trasciversi a cura del proprietario, ovvero, saranno monetizzati a costi reali stabiliti dal Comune.

Al fine di determinare la dotazione di aree per i servizi pertinenti lo strumento urbanistico attuativo, si fa riferimento al PAT e all'art.31 della LR.11/04 e successive modifiche, sulla base dei seguenti parametri:

- per gli insediamenti residenziali nei quali è prevista la nuova edificazione o la ricostruzione previa demolizione: la capacità insediativa teorica, attribuendo ad ogni abitante teorico 150 mc di volume [urbanistico per nuove costruzioni e volume edilizio per edifici esistenti](#);
- per le attività direzionali e commerciali: la superficie lorda;
- per le attività artigianali e industriali: la superficie territoriale di zona.

Nel caso di insediamenti misti devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

Il Repertorio Normativo identifica le zone di tipo A, B, C, e D nelle quali l'attuazione del PI avviene mediante la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo; in tutte le altre zone ed aree, l'attuazione del PI può avvenire sia mediante interventi diretti che mediante la formazione di strumenti urbanistici attuativi nel rispetto delle presenti norme.

Gli ambiti territoriali assoggettati a PUA possono comprendere aree a diversa destinazione di zona.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono precisare e ridefinire le soluzioni urbanistiche rappresentate all'interno delle singole zone nelle planimetrie in scala 1:2000, che vanno intese come indicazione dei criteri da seguire nella progettazione attuativa, a condizione che non venga diminuita la superficie di spazi pubblici indicata in grafia.

Le disposizioni per le "Zone Significative" di cui all'ART: 2 e quelle del "Repertorio Normativo", allegato

sub "A" alle presenti norme, prevalgono sulla normativa delle singole zone. Le indicazioni contenute negli atti d'obbligo prevalgono sulle precedenti.

Fuori dagli ambiti di lottizzazione ed esterni ad ambiti precedentemente convenzionati sarà necessario verificare l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione e standard primari esistenti o il loro adeguamento, negli interventi con volume edilizio superiore a 2.000 mc e/o in caso di almeno 8 unità.

La Giunta Comunale potrà inoltre valutare l'obbligo di adeguamento degli standard e delle opere di urbanizzazione nel caso in cui il Responsabile del Settore Edilizia Privata evidenzi tale opportunità quale presupposto per il rilascio del titolo edilizio.

ART: 5. VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI E CONVENZIONATI

Gli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati in attuazione degli Strumenti Urbanistici Generali previgenti, conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nell'atto di approvazione o di convenzione attuativa e, in assenza di termini, per anni 10 a partire dalla data di approvazione.

Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi è quello risultante dagli atti di approvazione.

Nelle aree regolarmente e completamente urbanizzate, per le parti non in contrasto con:

- le prescrizioni direttamente operative di strumenti urbanistici sovraordinati;
- con i vincoli, le norme di tutela e rispetto del PI di cui all'ART: 53 e all'ART: 54 delle presenti norme;
- con la disciplina per la tutela idrogeologica di cui all'ART: 56 delle presenti norme;
- Il volume edificabile e la disciplina urbanistica che regola l'edificazione, restano quelle dello strumento urbanistico attuativo approvato, disciplina che il presente articolo conferma contestualmente alla classificazione di zona indicata nel PI.

L'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo convenzionato, redatto nel rispetto del PI, può modificare la disciplina vigente nell'area.

Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico, sul ciglio delle strade e sul fronte degli altri spazi pubblici, lo strumento urbanistico attuativo può prevedere la costruzione di portici e altri manufatti edilizi necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.

ART: 6. PEREQUAZIONE

L'Amministrazione di Negrar ha scelto di dare priorità alle politiche tese a potenziare le dotazioni di città pubblica nelle forme di opere e attrezzature di interesse collettivo e a riqualificare e tutelare il territorio urbanizzato e non.

Per giungere all'operatività dei progetti e delle trasformazioni, l'Amministrazione ritiene utile dare importanza agli strumenti che consentono di attivare la cooperazione tra il soggetto pubblico e i proprietari privati. Perequazione urbanistica e contributo straordinario forniscono elementi innovativi funzionali ad una più efficiente attuazione dei progetti, rinunciando ai tradizionali strumenti dei vincoli e dell'esproprio e recuperando le risorse necessarie per realizzare gli interventi.

La valutazione della quota perequativa e del contributo straordinario sono contenute in uno specifico

documento redatto contestualmente al PI e allegato ai bandi per la presentazione delle manifestazioni di interesse.

La determinazione delle quote perequative e del contributo straordinario, avvenuta secondo le modalità di cui sopra, è definita da specifici atti d'obbligo sottoscritti con i privati interessati all'attuazione. Tali atti fanno parte integrante del PI.

ART. 7. CREDITO EDILIZIO

~~Per credito edilizio si intende il diritto alla edificazione di una quantità volumetrica riconosciuta dal Comune ad un soggetto a seguito della realizzazione di interventi di demolizione di opere incongrue, di eliminazione degli elementi di degrado, di riordino della zona agricola o a seguito della realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale. Il credito edilizio viene riconosciuto anche a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004 e alle corrispondenti norme del PAT. Ai sensi dell'art. 36, comma 4 della LR 11/2004, il Credito Edilizio rappresenta la capacità edificatoria riconosciuta a seguito dei seguenti interventi:~~

- ~~a) demolizione di manufatti incongrui;~~
- ~~b) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana;~~
- ~~c) interventi di riordino delle zone agricole;~~
- ~~d) cessione di aree ed edifici oggetto di vincoli preordinati all'esproprio.~~

~~Tra gli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, di cui al precedente punto b):~~

~~— che possono vedere il riconoscimento di un credito edilizio — possono essere ricompresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica preordinati alla riqualificazione di un'area, di edifici dismessi, di tessuti edilizi degradati, con il completamento di servizi mancanti, di opere di urbanizzazione, di interventi di mitigazione ambientale e anche con riprogettazione morfologica, o di implementazione quantitativa e qualitativa degli spazi pubblici, talora anche con riprogettazione morfologica nonché di interventi di completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dalla LR 14/2019.~~

~~— Ad ulteriore specificazione dei criteri generali esplicitati nella L.R. 11/2004 e con particolare riferimento alla definizione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, in attuazione dell'art. 15.2 del PAT, il PI riconosce un credito edilizio, per le aree edificabili già inserite nel previgente PRG e per cui sia intervenuto un vincolo di inedificabilità prodotto dalla realizzazione di opere pubbliche, in particolare per le aree edificabili non utilizzate in quanto ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale.~~

~~Le opere i manufatti (purché legittimi) che possono generare credito edilizio a seguito delle attività di cui ai precedenti commi sono riconosciuti con il riconoscimento di crediti edilizi generati dalle operazioni descritte ai commi precedenti non può avvenire senza apposita variante al PI, secondo le procedure di cui agli articoli 17 e 18 della L.R. 11/2004.~~

~~Il PI recepisce l'individuazione degli elementi di degrado contenuta negli elaborati del PAT, integrandola eventualmente con l'individuazione di ulteriori fattispecie sulla base dei criteri definiti dal PAT.~~

~~Nel caso di demolizione di opere incongrue non può essere riconosciuto un credito edilizio qualora non risulti legittimo il volume destinato a generarlo.~~

~~Per gli interventi di demolizione di manufatti incongrui di cui alla precedente lett. a), si applica il Credito~~

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm, Sporgente 0,75 cm, Puntato + Livello:1 + Allinea a: 0,63 cm + Imposta un rientro di: 1,27 cm

Edilizio da Rinaturalizzazione (CER), definito ai sensi dell'art. 4 della LR 14 /2019 e dell'art. 5 della LR 14/2017, quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale e conseguente trascrizione del vincolo di inedificabilità.

Le fasi operative per il riconoscimento e l'operatività dei CER sono le seguenti:

- a) individuazione dei manufatti incongrui e quantificazione dei CER mediante variante al PI. Nel RECREC è contenuto una sezione aggiuntiva destinata alla ISCRIZIONE PRELIMINARE nel quale sono elencati i manufatti incongrui e i relativi crediti potenzialmente utilizzabili, con lo scopo di rendere pubblica una manifestazione di interesse ad utilizzare questo strumento, che consente, a chi è interessato all'acquisizione di crediti di manifestar e a loro volta il proprio interesse e far avviare la procedura di trasferimento, previa iscrizione definitiva del credito stesso;
- b) l'iscrizione nel RECREC dei CER avviene a seguito dell'attuazione dell'intervento demolitorio e della contestuale rinaturalizzazione del suolo;
- c) il calcolo dei CER e della loro operatività avviene secondo quanto disposto dai "Criteri per la definizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)".
I crediti da rinaturalizzazione (CER) potranno essere utilizzati esclusivamente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata.
L'eventuale aggiornamento dei criteri di cui alla precedente lett. c) non costituisce variante al PI.

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm, Sporgente 0,75 cm

Per tutti gli altri casi (lett. b-c-d), il volume edilizio esistente per il calcolo del credito edilizio da assegnare, è calcolato secondo le seguenti modalità:

- Volume edilizio del fabbricato nel caso di edifici residenziali;
- Volume edilizio del fabbricato su uno o più piani nel caso di edifici non residenziali fino a 800 mc; per volumi superiori, volume virtuale corrispondente alla superficie coperta moltiplicata per l'altezza virtuale di 3 m.
- Volume edilizio virtuale calcolato come al punto precedente ridotto del 50% nel caso di allevamenti intensivi.

Nel caso di demolizioni di edifici incongrui compresi nel perimetro della zona territoriale omogenea "A" (ART: 20) il credito corrisponde all'effettivo volume edilizio demolito, intendendosi con ciò favorire la riqualificazione del tessuto storico.

In coerenza con il documento denominato "Perequazione, contributo di sostenibilità, credito edilizio" approvato con DCC n. 23/2013, secondo il quale si riconosce la possibilità di modificare i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti in base al diverso valore degli immobili che generano credito edilizio, in relazione alla loro collocazione territoriale, per i crediti edilizi generati negli ambiti 4 e 5 e collocati nelle zone 1,2,3 così come definite dal suddetto documento, si applica un indice di riduzione pari al 30% del volume riconosciuto, ad eccezione di quelli riconosciuti da accordi già stipulati o inseriti nel Piano Interventi generale approvato con DCC n. 65/2013.

Il proprietario o l'avente titolo, che intenda dare seguito alla procedura per l'assegnazione di crediti edilizi, presentano all'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia -redatta da tecnico abilitato -volta all'ottenimento del "Permesso di costruire/demolire", accompagnata dalla domanda di assegnazione di credito edilizio residenziale per la cubatura massima calcolata con le modalità del presente articolo. La pratica deve contenere il titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile, la documentazione della legittimità della costruzione da demolire (licenza edilizia, concessione, condono ecc.), i disegni originari della costruzione assentita o legittimata o il suo rilievo planimetrico attuale, la documentazione fotografica, i conteggi del volume virtuale e della corrispondente cubatura e destinazione d'uso

richiesta nonché una relazione descrittiva delle procedure di demolizione e di smaltimento dei rifiuti, indicante altresì l'utilizzo del sedime e delle aree accessorie del fabbricato demolito.

La demolizione deve riguardare un intero edificio: non sono consentite demolizioni per l'assegnazione di crediti edilizi relative a porzioni di edifici. La demolizione può iniziare solo dopo l'ottenimento del relativo permesso e deve concludersi entro 6 mesi dal suo inizio, con la completa demolizione del manufatto e la concreta riconduzione agli usi ammessi dalla zona di appartenenza del sedime del fabbricato e delle relative pertinenze.

Il credito edilizio previsto sarà assegnato dall'Ufficio con l'iscrizione nel Registro [Elettronico](#) dei Crediti edilizi ([RECRED](#)) subito dopo l'accertamento, da effettuarsi mediante sopralluogo, dell'ottemperanza alle prescrizioni tutte del permesso di demolizione.

I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.

In coerenza con quanto stabilito dall'art. 36, comma 5bis della LR 11/2004, i crediti edilizi possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree di urbanizzazione consolidata come meglio specificato nella successiva PARTE TERZA delle presenti NTO.

Anche i crediti edilizi sono soggetti alla corresponsione del contributo straordinario.

Per i crediti edilizi generati da vincoli di inedificabilità prodotti dalla realizzazione di opere pubbliche il contributo è stabilito in € 16,00 al mc, valore ridotto rispetto al valore medio di perequazione richiesto in quanto trattasi di volume già esistente e previsto da precedenti strumenti di pianificazione.

Il versamento del contributo per il riconoscimento di crediti edilizi di cui al presente articolo, dovrà essere versato al Comune di Negrar da parte del titolare del credito prima del rilascio del permesso di costruire che utilizza tale credito edilizio.

Il contributo straordinario non si applica ai crediti edilizi aventi natura compensativa a norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004.

Le indicazioni contenute in singoli accordi inseriti nel PI ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 prevalgono sulle disposizioni del presente articolo relativamente al contributo straordinario in quanto indicazioni puntuali.

~~I crediti derivanti dalla demolizione di edifici hanno efficacia solo dopo l'ultimazione delle operazioni di demolizione e la conseguente iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.~~

I crediti edilizi, comunque riconosciuti, concorrono al dimensionamento dei singoli ATO.

~~Ad esclusione dei crediti derivanti da demolizione di manufatti incongrui (lett. a), i~~ crediti edilizi hanno validità temporale decennale, decorrenti dalla data di approvazione della Variante al Piano Interventi che individua puntualmente le relative aree o fabbricati, sui quali è possibile utilizzare i crediti edilizi, assegnando alle predette aree o immobili, un indice di edificabilità o una quota volumetrica per l'atterraggio dei crediti regolarmente iscritti nel registro.

ART: 8. REGISTRO ELETTRONICO COMUNALE DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)

Con le presenti NTO è istituito il registro comunale elettronico dei crediti edilizi (RECRED) previsto dall'articolo 17, comma 5, lett. e) L.R. n. 11/2004. Il registro è costituito da un libro in forma cartacea, timbrato e vidimato in ogni sua facciata dal Segretario comunale; è tenuto e custodito dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale.

L'iscrizione sul registro di ciascun credito edilizio dovrà contenere:

- Nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale del/dei titolare/i;
- In caso di più titolari, a richiesta congiunta degli stessi, il complessivo credito potrà essere frazionato in proporzione alla quota di comproprietà
- Estremi della pratica edilizia, del permesso di demolizione e del verbale di sopralluogo attestante l'ottemperanza.
- La natura del credito edilizio (credito edilizio o credito edilizio da rinaturalizzazione)
- La quantità di cubatura residenziale assegnata in cifre e in lettere.
- Eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive.
- Spazio per annotare lo "scarico" di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi.
- Spazio per volturazione della titolarità per eventuale successione, a richiesta documentata dell'interessato.

Il Registro dei crediti edilizi è un pubblico registro, consultabile da chiunque. A richiesta e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese potranno essere rilasciate certificazione ed attestazioni.

I crediti edilizi, solo se e dopo che sono iscritti sul registro elettronico (RECRED), sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.R. n. 11/2004 e pertanto sono alienabili senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune. Il titolo, peraltro, dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all'Ufficio delle Entrate competente. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi, presentando specifica richiesta. Del predetto trasferimento verrà fatta annotazione sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova scheda con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente con indicati gli estremi dell'atto notarile di trasferimento.

Il titolare del credito edilizio, nel momento in cui chiede il rilascio di permesso di costruire un edificio utilizzando il credito stesso, deve allegare alla pratica edilizia il certificato di iscrizione del credito edilizio nel registro dei crediti nonché una dichiarazione di utilizzo del credito stesso per la costruzione dell'edificio di cui si chiede il permesso a costruire, con autorizzazione al Responsabile di annotare l'utilizzo del credito con cancellazione dello stesso dal registro per la volumetria utilizzata. L'utilizzo del credito edilizio viene annotato sul Registro dei crediti edilizi dopo il rilascio del permesso a costruire. Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.

ART: 9. COMPENSAZIONE URBANISTICA

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

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

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo, i parametri di cui all'ART: 6.

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

ART: 10. ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Gli accordi dovranno contenere una scheda progettuale.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della LR 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.

L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT.

I contenuti dell'accordo e la determinazione del beneficio pubblico e privato fanno riferimento all'ART: 6 delle presenti norme, pur non essendo esso vincolante.

La realizzazione degli interventi puntuali non soggetti a PUA potrà avvenire anche per stralci successivi purché in aderenza al corpo principale, nel limite del volume massimo assentito e tali stralci non sono soggetti a decadenza di cui all'art. 18 comma 7 della LR 11/04.

ART: 11. SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

Il PI, conformemente a quanto stabilito dal PAT, assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I.

Gli interventi di ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento di attività di produzione di beni o servizi esistenti e gli interventi di nuova costruzione e conseguente insediamento delle medesime attività, ove conformi alle previsioni ed alle norme del PI sono attuabili mediante IED, così come gli ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta; le modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate.

Gli interventi in deroga allo strumento urbanistico generale sono quelli previsti all'art. 3, capo I, LR 55/2012 e smi.

Gli interventi in variante allo strumento urbanistico generale sono quelli previsti all'art. 4, capo I, LR 55/2012 e smi.

La LR 55/2012 definisce anche, agli articoli 3, 4, 5 e 6. le procedure attuative.
Gli interventi in deroga e in variante, sono soggetti al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) l'attività deve essere esistente ed essere esercitata nelle strutture oggetto di richiesta perché venga riconosciuta la possibilità di ampliamento. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI.
- b) deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici per la sola porzione in ampliamento, compensata, se non reperibili, con monetizzazioni e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico.
- c) l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;

1. Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio

- a) non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.
- b) gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;
- c) divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse.
- d) deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invariants, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.

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

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

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

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

ART: 11bis "CENTRO URBANO" E AREE PER L'INSEDIAMENTO DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.

Ai sensi della LR 50/2012, il PI recepisce la perimetrazione del centro urbano approvata con Deliberazione di Giunta comunale n. 15/2021. Eventuali modifiche non comportano variante al PI.

Il PI recepisce altresì gli ambiti di degrado così come previsto dalla legge LR 50/2012 e dal Regolamento regionale 1/2013. L'attuazione di tali ambiti deve essere coerente con quanto definito nell'apposita scheda allegata agli atti di indirizzo approvati con Deliberazione di Giunta comunale n. 15/2021. Tale scheda illustra sinteticamente i requisiti, gli obiettivi generali e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela ritenute necessarie.

PARTE SECONDA - DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

ART. 12. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Formattato: Non Evidenziato

Ai fini dell'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I., valgono le definizioni riportate nelle del Regolamento Edilizio.

Formattato: Non Evidenziato

Formattato: Non Evidenziato

^, valgono le definizioni di seguito specificate:

Formattato: Non Evidenziato

1- Superficie lorda di pavimento

Per la definizione si fa riferimento all'art.4 punto 13 del REC, in attuazione alla DGR1896/2017 e s.m.i.

2- Superficie netta di pavimento

Per la definizione si fa riferimento all'art.4 punto 14 del REC in attuazione alla DGR1896/2017 e s.m.i.

3- Superficie territoriale di zona

È la superficie della zona misurata sulle planimetrie del Piano Regolatore Generale in scala 1:5.000.

4- Superficie fondiaria

Per la definizione si fa riferimento all'art.4 punto 2 del REC, in attuazione alla DGR1896/2017 e s.m.i.

Eventuali cessioni al Comune di superficie fondiaria per il miglioramento delle opere pubbliche non previste dagli strumenti urbanistici non riducono la superficie fondiaria computabile per l'edificazione.

5- Superficie coperta

Per la definizione si fa riferimento all'art.4 punto 8 del REC in attuazione alla DGR1896/2017 e s.m.i.

Costituisce inoltre superficie coperta la superficie occupata dagli impianti sportivi o attrezzature coperti solo stagionalmente.

6- Altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica

Per la definizione si fa riferimento all'articolo 3.26 del REC, in attuazione alla DGR1896/2017 e s.m.i.. Si precisa inoltre che tale altezza è data dalla differenza tra la quota di progetto di cui al punto 4.44 del REC e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Nel caso di solai in legno l'altezza va calcolata all'intradosso del trave. Il volume dei solai e murature esterne è calcolato in modo convenzionale come da legislazione vigente.

6.1- Altezza fronti

Per la definizione si fa riferimento all'articolo 3 punto 27 del REC approvato, in attuazione alla DGR1896/2017 e s.m.i..

7- Numero dei piani

Per la definizione si fa riferimento all'articolo 3 punto 25 del REC approvato, in attuazione alla DGR1896/2017 e s.m.i.

8- Volume del fabbricato

Per la definizione si fa riferimento all'articolo 4 punto 43 del REC approvato, in attuazione alla DGR1896/2017 e s.m.i.

9- Densità territoriale di zona (It)

È il rapporto tra il volume dei fabbricati e la superficie territoriale di zona misurata sulle planimetrie del Piano Regolatore Generale in scala 1:5.000.

La dizione "densità territoriale esistente" nel Repertorio Normativo corrisponde al rapporto tra il volume già edificato e la superficie territoriale di zona.

La densità territoriale si applica solo in sede di Strumento Urbanistico Attuativo.

10- Densità fondiaria (If)

È il rapporto tra il volume dei fabbricati e la superficie fondiaria.

La dizione "densità fondiaria esistente" nel Repertorio Normativo corrisponde al rapporto tra il volume già edificato e la superficie fondiaria.

La densità fondiaria si applica solo nel caso di intervento diretto.

11- Indice di copertura (Ic)

Per la definizione si fa riferimento all'articolo 3 punto 11 del REC approvato, in attuazione alla DGR1896/2017 e s.m.i.

12- Superficie minima di intervento (Sm)

È l'area minima richiesta per l'applicazione della densità fondiaria (If) in un intervento edilizio diretto di nuova costruzione o ampliamento.

13- Distacco dalle strade

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta al ciglio delle strade e dei parcheggi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.

14- Ciglio stradale

Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, scarpate, ecc.).

14bis- Sede stradale

Ai fini della misura della distanza di cui al DM 1444/1968, si intende la superficie compresa entro i confini stradali reali e comprendenti la carreggiata e le fasce di pertinenza ad esclusione delle scarpate, indipendentemente dalla loro proprietà.

Negli altri casi, con riferimento alle fasce di rispetto stradali, per la misura della distanza si dovrà fare riferimento alla reale dimensione di cui al punto 14 del presente articolo.

15- Distacco dai confini

Per la definizione si fa riferimento all'articolo 3 punto 30 del REC approvato, in attuazione alla DGR1896/2017 e s.m.i.

16- Distacco tra gli edifici

Per la definizione si fa riferimento all'articolo 3 punto 30 del REC approvato, in attuazione alla DGR1896/2017 e s.m.i.

17- Unità abitativa

L'unità abitativa è costituita da un alloggio.

18- Destinazioni d'uso

Sono le utilizzazioni consentite dagli strumenti urbanistici.

19- Utilizzazioni in atto

È rappresentata dagli usi in atto o dalle attività effettivamente svolte in un fabbricato o in parte di esso.

20- Artigianato artistico

Si intende la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.

21- Artigianato di servizio

Si intende la prestazione di servizi a persone da parte di imprese artigiane.

ART: 13. LIMITI DI DISTANZA

Formattato: Non Evidenziato

In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze come da Regolamento Edilizio distanze, salvo deroghe previste per legge e/o diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi.

Formattato: Non Evidenziato

Si precisa che in tutte le zone urbanistiche la distanza dai confini di proprietà da rispettare negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento è pari a 5,00 m.

Formattato: Non Evidenziato

a - Distanza tra gli edifici La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a m. 10 e comunque per le zone di tipo "C", non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

In ogni caso è prescritta una distanza minima di m. 5 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

Viene inoltre prescritta la distanza minima di m. 5 tra edifici non contrapposti o non antistanti.

Per edifici contrapposti o antistanti si intende quanto fra le facciate di tali edifici sussiste almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento ortogonale di una o dell'altra facciata medesima porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento.

Fatte salve le disposizioni di cui al DPCM 1444/68 la cui distanza tra pareti finestrate è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati, la modalità di calcolo della distanza è stabilita dal REC.

Non sono soggette al rispetto della distanza dagli altri edifici gli ascensori, rimane fatto salvo l'obbligo del rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 c.c.

Le distanze minime tra edifici ricadenti in zona C, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, sono stabilite dal D.M.1444/1968.

Nel caso in cui, in tutte le zone urbanistiche, sia interposta una sede stradale destinata al traffico di veicoli di larghezza variabile, per il calcolo della distanza da mantenere dalla stessa si dovrà considerare la larghezza media della sede stradale, ottenuta dalla media aritmetica tra la misura maggiore (esclusi eventuali svassi) e quella minore.

Il tratto di strada da considerare per il calcolo della larghezza media sarà quello compreso tra le due intersezioni stradali più prossime, poste sempre all'interno dello stesso comparto di zona.

Per larghezza della sede stradale si deve intendere quanto indicato nel precedente ART. 12.

In casi di piscine fuori terra dovrà essere rispettata la distanza di 10 m dai fabbricati di altra proprietà e la distanza prevista dai confini secondo quanto prevista dal successivo punto e.

b - Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a 3 metri.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore ad 1/2.

Si considerano corpi di fabbrica di uno stesso edificio, i volumi qualora collegati per l'intera parte sovrapponibile da un elemento computabile ai fini della determinazione della superficie coperta e del volume, fatti salvi gli eventuali scomputi nel caso di logge o rientranze di cui all'art. 3 e 4 del REC, inoltre, il dislivello tra le coperture non può superare i 4,00 metri.

Non concorrono al computo del volume i porticati aperti su due lati contigui.

c - Distanza dai confini di proprietà e dalle altre aree pubbliche esistenti e previste dagli

~~strumenti urbanistici. Salvo quanto disposto per le distanze degli edifici dalle strade di cui al punto a), in tutte le zone urbanistiche, la distanza dalla sede stradale così come definita all'articolo 12 non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5.~~

~~Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.~~

~~La distanza dai confini di proprietà può tuttavia essere ridotta qualora vi sia l'impegno registrato e trascritto, dei proprietari dei lotti confinanti a rispettare in ogni caso una corrispondente maggior distanza dai confini del lotto di loro proprietà, così da assicurare tra i fabbricati a confine una distanza complessiva pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m. 10 e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla lettera a).~~

~~Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico.~~

~~Fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada, la Giunta Comunale può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze, strade, aree verdi e marciapiedi pubblici o di uso pubblico nei centri storici o/o se la copertura di tale manufatto privato è a quota inferiore rispetto all'area pubblica o completamente interrata rispetto all'andamento naturale del terreno.~~

~~d — Distanza dagli scoli d'acqua demaniali I nuovi fabbricati devono distare dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m 10. Le opere di sistemazione esterna a distanza inferiore a 10 m dovranno acquisire il nulla osta dell'ente gestore del corso d'acqua demaniale.~~

ART: 14. ZONIZZAZIONE E ALLINEAMENTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

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

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

Nel caso di incongruenze tra rilievo topografico e elaborati catastali, al fine della definizione della superficie da utilizzare per gli indici di zona nonché per il calcolo delle distanze, dovrà essere considerata la condizione più restrittiva.

In relazione al pregio paesaggistico e ambientale del territorio comunale al fine dell'inserimento degli interventi edilizi nel contesto non sono ammesse modificazione dell'andamento del terreno, fatta eccezione per le sistemazioni agrarie di all'art. 47 e di quanto previsto nel REC.

~~Nel caso di interventi edilizi le modifiche del terreno dovranno rispettare quanto previsto dal REC e tali sistemazioni non possono portare a innalzamenti delle quote del terreno sui confini di proprietà senza assenso dei confinanti. Non è richiesto consenso del confinante fino a raggiungimento della quota del terreno limitrofo. In tutte le zone i muri di contenimento dei dislivelli di origine artificiale, dovranno mantenere dal confine una distanza pari all'altezza del muro con un minimo di ml. 1.50 ad eccezione di muri che non eccedano la quota del confinante.~~

~~I muri di contenimento aventi altezza superiore o uguale a ml. 3.00 sono da considerarsi costruzione e~~

Formattato: Non Evidenziato

~~per tanto devono rispettare le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati.
La quota di confine, all'interno della proprietà, può essere abbassata rispetto a quella del confinante fino ad un massimo di 1,50 m, creando un muro, senza dover chiedere il consenso al confinante. Potranno essere realizzate scarpate naturali lungo il confine di proprietà, della pendenza massima di 35°, prevedendo efficaci sistemi di smaltimento delle acque meteoriche, senza il consenso dei confinanti. Dette scarpate non potranno superare l'altezza di 3,00 m dalla quota del terreno confinante; inoltre le scarpate con pendenza maggiore di 35° dovranno essere poste ad una distanza non inferiore di 3,00 m dal confine.~~

~~Sono ammesse distanze inferiori dai confini di proprietà con il consenso del proprietario finitimo. I muri di sostegno del declivio naturale (senza sopraelevazione della quota del declivio naturale) che delimitano le rampe di accesso agli interrati possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza e delle corsie di manovra scoperte quest'ultime entro il limite di 180 mq. I muri di sostegno a monte e a valle delle strade pubbliche o di uso pubblico possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza ivi compresi i riporti necessari.~~

Formattato: Italiano (Italia)

ART: 15. DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO E PRIVATI

15.1 SPAZI DA DESTINARE A SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Il Piano regolatore comunale prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Le attrezzature e i servizi, da reperirsi a mezzo piani attuativi o specifiche normative che prevedano il reperimento di standard riguardano in particolare:

- a. l'istruzione;
- b. l'assistenza, i servizi sociali e sanitari
- c. la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d. le attività culturali, associative e politiche;
- e. gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare;
- f. gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- g. i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- h. gli elementi di riqualificazione urbana.

~~Per il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni, devono essere garantite le seguenti dotazioni minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio:~~

~~In particolare, per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento soggetto a PUA o per nuove costruzioni superiori a 2.000 mc di volume urbanistico o superiori alle 8 unità, fatto salvo quanto specificatamente indicato negli Accordi pubblico-privato, nelle aree già convenzionate, e nelle zone agricole per gli interventi previsti dalla LR 11/04, è prescritto il reperimento del fabbisogno di standards secondo le quantità espresse nelle seguenti tabelle, precisando che limitatamente alle nuove costruzioni superiori a 2.000 mc di volume edilizio e superiori alle 8 unità abitative si applicano solo gli standard primari e quanto previsto dall'art. 4.~~

_a) Destinazione d'uso residenziale

Standard per Destinazioni Residenziali: 1 abitante teorico equivale a 150 mc					
Spazi pubblici per attività collettive		verde per parco, gioco e sport		parcheggi	
Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari
0 mq/ab	10 mq/ab	5 mq/ab	10 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab

Qualora la quota di standard riservata ad attività collettive risulti insufficiente o non corrispondente, a giudizio dell'Amministrazione, ad effettivi fabbisogni, questa può essere convertita in verde e/o in parcheggi.

b) Destinazione d'uso produttiva

Standard per Destinazioni Artigianali, Industriali e Agroindustriali			
Parcheggi		Dotazioni diverse (1) (verde, aree attrezzate, ecc.)	
Primari	Secondari	Primari	Secondari
1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria	0	0	1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria

(1) Per superfici inferiori a 1.000 mq deve essere destinato interamente a parcheggio, in tal caso il parcheggio dovrà essere alberato o comunque dotato di verde per l'arredo urbano.

c) Destinazione d'uso commerciale, ivi compresi i pubblici esercizi e artigianato di servizio,

Tipologia	PARCHEGGI PREVISTI AI SENSI DELL'ART. 5 DEL RR 1/2013		
	Centro Storico	Centro urbano	Fuori dal Centro urbano
Esercizi di vicinato	Sv 0,4 mq/mq	Sv 0,6 mq/mq	Sv 1,0 mq/mq
Medie strutture di vendita	Si rimanda ad apposita Convenzione	Sv 1,2 mq/mq*	Sv 2,0 mq/mq*
Grandi strutture di vendita	Si rimanda ad apposita Convenzione	Let. a) comma 4 art. 5 del RR n. 1/2013	Let. b) comma 4 art. 5 del RR n. 1/2013

Sv = superficie di vendita

* le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso di attività non alimentari.

Le unità immobiliari a destinazione commerciale esistenti alla data del 01 gennaio 2021 non sono obbligate a conformarsi a quanto dettato dalle disposizioni della LR 50/2012.

In caso di aumento della Superficie di vendita, della Superficie lorda di ~~pavimento~~ o di cambio di tipologia per le medie e grandi strutture, realizzate all'interno di piani attuativi, che comportino una maggiore dotazione di parcheggi, è previsto l'adeguamento sulle superfici oggetto di modifica, secondo i parametri di cui alla soprastante tabella.

Limitatamente agli esercizi di vicinato, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi è ammessa la monetizzazione.

d) Destinazione d'uso terziario e direzionale

Standard per Destinazioni Direzionale Turistiche Ricettive (1)				
Tipologia	Parcheggi		Dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	Primari	Secondari	Primari	secondari
Direzionale	5mq/10mq di s.l.p.	5mq/10mq di s.l.p.	0	5mq/10mq . s.l.p. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Turistico - ricettivo	5mq/100mc	5mq/100mc	0	5mq/100mc
Turistico - ricettivo all'aperto	5mq/100mq di s.f.	5mq/100mq di s.f.	0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Altre tipologie	5mq/100mq di s.f.	5mq/100mq di s.f.	0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)

(1) Sono compresi teatri, cinematografi, e simili.

e) Cambi d'uso

Ad esclusione delle zone residenziali, per i cambi d'uso verso la residenza, valgono le disposizioni di cui ai commi precedenti. Negli interventi inferiori a 2.000 mc dovranno essere reperiti esclusivamente le limitatamente alle quote a parcheggio. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi è ammessa la monetizzazione.

15.2 SPAZI DA DESTINARE A SERVIZI PRIVATI PERTINENZIALI

1. Parcheggi privati e pertinenziali

Gli spazi per parcheggio comprendono le aree per la sosta nonché le aree per la manovra e l'accesso dei veicoli calcolate in misura non superiore alle aree di sosta.

Per interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia e cambi d'uso anche senza opere, salvo diverse prescrizioni date nei successivi articoli, valgono le seguenti disposizioni:

- a) per le destinazioni residenziali deve essere prevista una superficie di parcheggio privato non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di volume di costruzione edilizia, assicurando alla residenza almeno un posto macchina per alloggio. Negli interventi che prevedono la creazione di nuove unità abitative dovranno comunque essere assicurati almeno un posto auto per alloggio. Potrà essere scomputato il volume di eventuali autorimesse fuori terra.
- b) per le destinazioni commerciali ed artigianali di servizio, oltre alla superficie di cui sopra devono essere previste aree a parcheggio con superfici non inferiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento. Per le nuove destinazioni d'uso commerciali superiori ai 400 mq di superficie di vendita, gli spazi a parcheggio dovranno essere in rapporto 1 a 1 rispetto alla superficie di vendita e in rapporto 1 a 0,5 rispetto alla rimanente superficie.
- c) Per le destinazioni artigianale-industriale, la superficie a parcheggio non dovrà essere inferiore al 20% della superficie coperta, per le destinazioni direzionali la superficie a parcheggio non dovrà essere inferiore al 30% della superficie lorda di pavimento.
- d) Per le destinazioni turistico-ricettive devono essere previste aree a parcheggio con superfici non inferiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento.

Tali dotazioni di parcheggi, si applicano anche nelle destinazioni commerciali e direzionali da realizzare mediante modifica di destinazione d'uso senza opere.

Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi di cui alle precedenti lettere a), b), c), d) del presente articolo, nell'ambito dell'edificio e delle relative aree scoperte, i parcheggi possono essere realizzati anche in aree esterne, purché siano funzionalmente collegate ed asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo da trascriversi a cura del proprietario,

ovvero, saranno monetizzati in base alle seguenti percentuali:

- 1- 100% per le zone urbanistiche di tipo A;
- 2- 30% per le zone urbanistiche di tipo B, C, D, E e VP.

Potranno essere monetizzate, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzarle, le aree verdi private in zona D, fino ad un massimo del 50% del totale, previa predisposizione di idonea relazione idraulica che assicuri l'invarianza prima e dopo l'intervento. I restanti spazi sistemati a verde devono necessariamente assicurare la presenza di essenze arboree.

La monetizzazione, oltre le percentuali di cui sopra, sarà consentita solo previo valutazione della Giunta comunale.

MONETIZZAZIONE

~~Il PI, con riferimento a quanto stabilito dalla normativa vigente, stabilisce i casi i cui, in luogo della cessione delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali e della realizzazione delle opere di urbanizzazione, i soggetti attuatori degli interventi possano contribuire alla costituzione ed al mantenimento delle dotazioni territoriali tramite monetizzazione.~~

Qualora le opere di urbanizzazione primaria, non possano essere realizzate:

- a) per impedimenti fisici o giuridici;
- b) nell'ipotesi che tali standard siano già presenti nell'ambito di un intorno 400 m dall'intervento e con volume edilizio inferiore a 3000 mc

è possibile la loro monetizzazione .

In tutti gli altri casi è prevista la realizzazione degli standard all'interno dell'area di proprietà.

Il Consiglio Comunale, con apposita Deliberazione, definisce la metodologia per la determinazione dei rispettivi valori economici relativi alla eventuale monetizzazione delle dotazioni territoriali e/o opere di urbanizzazione.

Le modalità di corresponsione delle somme dovute in caso di monetizzazione sono le medesime previste per gli oneri di urbanizzazione.

Le risorse finanziarie acquisite dal Comune attraverso la monetizzazione dovranno essere destinate ad investimenti finalizzati all'attuazione della città pubblica così come programmato dal Piano Regolatore Comunale (PRC).

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm, Sporgente 0,75 cm

ART: 15bis QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Al fine di promuovere una maggior qualità e sostenibilità degli interventi edilizi, il PI determina specifici requisiti prestazionali con particolare riferimento a:

a) **risparmio-energetico**

b) **conservazione dell'acqua**

c) **sostenibilità del carico insediativo**

a) **risparmio-energetico**

Formattato: Rientro: Sinistro: 1,27 cm, Nessun elenco puntato o numerato

Formattato: Numerazione automatica + Livello:1 + Stile numerazione: a, b, c, ... + Comincia da:1 + Allineamento: A sinistra + Allinea a: 0,63 cm + Imposta un rientro di: 1,27 cm, Tabulazioni: Non a 1 cm + 2 cm + 17 cm

Il Comune di Negrar aderendo al "Patto dei Sindaci" si è posto l'obiettivo di ridurre le emissioni di anidride carbonica (CO₂) almeno del 20% entro l'anno 2020. A tal fine il PI stabilisce che il raggiungimento di prestazioni energetiche in specifici ambiti e per specifiche tipologie di intervento è da considerarsi condizione necessaria al fine di poter fruire dell'indice di edificabilità massimo ammesso nel Repertorio Normativo per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica previsti dal Piano. Gli ambiti per cui si applicano tali indirizzi sono quelli di nuova edificazione ad uso residenziale superiori a 1.200 mc ricadenti nel perimetro di un PUA, ad esclusione di quelli presenti in zona A.

La progettazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) deve tendere a recuperare in forma "passiva" la maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione etc.), privilegiando prioritariamente l'attenta integrazione tra sito ed involucro e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico impiantistico. A tale scopo nei nuovi insediamenti, per definire l'orientamento della viabilità, dei lotti e conseguentemente degli edifici, deve essere effettuata l'analisi del sito, come base valutativa per la realizzazione delle migliori condizioni di sfruttamento passivo delle risorse energetiche naturali, prevedendo le seguenti azioni:

- favorire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici;
- gli effetti di ombreggiamento o di schermatura, derivanti da fabbricati o altre strutture, devono riguardare le facciate degli edifici esposte all'irraggiamento solare estivo, sempre che sia lasciata disponibile sufficiente luce naturale;
- favorire l'accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o di possibile realizzazione.

Per gli interventi di cui al presente comma, valgono le seguenti disposizioni:-

- per le nuove costruzioni in classe A, si applica l'indice massimo indicato dal Repertorio Normativo, in deroga a quanto previsto agli artt.22-23-24 delle presenti norme per la parte relativa all'acquisto di crediti edilizi; è inoltre riconosciuto lo scomputo, dal calcolo del volume, dell'intero spessore delle murature perimetrali.
- per le nuove costruzioni in classe B si applica l'indice minimo indicato dal Repertorio Normativo, con la possibilità di un ulteriore incremento del 15%;
- per le nuove costruzioni in classe C o inferiore si applica l'indice minimo determinato dal Repertorio Normativo.

Tali limitazioni non si applicano per progetti edilizi che prevedono interventi di ERS (Edilizia Residenziale Sociale) ed ERP (Edilizia Residenziale Pubblica).

Per gli interventi di nuova costruzione con volume inferiori a 1.200 mc, finalizzati alla realizzazione di edifici in classe energetica A, è previsto un bonus volumetrico una tantum del 20%, mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, non cumulabile con eventuali premi volumetrici previsti dalla L.14/2009 e s.m.i. ed Piano Casa nè dall'art.16 delle presenti NTO.

ab) conservazione e gestione della risorsa acquadell'acqua

Il PI introduce il principio che l'acqua di pioggia va conservata per usi non pregiati in ambito urbano.

Pertanto gli interventi residenziali di nuova costruzione assoggettati a PUA e/ PdC convenzionato all'interno delle zone C1, C1.1, C2 e C2.3 devono essere associati ad un sistema di accumulo delle acque meteoriche e ad un utilizzo delle stesse per irrigare aree verdi pertinenziali e giardini.

I sistemi di accumulo dell'acqua piovana devono rispondere al seguente dimensionamento minimo di un 1 mc/100 mq o frazione di nuova area resa impermeabile con un minimo di 1 mc.

L'accumulo delle acque meteoriche per usi non pregiati può essere integrato nel sistema di laminazione, in aggiunta ai volumi calcolati per la compatibilità idraulica, oppure può essere costituito da un dispositivo separato (per esempio una vasca a tenuta con pompa di sollevamento distinta da un bacino naturalizzato con funzione di laminazione).

I meccanismi di sollevamento dell'acqua (pompe) necessari al funzionamento delle vasche di raccolta per il riutilizzo dell'acqua piovana di cui al presente articolo, devono essere installati e funzionanti fino all'erogatore al momento della fine lavori.

Viene raccomandata inoltre la realizzazione di una rete dedicata per l'impiego delle acque meteoriche di recupero dalle coperture per l'alimentazione delle cassette di scarico dei w.c., il lavaggio di aree pavimentate, il lavaggio auto, gli usi tecnologici e l'alimentazione di lavatrici che siano a ciò predisposte.

Ai sensi dell'art. 9.6 del PAT, tutti gli interventi edilizi dovranno gestire all'interno della propria area di intervento la raccolta, il recupero o lo smaltimento delle acque meteoriche, sulla base di una idonea progettazione idraulica da esporre nella Relazione Geologica e Geotecnica o in una Relazione idraulica da allegare all'istanza del titolo abilitativo improntata nella logica della invarianza idraulica.

In ogni caso, qualsiasi sia la tipologia di opera di mitigazione idraulica scelta, il sistema adottato dovrà:

- verificare il rispetto delle disposizioni normative del Piano Regionale di Tutela delle Acque;
- separare la gestione delle acque meteoriche provenienti dalle aree private e dalle aree pubbliche; avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo;
- prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione;
- permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e poter fronteggiare eventuali rigurgiti da valle;
- risultare compatibile, nelle modalità e criteri di smaltimento delle acque, con le esigenze di salvaguardia dell'ambiente e del sottosuolo, soprattutto in relazione alla qualità delle acque stesse; qualora necessario dovranno essere adottati adeguati sistemi di depurazione o pretrattamento per le acque di prima pioggia.
- nel caso di opere di mitigazione idraulica con dispersione delle acque meteoriche sul suolo o nel sottosuolo, essere dimensionato in funzione del coefficiente di permeabilità del sito da determinarsi sulla base di specifiche prove di permeabilità.

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm, Sporgente 0,75 cm,
Tabulazioni: Non a 1 cm + 2 cm

be) sostenibilità del carico insediativo

Il PI, al fine di garantire una elevata qualità sociale ed ambientale degli interventi edilizi, per i nuovi interventi residenziali ~~ricadenti nelle zone C1, C1.1, C2 e C2.3~~ assoggettati a PUA e/ PdC convenzionato, fissa i seguenti requisiti prestazionali:

- 1) i nuovi alloggi ricavati da interventi di nuova costruzione e/o cambi d'uso con volumetria edilizia superiore a ~~1.600~~ 1.200 mc, devono avere una superficie netta di pavimento utile di almeno 65 mq. Tale requisito non si applica in caso di interventi di ERS/ERP. Nel caso che l'intervento presenti alloggi con una dimensione inferiore a quello fissata dal presente comma, dovrà essere garantito il doppio degli standard a parcheggio privati e pertinenziali di cui all'art. 15. Per questo specifico caso non è ammessa la monetizzazione.
- 2) Per gli interventi di nuova costruzione e/o cambi d'uso con volumetria edilizia superiore a 3.200 mc devono essere previsti:
 - locali al coperto per attività condominiali, anche se interrati, nella misura di mq 3 per alloggio;

- una quota non inferiore al 30% della superficie fondiaria scoperta dell'area di intervento, in prevalenza a verde, esclusa la quota destinata agli accessi e alla sosta veicolare per la destinazione ad uso condominiale. Tale requisito non si applica per interventi di case a schiera.
- 3) Per gli interventi di nuova costruzione e/o cambi d'uso con volumetria edilizia superiore a 10.000 mc, o l'insediamento di nuove strutture di vendita superiori a 1.500 mq, deve essere garantito l'assolvimento delle condizioni di sostenibilità in merito alla "componente mobilità". In particolare sono richieste con approfondimento specifico:
- la valutazione dei flussi di traffico generato/attratto ante e post operam (con particolare attenzione ai flussi di traffico pesante attratto/generato) estesa all'area d'influenza dell'intervento e la valutazione positiva circa la capacità di assorbimento da parte della rete esistente oppure della effettiva possibilità di suo adeguamento;
 - la verifica dello schema di accessibilità (pedonale, ciclabile, veicolare, trasporto pubblico ove esistente);
 - la ricognizione dei punti di pericolosità nella viabilità e la definizione degli interventi atti a rimuoverne i fattori;
 - la valutazione dell'impatto sulla sosta, con la verifica della possibilità di assolvimento dello standard minimo pubblico e di quello pertinenziale.

L'assolvimento delle condizioni di sostenibilità sopra esposte è da dimostrarsi in una circostanziata relazione tecnico illustrativa che accompagna il progetto di intervento, ove risultino analiticamente documentate le specifiche soluzioni adottate per l'approvazione definitiva del PUA e/ PdC convenzionato.

Il PI, al fine di garantire la sostenibilità degli interventi, con particolare riferimento alla mobilità, assoggetta le medie strutture di vendita fino a 2.500 mq ad Accordo pubblico-privato per gli ambiti che gravitano direttamente sulle strade provinciali. Sono fatti salvi i procedimenti in corso.

PARTE TERZA - DISPOSIZIONI PER LE ZONE E PER LE AREE

ART: 16. NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE

Salvo diverse prescrizioni stabilite per gli edifici esistenti, sono sempre consentiti, in tutte le zone ed aree, anche in assenza degli strumenti urbanistici attuativi preventivamente richiesti dal PI:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani esistenti.

È sempre consentita l'utilizzazione residenziale di alloggi esistenti, nonché del volume edilizio sovrastante le abitazioni purché in esso già sussistano ovvero si possano ottenere le condizioni necessarie per l'abitabilità in merito all'altezza e alla illuminazione dei vani.

Negli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.

Gli interventi sono sempre soggetti alle prescrizioni del PI per la tutela degli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale di cui al successivo ART: 52.

Allo scopo inoltre di riqualificare le aree scoperte di lotti edificati, può essere consentita, anche oltre l'indice di fabbricabilità, la ricostruzione, in altra sede posta all'interno del lotto e senza aumento del volume, dei manufatti di servizio al fabbricato principale (autorimesse, ripostigli, baracche, ecc.)

La ricostruzione deve avvenire sulla base di un progetto unitario comprendente la sistemazione urbanistica di tutti gli immobili del lotto e nel rispetto delle altre norme di zona.

Norme per l'edilizia esistente:

Allo scopo inoltre di favorire la permanenza della popolazione attualmente residente, unitamente alla necessità di contenere il consumo del suolo, oltre agli interventi di cui sopra, per gli edifici esistenti alla data del 10.10.2006, intendendosi per esistenti gli edifici dotati di copertura, nelle zone diverse dalla zona territoriale omogenea "A", dagli ambiti di tutela degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, dalle aree destinate a servizi pubblici e dalla zona agricola, sono consentiti:

Per gli edifici residenziali e per gli interventi volti alla destinazione d'uso residenziale, gli interventi di ampliamento in aderenza ai fabbricati esistenti, anche oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria in misura:

- non maggiore al 20% del volume edilizio esistente + il 10% con l'impiego di energie rinnovabili (almeno 3 Kwatt di potenza) non cumulabili con altre normative vigenti, per tutti gli edifici anche se tra loro accostati, ovvero sovrapposti per una sola volta mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta.
- L'eventuale suddivisione del nucleo edilizio originario in ulteriori unità potrà prevedere l'aumento di una abitazione rispetto al numero delle stesse presenti al momento dell'entrata in vigore delle

presenti norme.

Tale ampliamento è consentito anche nel caso di residua disponibilità dell'indice di zona. Il volume edilizio derivante dalla saturazione dell'indice di zona è pertanto sommabile a quello più sopra previsto e potrà essere attuato con un unico intervento.

- Gli interventi non devono ridurre la superficie per parcheggi ed autorimesse private al servizio di edifici al di sotto dei limiti di legge.
- L'ampliamento è ammesso nel rispetto dei distacchi dalla strada, dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, stabiliti dall'ART: 13, anche con riferimento alle sopraelevazioni.
- Il rilascio del Permesso di Costruire per l'ampliamento è subordinato alla:
 - eventuale riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni;
 - completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il PI;
 - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti o monetizzazione;
 - sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere con il quale la Ditta richiedente il permesso di costruire si impegna per sé e i suoi successori o aventi causa a non richiedere in futuro ulteriori ampliamenti fino a variazione dello strumento urbanistico per la zona in cui ricade l'immobile.

Formattato: Rientro: Sinistro: 1 cm, Sporgente 0,75 cm,
Tabulazioni: 1,75 cm, Allineato a sinistra

Modifica di destinazione d'uso con o senza opere

In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal PI

Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico di cui al precedente ART: 15 .

ART: 17. ZONE ED ELEMENTI DI DEGRADO

Il PI individua le zone di degrado, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978.

Il PI conferma l'individuazione degli elementi di degrado contenuta nel PAT. Tale individuazione potrà essere integrata nei successivi PI nel rispetto dei criteri definiti dal PAT.

ART: 18. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone ed aree rappresentate nella planimetria del PI in scala 1:5000:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A" (ART: 20) comprende le seguenti zone di PI :

- ZONA "A":
- VERDE PRIVATO della Z.T.O. "A"
- I SERVIZI interni alla Z.T.O. "A"

ZONA B RESIDENZIALE (ART: 21)

ZONA C1	RESIDENZIALE (ART: 22)
ZONA C1.1	RESIDENZIALE DI TUTELA ESTERNA AI CENTRI URBANI (ART: 23)
ZONA C2	RESIDENZIALE (ART: 24)
ZONA C2.1	RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE (ART: 25)
ZONA C2.2	(<i>stralciato con Variante 3b PI</i>)
ZONA C2.3	RESIDENZIALE PER ATTERRAGGIO CREDITI (ART: 27)
ZONA C3	RESIDENZIALE-EDIFICAZIONE DIFFUSA (ART: 28)
ZONA D1	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE (ART: 29)
ZONA D1.1	CON ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE ESISTENTI (ART: 30)
ZONA D2	PRODUTTIVA E TERZIARIA (ART: 31)
ZONA D3	PER ATTIVITA' RICETTIVE, SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO (ART: 32)
ZONA "E"	AGRICOLA (ART: 33)

ZONA "F" AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO E PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO (ART: 48):

- - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
- - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE RELIGIOSE
- - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE CIVILI
- - AREE PER VERDE ATTREZZATO A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT
- - AREE PER PARCHEGGI

AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E PER I CIMITERI (ART: 50)

ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO (ART: 53)

Formattato: Rientro: Sinistro: 2,62 cm

ART: 19. ZONE RESIDENZIALI - DESTINAZIONI D'USO

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- esercizi di vicinato
- attività commerciali nei limiti e con i criteri definiti dalla LR 50/2012 e smi.
- magazzini e depositi commerciali esclusi quelli all'ingrosso
- laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nei limiti sotto specificati
- autorimesse pubbliche e private.
- bed & breakfast alberghi, pensioni, ristoranti, bar e attività similari,
- cliniche e servizi socio assistenziali, ristoranti, bar e attività similari.
- banche, uffici, studi professionali, agenzie e attività similari
- cinema, teatri, luoghi di svago, sport. e attività similari
- attrezzature e impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici. e attività similari
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.
- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale,

Per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti il volume urbanistico delle singole attività non deve superare i mc 1.000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq 250.

~~Sono sempre consentiti gli interventi per la realizzazione di terrazzi in falda di tetto purché armonizzati con l'edilizia esistente.~~

È sempre ammesso il recupero del volume edilizio esistente legittimamente autorizzato anche tramite ricomposizione e modifiche di sedime, nel rispetto delle distanze previste per legge e da disposizioni comunali.

~~Le caratteristiche tipologiche e costruttive non devono contrastare con l'edilizia al contorno.~~

Sono escluse in linea generale:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
- depositi all'aperto e tensostrutture o coperture pressostatiche ad eccezione della collocazione temporanea finalizzata a manifestazioni sportive e/o ricreative;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc. e attività similari;
- nuove discoteche, ecc. e attività similari;

Tuttavia il comune provvederà a modificare tale elenco tramite apposita delibera di Consiglio Comunale concedendo eventuali deroghe per interventi di pubblico interesse.

L'altezza massima del fabbricato è quella riportata nella corrispondente zona del repertorio normativo o del singolo accordo pubblico-privato. In caso di mancata indicazione dovrà essere considerata l'altezza della zona adiacente che riporta un'altezza minore.

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm, Prima riga: 0 cm

ART: 20. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A"

Gli interventi devono salvaguardare e valorizzare gli immobili di interesse storico, architettonico, ambientale e devono essere realizzati con modalità, materiali, finiture coerenti con i valori da tutelare.

Nell'ambito della ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A" gli interventi urbanistico - edilizi devono realizzarsi a mezzo di strumenti urbanistici attuativi riferiti a comprensori di omogenea fisionomia urbanistica e di singole concessioni edilizie, come indicato dal PI, nel rispetto dei parametri fissati e delle prescrizioni conseguenti ai gradi di tutela fissati e delle modalità di intervento ai sensi dell'ART: 52.

Interventi mediante la formazione di strumenti urbanistici attuativi:

- sono volti a:
 - conservare e valorizzare i valori architettonici e ambientali esistenti;
 - conservare e valorizzare l'organismo urbano storico e gli elementi che concorrono a definirlo: aree verdi, cortili e spazi aperti, ecc.
 - precisare i principali caratteri architettonici da rispettare nella nuova edificazione.
- devono indicare:
 - gli spazi pubblici, di uso pubblico o privati da conservare o da prevedere per migliorare le condizioni ambientali e per favorire la viabilità pedonale;
 - l'organizzazione della viabilità con particolare riguardo alla viabilità pedonale;
 - i materiali da usare nelle pavimentazioni e nell'arredo urbano
 - precisare gli ambiti per le nuove costruzioni nei limiti indicati nel Repertorio Normativo.

Interventi diretti

In assenza di strumenti attuativi gli interventi sugli edifici esistenti sono disciplinati dall'ART: 16 e dall'ART: 52.

La Zona Territoriale Omogenea "A" comprende:

- a) la Zona A;
- b) il Verde Privato della Z.T.O. A;
- c) i servizi individuati interni alla Z.T.O. "A", identificati nel Repertorio Normativo e disciplinati dal successivo Art.27;

a) - ZONA "A"

Destinazione d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali, purché compatibili con i valori da tutelare, assicurando alle abitazioni almeno il 60% della volumetria residenziale esistente. Potranno essere realizzate con intervento diretto le piscine pertinenziali private nei limiti massimi di 50 mq di vasca di balneazione.

Interventi sulle aree e sugli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale .

Gli interventi sulle aree e sugli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, individuati sulle planimetrie del PI, devono rispettare le disposizioni dell'ART: 52.

Interventi sugli edifici privi di interesse storico, architettonico, ambientale .

Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui al precedente ART: 16, sono consentiti, mediante strumento urbanistico attuativo, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, nel rispetto della densità fondiaria e/o territoriale, massime, stabilite nel Repertorio Normativo

Gli interventi devono rispettare le norme sui distacchi di cui all'ART: 13 e le altezze massime indicate nel Repertorio Normativo.

b) - VERDE PRIVATO della Z.T.O. A

Per gli edifici esistenti sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali o per la zona agricola, purché compatibili con i valori da tutelare ed in particolare con le sistemazioni a verde.

Interventi sulle aree e sugli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale.

Gli interventi sulle aree e sugli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, individuati sulle planimetrie del PI, devono rispettare le disposizioni dell'ART: 52.

Interventi sugli edifici privi di interesse storico, architettonico, ambientale.

Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui al precedente ART: 16, sono consentiti, mediante strumento urbanistico attuativo, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, nel rispetto della densità fondiaria e/o territoriale, massime, stabilite nel Repertorio

Normativo, anche extra sagoma, purchè completamente interrati con ricomposizione del manto erboso soprastante e senza abbattimento di alberature di pregio;

Le aree scoperte sono destinate a giardino, a parco, agli usi agricoli e alle attività ricreative all'aperto nel rispetto dei valori culturali ed ambientali esistenti.

È prescritta la sistemazione e la manutenzione delle aree verdi e degli elementi di arredo storici esistenti.

È vietato:

- a) l'abbattimento di alberature d'alto fusto (solo quelle segnalate nella tavola delle invarianti del PAT) senza comprovata necessità e senza l'autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico;
- b) la sostituzione o integrazione delle alberature esistenti con specie non coerenti con i caratteri del parco
- c) lo smembramento delle aree e la separazione tra aree verdi, edifici e contesto ambientale, che possano compromettere l'integrità dei beni e le relazioni con le aree aperte circostanti.

Allo scopo di riqualificare l'ambiente e di tutelare i valori storici degli edifici, dei parchi e degli spazi aperti connessi con le preesistenze di valore culturale, gli interventi edilizi di:

- a) ristrutturazione edilizia e le modifiche di destinazione d'uso devono comprendere un progetto di riqualificazione ambientale, esteso all'intero ambito da tutelare, da redigere nel rispetto dei valori culturali espressi dagli immobili e dal patrimonio botanico esistente;
- b) di nuova costruzione, ricostruzione e di ampliamento sono soggetti a strumento urbanistico attuativo che deve comprendere il progetto di riqualificazione ambientale di cui al punto a).

ART: 21. ZONA "B" RESIDENZIALE

Destinazione d'uso Interventi

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'ART: 16 sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzioni, ampliamento, nel rispetto degli indici e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi è comunque consentito il recupero del volume edilizio esistente anche oltre l'indice di densità fondiaria e/o territoriale di zona indicata nel Repertorio Normativo. Nella ZTO B/2 di Negrar, stante la particolare situazione geologico-idraulica sono ammessi solo interventi sui fabbricati esistenti di cui ai punti b) c) d) dell'art. 31 della L. 457/78, come sostituiti e coordinati e coordinati con quanto previsto dal titolo II del D.P.R. n.380/2001 e, anche un seguito all'entrata in vigore della L.R.01.08.2003, n.16 anche per la lettera a). Fanno eccezione le prescrizioni puntuali contenute nella manifestazione di interesse (e relativo atto d'obbligo 238) Tutto ciò fermo restando la necessità della verifica geotecnica del complesso terreno-fondazioni comunque richiesta dalla normativa tecnica di settore. Gli interventi nella ZTO B/2 di Negrar devono essere preceduti da interventi di tutela, protezione o correzione e sicurezza per la mitigazione del rischio segnalato escludendo in ogni caso interventi e manufatti che modifichino le condizioni di drenaggio del versante.

Modalità di intervento

Gli interventi devono rispettare le norme sui distacchi di cui all'ART: 13 e le altezze massime indicate nel Repertorio Normativo.

Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia e/o indicate nel Repertorio Normativo.

Al fine di favorire il miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, per gli interventi di nuova costruzione con volume edilizio pari o superiore a 2.000 mc, si applica l'indice minimo di edificabilità indicato nel Repertorio Normativo per la sottozona di riferimento. È possibile incrementare la volumetria fino a raggiungere l'indice massimo attraverso l'acquisto di crediti edilizi di cui all'ART: 7. Tale incremento verrà calcolato quale differenza tra l'indice minimo e l'indice massimo indicato nel Repertorio Normativo".

Sono escluse da tale obbligo:

le zone convenzionate nonché le manifestazioni di interesse individuate puntualmente dal Piano già oggetto di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

–le manifestazioni di interesse individuate puntualmente dal Piano già oggetto di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

–i lotti esistenti sui quali insistono fabbricati regolarmente assentiti la cui eventuale demolizione comporti, secondo il criterio di calcolo dei crediti edilizi di cui all' ART: 7, il riconoscimento di un volume da allocare all'interno dello stesso lotto, pari almeno al 20% del volume massimo consentito dal Repertorio Normativo.

ART: 22. ZONA "C1" RESIDENZIALE

Destinazione d'uso Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.

Interventi Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'ART: 16, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzioni, ampliamento, nel rispetto degli indici e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone nonché nel rispetto dei requisiti di qualità di cui al precedente ART:15bis. Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi è comunque consentito il recupero del volume edilizio esistente anche oltre l'indice di densità fondiaria e/o territoriale di zona indicata nel Repertorio Normativo. Gli interventi devono rispettare le norme sui distacchi di cui al precedente ART: 13 e le altezze massime indicate nel Repertorio Normativo.

Modalità di intervento

Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, o mediante

strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia e indicate nel Repertorio Normativo.

~~In generale tutte le zone C1 con obbligo di PUA introdotte con riferimento agli Atti d'obbligo, devono reperire al loro interno le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle quantità indicate dalla legislazione vigente e dall'ART. 15 delle presenti NTO. Sono escluse da tale obbligo: le zone C1 che siano state convenzionate o per le quali sia già stato presentato un progetto anche di massima prima della data di adozione del primo PI, le zone C1 per le quali il Repertorio Normativo preveda espressamente l'esclusione dall'obbligo. Per tali aree si applicano gli stessi parametri del PRG.~~

Al fine di favorire il miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, per gli interventi di nuova costruzione con volume edilizio pari o superiore a 4.2.000 mc, si applica l'indice minimo di edificabilità indicato nel Repertorio Normativo per la sottozona di riferimento. È possibile incrementare la volumetria fino a raggiungere l'indice massimo attraverso l'acquisto di crediti edilizi di cui all'ART. 7. Tale incremento verrà calcolato quale differenza tra l'indice minimo e l'indice massimo indicato nel Repertorio Normativo".

Sono escluse da tale obbligo:-

~~—le zone C1 convenzionate in corso di validità decennale nonché le manifestazioni di interesse individuate puntualmente dal Piano già oggetto di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.~~

~~—i lotti esistenti sui quali insistono fabbricati regolarmente assentiti la cui eventuale demolizione comporti, secondo il criterio di calcolo dei crediti edilizi di cui all' ART. 7, il riconoscimento di un volume da allocare all'interno dello stesso lotto, pari almeno al 20% del volume massimo consentito dal Repertorio Normativo.~~

Formattato: Non Evidenziato

ART: 23. ZONA "C1.1" RESIDENZIALE DI TUTELA ESTERNA AI CENTRI URBANI

Destinazioni d'uso

Sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali. Sono escluse le nuove stalle, gli allevamenti, le funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente abitativo della zona, quelle che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con i caratteri dell'ambiente e con le presenti disposizioni.

Modalità di intervento

Gli interventi puntuali, successivamente disciplinati, sono realizzati in diretta attuazione del PI; gli interventi diversi devono essere subordinati alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo, nei soli casi in cui sia necessario il completamento di dotazione degli standard,

Al fine di favorire il miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, per gli interventi di nuova costruzione con volume edilizio pari o superiore a 4.2002.000 mc, si applica l'indice minimo di edificabilità indicato nel Repertorio Normativo per la sottozona di riferimento. È possibile incrementare la volumetria fino a raggiungere l'indice massimo attraverso l'acquisto di crediti edilizi di cui all'ART: 7. Tale incremento verrà calcolato quale differenza tra l'indice minimo e l'indice massimo indicato nel Repertorio Normativo".

Sono escluse da tale obbligo:-

~~- le zone C1.1 convenzionate in corso di validità decennale lottizzazioni convenzionate~~ nonché le manifestazioni di interesse individuate puntualmente dal Piano già oggetto di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.
~~- i lotti esistenti sui quali insistono fabbricati regolarmente assentiti la cui eventuale demolizione comporti, secondo il criterio di calcolo dei crediti edilizi di cui all' ART. 7, il riconoscimento di un volume da allocare all'interno dello stesso lotto, pari almeno al 20% del volume massimo consentito dal Repertorio Normativo.~~

Disciplina degli interventi

Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'ART: 16, sono consentiti i seguenti interventi:

a) - Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione per usi non residenziali
Gli interventi sono consentiti senza aumento del volume edilizio esistente e solo se i caratteri del nuovo edificio, sono compatibili con l'uso abitativo della zona. Le destinazioni d'uso ammesse sono prevalentemente quelle di annessi alla residenza (es: garage, magazzini, cantine, ecc.). La volumetria eventualmente in eccedenza può essere utilizzata per l'ampliamento delle unità edilizie residenziali esistenti, o per la realizzazione di nuove unità edilizie.

b) - nuova costruzione per usi residenziali
Le nuove costruzioni sono ammesse nelle sottozone indicate nel Repertorio Normativo, nel rispetto dei parametri riportati o in corrispondenza dell'indicazione grafica di "Interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale" nonché nel rispetto dei requisiti di qualità di cui al precedente ART:15bis.

Il rilascio del Permesso di Costruire, per le zone con indice di edificabilità attribuito, per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:

- a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni;
- b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il PI;
- c) integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- d) stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui si stabiliscono in particolare: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti

previsti ai punti precedenti.

e comunque alla presenza delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, ovvero, all'impegno di eseguirle contestualmente alla costruzione:

- strade di accesso con larghezza non inferiore a m.6; eventuali minori dimensioni potranno essere ammesse con una larghezza comunque non inferiore a m.3,50 se provviste di idonei spazi scambiatori;
- illuminazione pubblica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete dell'acquedotto;
- sistema di smaltimento delle acque reflue.

Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale:

a) Interventi puntuali di nuova edificazione - ad uso residenziale

in corrispondenza a tale indicazione, con possibilità di precisarne la posizione in sede di richiesta di concessione edilizia, anche in presenza di saturazione degli indici di edificabilità della zona, è consentita la costruzione di un edificio con volume edilizio non maggiore a mc. 800, fatte salve le diverse quantità indicate dal Repertorio Normativo. L'altezza massima del fabbricato è quella della zona di appartenenza o della zona immediatamente adiacente, fatte salve diverse indicazioni riportate nel Repertorio Normativo.

b) Interventi puntuali di ampliamento ad uso residenziale

in corrispondenza a tale indicazione, con possibilità di precisarne la posizione in sede di richiesta di concessione edilizia, anche in presenza di saturazione degli indici di edificabilità della zona, è consentita l'ampliamento dell'edificio con il volume edilizio indicato dal Repertorio Normativo.

ART: 24. ZONA "C2" RESIDENZIALE

Destinazione d'uso	Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per la zona residenziale.
Interventi	<p>Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'ART: 16, sono consentiti gli interventi di demolizione, ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto degli indici e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone nonché nel rispetto dei requisiti di qualità di cui al precedente ART:15bis.</p> <p>Gli interventi devono rispettare le norme sui distacchi di cui all'ART: 13, le norme sulle altezze indicate nel Repertorio Normativo.</p>
Modalità di intervento	Gli interventi diversi da quelli disciplinati dall'ART: 16 vengono realizzati con le modalità indicate nel Repertorio Normativo: mediante Piano Urbanistico Attuativo per le zone indicate "PUA", mediante interventi diretti nelle zone indicate "intervento diretto".

Sono fatti salvi gli interventi previsti nell'ART: 4, secondo comma.

In generale tutte le zone C2 soggette a piano attuativo devono reperire al loro interno le opere di urbanizzazione primaria e lo standard sulla base delle quantità indicate dalla legislazione vigente e dall'ART: 15 delle presenti NTO. Sono escluse da tale obbligo: le zone C2 che siano state convenzionate o per le quali sia già stato presentato un progetto anche di massima prima della adozione del primo PI, le zone C2 per le quali il Repertorio Normativo preveda espressamente l'esclusione dall'obbligo. Per tali aree si applicano gli stessi parametri del PRG.

Nei casi in cui il PI riporta la sagoma indicativa per le aree pubbliche (verde e/o parcheggio) tale ambito è da considerarsi come localizzazione preferenziale per lo standard. Non essendo vincolante in termini di quantità l'area rappresentata nelle planimetrie del PI la quantificazione reale della superficie deve avvenire tenendo conto dei parametri della normativa vigente e dei contenuti delle schede relative agli accordi.

Al fine di favorire il miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, per gli interventi di nuova costruzione con volume edilizio pari o superiore a ~~1.200~~ 2.000 mc, si applica l'indice minimo di edificabilità indicato nel Repertorio Normativo per la sottozona di riferimento. È possibile incrementare la volumetria fino a raggiungere l'indice massimo attraverso l'acquisto di crediti edilizi di cui all'ART: 7. Tale incremento verrà calcolato quale differenza tra l'indice minimo e l'indice massimo indicato nel Repertorio Normativo".

Sono escluse da tale obbligo:

le zone convenzionate nonché le manifestazioni di interesse individuate puntualmente dal Piano già oggetto di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

~~—le zone C2 convenzionate in corso di validità decennale nonché le manifestazioni di interesse individuate puntualmente dal Piano già oggetto di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004—~~

~~—i lotti esistenti sui quali insistono fabbricati regolarmente assentiti la cui eventuale demolizione comporti, secondo il criterio di calcolo dei crediti edilizi di cui all'ART. 7, il riconoscimento di un volume da allocare all'interno dello stesso lotto, pari almeno al 20% del volume massimo consentito dal Repertorio Normativo.~~

ART: 25. ZONA "C2.1" RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE

Destinazione d'uso Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per la zona residenziale.

Interventi Il PI individua la ZONA "C2.1" RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE come zona di degrado, ai sensi dell'art.27 della legge n. 457/1978. L'attuazione delle previsioni insediative del PI avviene attraverso un Piano di Recupero esteso all'intera zona che preveda la dismissione delle attività

incompatibili, la demolizione degli edifici relativi, il risanamento e la riqualificazione complessiva dell'area, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le aree per servizi richiesti ai sensi dell'art. 32 della LR 11/04, è consentito il recupero della quota del volume edilizio esistente indicata nel Repertorio Normativo.

Gli interventi devono rispettare le norme sui distacchi di cui all'ART: 13, i parametri e le prescrizioni indicate nel Repertorio Normativo.

Gli interventi di cui sopra devono risultare coerenti, con il carattere dei luoghi e in particolare con la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito e con la configurazione del suolo esistente, evitando deformazioni contrastanti con la morfologia del luogo.

Nelle tavole grafiche possono essere indicati gli "ambiti di concentrazione" dei volumi edilizi quali indicazioni per la distribuzione planivolumetrica dell'area da precisare in sede di SUA.

Non sono ammessi sull'edilizia esistente gli interventi di cui all'ART: 16; prima del PUA sono consentiti gli interventi di demolizione e di bonifica dell'area.

Modalità di intervento

Gli interventi sono subordinati a Piano di Recupero esteso all'intera zona.

ART: 26. *(stralciato a seguito dell'approvazione della Variante 3b PI)*

ART: 27. ZONA "C2.3" RESIDENZIALE PER ATTERRAGGIO CREDITI

Destinazione d'uso Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per la zona residenziale.

Interventi Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'ART: 16, sono consentiti gli interventi di demolizione, ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto degli indici e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone nonché nel rispetto dei requisiti di qualità di cui al precedente ART:15bis.

Gli interventi devono rispettare le norme sui distacchi di cui all'ART: 13 e le norme sulle altezze indicate nel Repertorio Normativo.

Modalità di intervento

Gli interventi diversi da quelli disciplinati dall'ART: 16 vengono realizzati con le modalità indicate nel Repertorio Normativo tenendo conto che il volume edilizio realizzabile deve essere reperito con acquisizione di crediti edilizi riportati nell'apposito registro di cui all'ART: 8 stabiliti puntualmente negli specifici atti d'obbligo. La realizzazione avviene mediante Piano Urbanistico Attuativo per le zone indicate "PUA", mediante interventi diretti nelle zone indicate "intervento diretto".

Sono fatti salvi gli interventi previsti nell'ART: 4, secondo comma.
In generale tutte le zone C2 devono reperire al loro interno le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle quantità indicate dalla

legislazione vigente e dall'ART: 15 delle presenti NTO.

Sono escluse da tale obbligo: le zone C2 che siano state convenzionate prima della adozione del primo PI, le zone C2 per le quali il Repertorio Normativo preveda espressamente l'esclusione dall'obbligo.

ART: 28. ZONA "C.3" RESIDENZIALE – EDIFICAZIONE DIFFUSA

Gli ambiti di edificazione diffusa sono costituiti da:

- a) aree caratterizzate da preesistenze insediative di origine remota;
- b) aree edificate cresciute lungo il reticolo stradale secondo la caratterizzazione propria della città diffusa;
- c) nuclei insediativi ed aggregati rurali.

All'interno di tali aree sono ammessi:

– EDIFICI ESISTENTI

- tutti gli interventi sul volume esistente se non classificati tra i beni con vincolo monumentale;
- l'ampliamento degli edifici esistenti con un volume edilizio minimo di 300 mc fino a un massimo di 800 mc compreso l'esistente. Tale ampliamento è consentito per una sola volta in riferimento all'intero edificio senza suddivisione delle unità immobiliari rispetto all'esistente all'adozione del PI e in applicazione dei criteri di cui all'atto di indirizzo lett. d della LR 11/04;
- gli interventi diversi da quelli di cui alle lett. a), b) e c) dell'art. 3 del DPR 380/01 sono disciplinati da permesso di costruire che deve prevedere l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria riferite all'intervento edilizio in oggetto e gli allacciamenti dei sottoservizi. L'Amministrazione comunale può stipulare convenzioni che riguardino più proprietà nei casi in cui sia necessario garantire la continuità delle opere di urbanizzazione;
- è sempre ammesso il cambio d'uso degli edifici non funzionali al fondo. Gli interventi sono disciplinati con permesso di costruire che prevede l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti dei sottoservizi. L'Amministrazione comunale può stipulare convenzioni che riguardino più proprietà nei casi in cui sia necessario garantire la continuità delle opere di urbanizzazione;
- è sempre ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi privi di pregio architettonico e/o ambientale, purché ne sia dimostrata la legittimità. La ricostruzione può anche comportare l'accorpamento di più volumi e deve avvenire nel rispetto del sedime del corpo di fabbrica più consistente con una possibilità massima di deroga del 50% rispetto al sedime originario. Nel caso sia presente nel contesto un edificio di pregio la nuova collocazione sarà quella più coerente con l'esigenza di salvaguardare tale edificio.

– NUOVA EDIFICAZIONE

- Con intervento edilizio diretto, sono ammessi nuovi volumi a destinazione residenziale, solo se individuati graficamente dal PI. Il volume edilizio dei lotti liberi è da intendersi come interamente attribuito al mappale entro il quale ricade la maggior parte del lotto libero e, salvo diversa indicazione, è pari a 800mc.

ART: 29. ZONA "D1" ARTIGIANALE – INDUSTRIALE

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli edifici e gli impianti per le attività artigianali e industriali, gli uffici, le infrastrutture di servizio, i magazzini, i depositi, le attività commerciali all'ingrosso e quelle connesse con la destinazione principale di zona (spacci aziendali), gli impianti tecnologici i servizi pubblici e di interesse pubblico, gli edifici per attività collettive, gli edifici per l'assistenza e il ristoro degli addetti nonché le attività assimilabili alle attività artigianali e industriali, uffici pubblici e privati, studi professionali, agenzie. Sono inoltre ammesse le attività commerciali nei limiti e con i criteri definiti dalla LR. 50/2012 e smi.

Sono escluse le attività che, producono inquinamenti oltre i limiti stabiliti dalla legislazione vigente o alterino i caratteri ambientali del sito.

Sono inoltre escluse le attività logistiche non collegate ad attività artigianali e industriali insediate nel territorio.

È ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva locale all'interno dello stesso lotto, a condizione che quest'ultima abbia una superficie coperta non minore di mq. 200. Tale abitazione non potrà superare una superficie lorda di pavimento pari a 150 mq e dovrà costituire un tutt'uno con il fabbricato destinato all'attività produttiva, in ogni altro caso, l'abitazione dovrà essere costituito un vincolo fino a che non intervengano varianti urbanistiche di pertinenzialità con l'immobile destinato all'attività produttiva che dovrà essere trascritto a cura e spese del proprietario.

Interventi

Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'ART: 16 sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzioni, ampliamento, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione. nel rispetto delle modalità di intervento definite nel Repertorio Normativo e dal precedente art. 15 (dotazioni) delle seguenti norme:

~~superficie coperta non maggiore al 50% della superficie fondiaria;~~

~~distacchi disciplinati dal precedente art.12;~~

- ~~altezza massima definita dal repertorio normativo non maggiore a m 10,50, con non più di tre piani fuori terra, salvo altezze maggiori per impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc. Sono fatte salve le minori altezze indicate nel Repertorio Normativo.~~

~~Al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti delle attività artigianali e industriali devono essere previste:~~

~~aree di parcheggio, disciplinate dall'ART: 15;~~

~~spazi sistemati a verde privato, nella misura minima del 10% della superficie fondiaria.~~

~~Per le destinazioni commerciali, compresi i magazzini, anche se realizzate in assenza di opere edilizio, oltre agli spazi per i parcheggi di cui all'ART: 15, devono essere previsti spazi sistemati a verde pubblico o di uso pubblico in misura non inferiore a mq 50 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.~~

~~Negli interventi diretti, i parcheggi e le aree da sistemare a verde possono essere ubicati all'interno del lotto oppure in aree esterne funzionalmente collegate alle attività di cui sopra, o in alternativa possono essere monetizzate secondo quanto indicato dal precedente ART: 15.~~

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm, Sporgente 3 cm, Nessun elenco puntato o numerato

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm, Sporgente 3 cm, Nessun elenco puntato o numerato

Formattato: Non Evidenziato

Modalità di intervento

Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, o mediante piano urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia e indicate nel Repertorio Normativo.

~~In generale tutte le zone D1 soggette a PUA devono reperire al loro interno le opere di urbanizzazione primaria e lo standard sulla base delle quantità indicate dalla legislazione vigente e dell'ART. 15 delle presenti NTO. Sono escluse da tale obbligo: le zone D1 che siano state convenzionate prima della redazione del presente PI, le zone D1 per le quali il Repertorio Normativo preveda espressamente l'esclusione dall'obbligo.~~

Opere di

~~**urbanizzazione** — I piani urbanistici attuativi devono definire e disciplinare le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria computando anche le opere rappresentate nelle planimetrie del PI~~

ART: 30. ZONA "D1.1" CON ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE ESISTENTI

Sugli edifici produttivi e terziari esistenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) aumento una-tantum fino al 50% della superficie fondiaria e fino al 100% delle superfici lorde di pavimento esistenti e comunque con un massimo di mq. 2.000.
- b) è consentito il recupero funzionale delle strutture precarie da comprendersi entro i limiti del precedente punto.
- c) [altezza massima = 10,50 m](#)

Il rilascio del Permesso di costruire per gli ampliamenti è subordinato alla:

- a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni;
- b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il PI, con la realizzazione di spazi per la sosta dei veicoli e con la sistemazione a verde di aree nella misura complessiva del 20 % della superficie del fondo su cui insiste l'edificio, e nel caso che tale superficie non sia disponibile dovranno essere reperite e attrezzate quantità di aree equivalenti nel rispetto del PI in zone vicine, ovvero saranno monetizzati a costi reali sulla base di un progetto redatto dal Comune.
- c) integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- d) realizzazione di servizi interni, in ragione della dimensione dell'azienda, quali spogliatoi, docce, w.c., pronto soccorso, sale ristoro e riunioni simili, per la quota di Su prevista dalle legislazioni igienico - sanitarie e del lavoro.
- e) stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui si stabiliscono in particolare: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.

ART: 31. ZONA "D2" PRODUTTIVA E TERZIARIA

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: commerciali (nei limiti e con i criteri definiti dalla LR. 50/2012 e smi), artigianato di servizio, uffici pubblici e privati, studi

professionali, agenzie, autorimesse, servizi pubblici e di interesse pubblico, ~~pubblici esercizi~~, le infrastrutture di servizio e gli impianti tecnologici. ~~Sono fatti salvi gli usi in atto per i quali sono ammessi gli interventi di cui alla successiva lettera a).~~

È ammesso il cambio d'uso verso la residenza delle unità immobiliari esistenti e l'uso turistico-ricettivo nei limiti di quanto disposto dall'art. 31, comma 4 della LR 11/2013 ~~tramite intervento edilizio convenzionato al fine delle verifiche degli adempimenti di cui all'art. 15~~, ad eccezione delle aree di cui all'art. 17 del PAT le quali devono essere precedute da un Masterplan.

~~Per interventi di interesse pubblico, finalizzati ad agevolare la presenza di servizi di interesse collettivo, forniti anche in strutture private, nelle zone interessate dal Masterplan e nelle more della sua approvazione sono ammesse, all'interno dello stesso fabbricato, ampliamenti della – destinazioni d'uso residenziale già autorizzata e il loro frazionamento con la possibilità di aumentare la superficie netta esistente fino al limite di 200 mq, previo convenzionamento con il Comune.~~

Sono escluse le destinazioni che, a giudizio del Comune, comportano molestia o risultano in contrasto con il carattere della zona.

Formattato: Non Evidenziato

Formattato: Non Evidenziato

Interventi

Sono consentiti gli interventi ~~nel rispetto delle modalità di intervento definite nel Repertorio Normativo e dal precedente art. 15 (dotazioni)~~:-

- a) - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie netta di pavimento;
- b) - nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia con aumento della superficie netta di pavimento, cambi d'uso, nel rispetto delle seguenti norme:
 - superficie coperta ~~indicata nel repertorio normativo non maggiore al 60% della superficie fondiaria;~~
 - altezza ~~non maggiore di m. 10,50, con non più di tre piani fuori terra. Sono fatte salve le minori altezze indicate nel Repertorio Normativo; indicata nel repertorio normativo~~
 - distacchi disciplinati ~~dall'ART. 13 dal REC.~~

modalità di intervento

gli interventi di cui alle lettere a) e b), possono essere realizzati in diretta attuazione del PI salvo diversa indicazione del Repertorio Normativo; l'eventuale cambio d'uso verso la residenza e/o turistico/ricettivo è ammesso previo contributo perequativo, così come stabilito da apposita delibera di Consiglio Comunale.

Dotazione di spazi pubblici negli interventi diretti

- ~~parcheggi~~ — Per gli interventi di cui al punto b), valgono le disposizioni di cui all'ART. 15.
- Per gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie netta di pavimento, valgono le disposizioni di cui all'ART. 15, escluse quelle per i parcheggi privati.
- Per i cambi d'uso valgono le disposizioni di cui all'ART. 15.

aree verdi

Devono essere sistemate a verde le seguenti superfici minime rapportate alla

superficie lorda di pavimento:

- per gli interventi di cui al punto a) superficie non minore al 10%;
- per gli interventi di cui al punto b) superficie non minore al 20%.

~~I parcheggi, pubblici e privati, possono essere realizzati anche su più piani, sopra e sotto il suolo.~~

~~I parcheggi e le aree da sistemare a verde possono essere ubicati all'interno del lotto oppure in aree esterne funzionalmente collegate alle attività di cui sopra.~~

ZONA "D2/7"

~~La zona D2/7 presente nel repertorio normativo nella Variante Tecnica approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n° 2511 del 28/07/2000 non figura nell'allegato sub A delle NTA Repertorio Normativo per cui non è possibile stabilire le modalità di intervento se non risalendo al PRG approvato con DGRV n° 3739 del 03/07/1990 con le seguenti tipologie di attuazione~~

~~Intervento diretto, Superficie coperta 40% verde pubblico 5%, parcheggi 5%, h 10.5 mt.~~

~~-~~

~~Nelle zone "D", D2/7 prive di sottozona è ammessa la destinazione d'uso delle zone "D2"~~

ART: 32. ZONA "D3", PER ATTIVITA' RICETTIVE, SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite, nell'ambito delle attività ricettive, sportive e ricreative, sono precisate per le singole sottozone dal Repertorio Normativo

Nella sottozona D3/1 del Foglio 4 la destinazione d'uso ammessa è "Campeggio"

Ai sensi dell'art. 28 della LR 33/2002 sono campeggi le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate destinate alla sosta ed al soggiorno di turisti in prevalenza provvisti di propri mezzi mobili di pernottamento. I campeggi possono anche disporre di unità abitative mobili, quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan, autocaravan o camper, e di unità abitative fisse, per la sosta ed il soggiorno di turisti sprovvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.

Modalità di intervento

Gli interventi sono definiti per le singole zone dal Repertorio Normativo: con schede progettuali o, in assenza, con progetti unitari di sistemazione urbanistica e ambientale, approvati dal Comune, redatti sulla base dei seguenti criteri:

- sistemazione plano-altimetrica del territorio tenendo conto delle caratteristiche geomorfologiche del suolo e del sottosuolo,
- valorizzazione delle aree naturali e del sistema alberato e arbustivo esistente, che potrà essere modificato e integrato con specie arboree tipiche dei luoghi, per qualificare le visuali più significative e le aree destinate alle singole attività.

Il progetto unitario di sistemazione urbanistica e ambientale, che può essere ulteriormente precisato in sede di permesso di costruire, deve contenere:

- la configurazione planivolumetrica, in scala 1:500, delle aree e degli edifici, della sistemazione degli spazi scoperti, delle eventuali recinzioni;
- gli accessi pedonali e carrabili, l'organizzazione degli spazi di sosta dei veicoli, le eventuali opere di urbanizzazione comprese;
- le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte.

L'attuazione di detti progetti può avvenire anche per stralci funzionali, mediante più permessi di costruire.

Disciplina degli interventi

I parametri e gli indici per l'edificazione sono fissati dal Repertorio Normativo per le singole sottozone e nelle eventuali schede progettuali, i distacchi sono fissati dall'ART: 13 nel caso di concessioni edilizie dirette o dal piano urbanistico attuativo.

La superficie a parcheggio deve essere dimensionata in rapporto al tipo di utilizzazione e alla presunta affluenza degli utenti, e non può essere inferiore alla superficie lorda ~~di pavimento~~ degli edifici.

Le nuove costruzioni devono armonizzarsi con il paesaggio circostante.

Per la sottozona D3/1 del Foglio 4 si precisa che, ai sensi dell'art. 30 della LR 33/2002, oltre alla costruzione di servizi e abitazione del custode per un massimo di 2000 mc comprensivi dei volumi necessari alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici, dei locali tecnici e dei locali adibiti ad alloggio del personale e nel rispetto dell'indice territoriale massimo di 0,1mc/mq, è ammessa la realizzazione degli immobili destinati a impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali e ad alloggi in unità abitative, nel rispetto di un indice territoriale massimo di 0,12 mq/mq della superficie totale lorda della struttura ricettiva, esclusi i volumi necessari alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici, dei locali tecnici e dei locali adibiti ad alloggio del personale.

Per le caratteristiche, le dimensioni e i requisiti di impianti, servizi, piazzole, posti equipaggio, alloggi in unità abitative, ecc. si rimanda alle definizioni e prescrizioni previste nell'allegato L della LR 33/2002.

L'apertura della struttura "campeggio" è soggetta ad autorizzazione rilasciata dal comune, che ne trasmette copia entro trenta giorni alla provincia. L'autorizzazione deve contenere le indicazioni relative alla classificazione assegnata, alla capacità ricettiva, al periodo di apertura e all'ubicazione della struttura.

L'autorizzazione di cui al comma precedente è rilasciata anche ai fini di cui all'articolo 86 del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, approvato con regio decreto 18 giugno 1931, n. 773 ed abilita ad effettuare, unitamente alla prestazione del servizio ricettivo, la somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate, ai loro ospiti e a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni e convegni organizzati. La medesima autorizzazione abilita altresì alla fornitura di giornali, riviste, pellicole per uso fotografico e di registrazione audiovisiva, cartoline e francobolli alle persone alloggiate, nonché ad installare, ad uso esclusivo di dette persone, attrezzature e strutture a carattere ricreativo, per le quali è fatta salva la vigente disciplina in materia di sicurezza e di igiene e sanità.

ART: 33. ZONA AGRICOLA "E"

La zona agricola, destinata all'insediamento ed all'esercizio dell'attività agricola, alla conservazione dei valori naturalistici ed ambientali ed al contenimento dell'espansione dell'aggregato urbano, è definita e normata ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della LR n.11/2004 e smi

La destinazione d'uso prevalente è quella agricola e sono ammesse tutte le attività compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'articolo 43 della LR n.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Il territorio agricolo è considerato zona territoriale omogenea ed è soggetto a regole generali mirate alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario; pertanto in queste aree dovranno essere favoriti i seguenti interventi:

- valorizzazione e mantenimento della attività agricola tradizionale con particolare riferimento alle colture di pregio quali vigneti e frutteti;
- manutenzione della struttura agraria tradizionale;
- manutenzione e ripristino della viabilità podereale esistente;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni idrauliche originarie;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni agricole storiche originarie (terrazzamenti e ciglionamenti, muri a secco);
- promozione di attività integrative del reddito, quali l'agriturismo;
- promozione di attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero e per il turismo.

In questo territorio, fermo restando il rispetto di ogni eventuale limitazione e prescrizione di cui al sistema ambientale e paesaggistico, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi connessi all'attività agricola e secondo quanto ammesso dai disposti legislativi sopra riportati nonché dalla LR 28/2012, LR 35/2013 e dalla DGR n. 613/2015 "Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario".

L'edificabilità nel territorio agricolo è definita e normata ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della LR n.11/2004 e ai sensi degli artt.3, 4.3, 4.4, 5 della LR n.30/2010 e smi.

In tutti gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c), d), e) del DPR n.380/2001 mantenendo l'uso attuale ed è altresì ammesso il recupero del volume esistente e legittimamente autorizzato.

Nel caso di ricomposizione volumetrica di più edifici con accorpamento del volume il nuovo intervento di progetto non potrà superare gli 800 mc. totali salvo specifiche schedature e accordi previsti dal Piano degli Interventi.

Sono comunque fatte salve eventuali ed ulteriori disposizioni specifiche collegate alle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici stessi e alla destinazione d'uso.

Ogni intervento di nuova edificazione deve, in ogni caso, essere corredato da uno specifico elaborato grafico che evidenzi il "progetto di sistemazione del verde" che, previa analisi dell'area scoperta di pertinenza e delle essenze arboree presenti, preveda una sua sistemazione con l'utilizzo di specie arboree compatibili. La sistemazione dell'area, evidenziata con appositi elaborati quali rendering e fotosimulazioni, dovrà inoltre essere attuata contestualmente all'intervento di trasformazione.

Sono inoltre ammessi interventi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, così come previsto dalla legislazione regionale vigente per le aree agricole e in riferimento a quanto stabilito dalla normativa relativa agli edifici non più funzionali di cui all'ART: 42.

Sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture lignee da

destinarsi a punti vendita dei prodotti locali con un massimo di 30 mq.

ART: 34. EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

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 PAT 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'art.50, comma 1, lettera d), ai sensi degli artt.44 e 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

A tutela e valorizzazione del territorio agricolo i nuovi edifici a destinazione residenziale devono preferibilmente essere collocati lungo le attuali strade comunali o vicinali e a ridosso di aggregati rurali esistenti e comunque su terreno del conduttore dell'azienda agricola.

I caratteri tipologici e costruttivi dovranno essere coerenti con i contenuti del Prontuario per la qualità architettonica e ambientale allegato al PI.

È ammessa la realizzazione, per i proprietari, di modesti manufatti (una tantum) o serre per orti realizzati con struttura in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità con quanto disciplinato dall'art.44 comma 5ter della LR n.11/2004. Tali manufatti potranno avere una superficie coperta massima di 20 mq e un'altezza media di m.2,40. Dovranno inoltre fare riferimento a un fondo di almeno mq.3.000 anche discontinuo.

L'altezza massima per gli edifici in territorio agricolo dovrà essere al massimo di 7.50 m. con possibilità di deroga per le strutture produttive solo in caso di comprovata necessità, motivata con perizia agronomica.

Sono comunque vietati i depositi all'aperto e tensostrutture o coperture pressostatiche ad eccezione della collocazione temporanea finalizzata a manifestazioni sportive e/o ricreative.

È sempre ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti, regolarmente autorizzati, con la modifica di sagoma, sedime e prospetti, mantenendo il volume edilizio esistente e la destinazione d'uso salvo quanto previsto dall'art.42 delle presenti norme.

Gli edifici in zona agricola devono osservare le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali. Deroghe a queste sono ammesse esclusivamente in caso di ampliamento di fabbricati esistenti, in quanto assicurino un'apprezzabile unità formale del complesso edilizio.

Indicazioni per gli interventi edilizi devono essere progettati 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;
- 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;

L'ubicazione degli edifici residenziali dovrà consentire buone condizioni igieniche relativamente all'orientamento e all'insolazione.

Nuovi edifici funzionalmente connessi con la residenza, anche se spazialmente distaccati dalle abitazioni - nuove o esistenti - dovranno riferirsi ad esse e con esse costituire un insieme organico, sia dal punto di vista della dislocazione che da quello formale.

Per le costruzioni di carattere precario e superfetativo è prevista la demolizione. Devono essere salvaguardati i coni visuali di importanza paesaggistica e la vista di fabbricati tipici e di valore ambientale o architettonico. Nelle nuove costruzioni è d'obbligo prevedere le necessarie autorimesse, mentre resta vietata la costruzione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali con funzione di autorimessa. L'edificazione deve avvalersi delle strade di accesso esistenti, rispettare i sentieri anche se dismesse. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino dei sentieri.

Caratteri tipologici degli edifici

Gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi, di quanto riportato nel Prontuario e, comunque, devono rispettare quanto previsto dalle normative di legge vigenti:

- rispettare l'ambiente agricolo e, 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;
- al di fuori di una fascia di 10 metri dall'edificio, rispettare la morfologia del piano di campagna esistente per quanto possibile e fatte salve motivate necessità dell'azienda.

Inoltre gli stessi interventi edilizi devono prevedere:

- murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
- possibilità di realizzare strutture agricole-produttive con pianta di forma semplice.

ART: 35. ALLEVAMENTO DI CANI E GATTI PER ATTIVITÀ COMMERCIALI E PENSIONI PER ANIMALI DA AFFEZIONE

Allevamento di cani e gatti per attività commerciali

Ai sensi della DGR 272/2007 per allevamento di cani e gatti per attività commerciali si intende la detenzione di cani e gatti anche ai fini commerciali, in numero pari o superiore a 5 fattrici o 30 cuccioli per anno.

Ai sensi della DGR 272/2007 rientrano tra le attività di commercio di animali da compagnia anche le pensioni per animali domestici e l'attività di addestramento come ad esempio la cinotecnica.

Tali attività sono considerate a tutti gli effetti attività da svolgersi in zona agricola e devono quindi rispettare la normativa delle zone agricole per quanto attiene la disciplina urbanistica ed edificatoria. Si potranno anche recuperare volumetrie già esistenti allo scopo destinate anche da imprenditori non operanti nel settore agricolo, previa puntuale richiesta da approvarsi nel Piano Interventi ai sensi dell'art.43 della L.R.11/2004.

L'attività inerente la cinotecnica (allevamento, selezione, addestramento razze canine), canili e pensioni per animali domestici dovranno rispettare i seguenti criteri:

- l'impianto deve essere in zona agricola e lontano dalle abitazioni. I canili con più di 20 cani devono distare 20 mt. dai confini di proprietà e 180 mt. dai nuclei abitati (zone A, B, C).
- l'area occupata dall'impianto deve essere completamente recintata.

Le dimensioni minime dei box per cani e degli annessi recinti all'aperto devono rispettare i l'Accordo Stato-Regioni del 06 febbraio 2003, recepito con D.P.C.M. 28 febbraio 2003, n. 358]

Ricoveri di equini

È ammessa la realizzazione, nel territorio rurale, di ricoveri per equidi detenuti a scopo amatoriale.

Ai sensi dell'art. 44 comma 5 quinquies L.R. 11/2004 i box e le recinzioni devono essere per il ricovero di equidi non destinati alla produzione alimentare; tali strutture non si devono configurare come allevamenti e devono essere prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità.

I ricoveri potranno ospitare fino ad un massimo di 8 box per equidi, così come indicato all'art. 44 "Edificabilità" comma 5 quinquies, L.R. 11/2004.

Si ricorda che all'art. 7 bis, comma 1, della LR n. 9/2018 "Disposizioni per la movimentazione degli equidi" - come modificata dalla LR 25 luglio 2019, n. 29 "Legge regionale di adeguamento ordinamentale 2018 in materia di governo del territorio e paesaggio, parchi, trasporto pubblico, lavori pubblici, ambiente, cave e miniere, turismo e servizi all'infanzia" - viene disposto che nell'ambito delle attività previste dalla medesima legge, i recinti destinati alla movimentazione degli equidi possono essere realizzati in deroga a quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'articolo 44 della LR n. 11/2004.

Va inoltre evidenziato che il medesimo art. 7 bis, comma 1, della LR n. 9/2018 e s.m.i. dispone, altresì, che i recinti possono essere coperti con tensostrutture o strutture similari purché amovibili; va altresì rilevato che, all'art. 7 bis, comma 2, della LR n. 9/2018 e s.m.i. viene precisato che tali strutture, al termine del periodo di utilizzo sono, in ogni caso, rimosse non essendo consentito un loro diverso utilizzo o cambio di destinazione d'uso.

Il Le strutture devono essere in ogni caso improntate alla massima semplicità e decoro. È vietato l'uso, quale ricovero, di strutture o loro porzioni dismesse, impropriamente riciclate o l'utilizzo di materiali fatiscenti o incongrui o indecorosi.

ART: 36. RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Oltre alle opere incongrue e agli elementi di degrado di cui ART: 7, è ammessa la demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero per motivi statici ed igienici, allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale; in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del volume edilizio urbanistico demolito, nei limiti volumetrici stabiliti nell'ART: 7.

I progetti di intervento devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

ART: 37. VINCOLI

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.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinata sulla base dell'apposito provvedimento emanato dalla Regione del Veneto.

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del PI.

La demolizione parziale o totale delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.

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.

Il PI, ai sensi della LR n.11/2004, si attiene alle indicazioni contenute nella DGR n.172/2010 e nella

DGR n.3178/2004 come modificata dalla DGR n.329/2010 per disciplinare le serre, i vivai e gli allevamenti.

**ART: 38. STRUTTURE AGRICOLA/PRODUTTIVE E FABBRICATI AD USO ALLEVAMENTO
ZOOTECNICO NON PRODUTTIVO**

a) Allevamenti di carattere familiare

Sono definiti allevamenti di carattere familiare, i piccoli allevamenti di tipo familiare generalmente rivolti alla detenzione di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di animali da reddito di utilizzo esclusivamente familiare (autoconsumo) o hobbistico, con una consistenza zootecnica complessiva inferiore ai 500 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e meno di 2 t di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicaprini, ecc.), con un massimo di 5 t di peso vivo complessivo per unità di allevamento (Decreto Regionale n.134 del 21/04/2008).

I "piccoli allevamenti di tipo familiare", così come definiti al precedente punto, devono rispettare, come requisito minimo, le disposizioni sanitarie previste dal Regio Decreto 27.7.1934, n. 1265 "Testo unico delle leggi sanitarie", articolo 233 ed essere dotate di una concimaia, atta ad evitare disperdimento di liquidi, avente platea impermeabile".

Gli interventi relativi a questa tipologia di allevamenti, possono essere effettuati da qualunque soggetto, anche non imprenditore agricolo, purché nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie, di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n. 1835 del 25 novembre 2016).

È consentita a chiunque la realizzazione di nuove strutture per la stabulazione degli animali solo se realizzate in legno e con superficie non superiore a 50 mq. Per lo stoccaggio delle deiezioni derivanti da tali allevamenti, è consentita la realizzazione di apposite strutture dimensionate per il numero di animali allevati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Tali allevamenti devono distare non meno di:

- 25 metri dalle abitazioni;
- 40 metri da strade e spazi pubblici;
- 50 metri da cisterne e prese d'acqua potabile

Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo.

b) Allevamento allo stato brado e semibrado

È una modalità di allevamento che prevede la permanenza all'aperto degli animali, su superfici delimitate da recinzioni permanenti o temporanee prive di manufatti edilizi.

Ai sensi del Decreto Regionale n.134 del 21/04/2008 si precisa che, per allevamento allo stato "semibrado", deve essere intesa una modalità di allevamento che preveda:

la permanenza all'aperto degli animali per l'intera fase di allevamento, su superfici appositamente adibite a pascolo, normalmente delimitate da recinzioni permanenti o temporanee;

l'assenza di stabulazione degli animali in strutture confinate permanenti, delle quali è possibile la fruizione limitatamente alla sola fase di prelievo delle produzioni (latte, lana, uova, ecc.);

la somministrazione di alimenti, nella misura del soddisfacimento completo o parziale dei fabbisogni, essendo le condizioni di permanenza dell'animale sempre insufficienti ad un approvvigionamento autonomo;

la selezione delle razze, la sorveglianza e vaccinazione dei capi e la loro cura in caso di necessità.

Il pascolamento degli animali allo stato brado e semibrado può essere effettuato sull'intero territorio agricolo nel rispetto dei limiti massimi del carico zootecnico in riferimento al quantitativo di azoto

apportato dagli stessi e stabiliti dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (D.G.R. n. 1835 25/11/2016 - DM del 25/02/ 2016).

c) Allevamenti zootecnici non intensivi

Sono definiti allevamenti zootecnici non intensivi, gli insediamenti zootecnici che soddisfano i requisiti della connessione, come definiti dai provvedimenti attuativi di cui all'art. 50 della L.R. 11/2004 e che abbiano consistenza zootecnica complessiva non superiore ai limiti della 1° classe dimensionale, come definita dai, provvedimenti attuativi di cui al punto 5, lett. d, dell'art. 50 della L.R. 11/2004.

Tali manufatti dovranno distare non meno di 5,00 ml dalle zone territoriali omogenee diverse dalla zona agricola.

Gli interventi relativi a questa tipologia di allevamenti sono realizzabili solo da parte di aziende agricole, previa approvazione di un Piano Aziendale di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie, di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n. 1835 del 25 novembre 2016).

Tali allevamenti devono distare non meno di:

- 25 metri dalle abitazioni;
- 40 metri da strade e spazi pubblici;
- 50 metri da cisterne e prese d'acqua potabile

Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo.

I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricole - produttive, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per le strutture agricole - produttive dalle normative regionali.

L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata da una relazione tecnica firma di un agronomo, secondo le direttive ed indirizzi della LR n.11/2004.

d) Strutture per lo stoccaggio degli effluenti zootecnici

Gli effluenti prodotti dagli animali allevati, devono essere stoccati in strutture o apprestamenti, stabili o temporanei, la cui collocazione garantisca la netta ed adeguata separazione da siti ove si svolgono fasi di produzione, manipolazione, confezionamento e conservazione di materie prime alimentari, nonché da siti residenziali, in modo tale da non costituire fonte di pericolo per la salute umana ed animale.

Tutte le tipologie di allevamenti (intensivi, non intensivi e a carattere familiare) devono dotarsi di strutture adeguate allo stoccaggio dei reflui zootecnici prodotti, in modo da garantire l'assenza di possibili fenomeni di inquinamento delle acque superficiali o sotterranee.

La realizzazione di nuove strutture di stoccaggio potrà essere effettuata nel rispetto delle distanze definite dalla DGR 856/2012 e DGR 816/2017.

Le strutture di stoccaggio in considerazione della presenza o meno di copertura/chiusura degli stoccaggi, determinano eventuali distanze, così come previsto dalla DGR 856/2012 e sm.i..

Gli allevamenti di bestiame allo stato brado e semibrado (in paddock, superfici recintate all'aperto) sono esonerati da tale obbligo [art. 235 del Regio Decreto n. 1265/1934], purché il carico zootecnico sulla superficie occupata rispetti i limiti fissati dalle disposizioni attuative della comunitaria 91/676/CEE (D.G.R. n. 1835 25/11/2016 - DM del 25/02/2016).

Tutti gli interventi costruttivi per le attività accessorie di deposito liquami connesse agli allevamenti esistenti, quali la nuova costruzione o modifica sostanziale di concimaie, vasche aperte o chiuse, sacche od altre pertinenze di deposito effluenti zootecnici in genere, debbono essere realizzati all'interno dell'area su cui è sito l'impianto permanente dell'allevamento stesso, così come autorizzato o legittimamente presente all'entrata in vigore del P.I. Detti interventi sono soggetti alla previa

acquisizione del parere di compatibilità sanitaria dell'Azienda ULSS.

ART: 39. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

Trattasi degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti e delle strutture agricole produttive superiori alla classe dimensionale 1, individuati nella Tavola Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale ai sensi della DGR n.3178/2004 come modificata dalla DGR n.329/2010 e s.m.i.

Valgono le disposizioni del Piano di tutela delle acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e DM del 25/02/2016.

Sono ammessi gli interventi di nuovi allevamenti, ampliamento, adeguamento tecnologico, riconversione, trasferimento di insediamenti zootecnici intensivi con le modalità e nel rispetto di quanto previsto dalla DGR n.856/2012 e s.m.i.

Rientrano tra gli interventi ammessi le seguenti tipologie:

a) adeguamento tecnologico: intervento su allevamenti zootecnici esistenti che non comporta aumento della consistenza di allevamento, atto a migliorare l'impatto ambientale generato dai medesimi allevamenti con l'adozione di soluzioni tecniche considerate MTD o a queste assimilabili; in tale fattispecie ricadono anche gli interventi di adeguamento alle norme sul benessere animale, che possono comportare anche un aumento della superficie di allevamento;

b) riconversione: intervento che comporta il cambio di utilizzazione di insediamenti zootecnici esistenti, con passaggio ad una diversa tipologia di allevamento. Gli interventi di riconversione richiedono una verifica ex-novo al fine del corretto inserimento nel territorio, pertanto sono equiparati ai nuovi allevamenti qualora l'intervento comporti il passaggio ad una classe dimensionale o di punteggio superiori;

c) nuovi allevamenti intensivi e ampliamenti di quelli esistenti: la realizzazione di nuovi allevamenti intensivi e l'ampliamento di quelli esistenti comporta una verifica preventiva di compatibilità con lo strumento urbanistico comunale ed in particolare il rispetto delle distanze dalle residenze civili (case sparse e centri abitati) e dalle ZTO non agricole. I relativi interventi edilizi dovranno prevedere uno specifico elaborato, nel quale siano indicate le opere a verde finalizzate a ridurre l'impatto paesaggistico e ambientale dell'insediamento zootecnico.

La realizzazione di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo è disciplinato dalla L.R. 11/04 e sue successive modifiche ed integrazioni.

La fascia di rispetto indotta dagli allevamenti zootecnici intensivi, così come riportato negli elaborati grafici del P.I., può essere modificata in relazione alle eventuali variazioni delle caratteristiche dell'allevamento, senza che si costituisca variante al P.I.

Nella tav. 3 del P.I. sono individuate tre fasce di rispetto e più precisamente:

a) distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui ricade;

b) distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada o da eventuali precisazioni, in proposito, della Regione Veneto;

c) distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali, DGR n. 856/2012). Le dimensioni delle fasce di rispetto sono in relazione alla classe di appartenenza all'allevamento e relativo punteggio.

Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art. 50 L.R. n. 11/2004, DGR n. 856/2012 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.
Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo.

Gli interventi edilizi residenziali ammessi all'interno delle fasce di rispetto sono quelli individuati dal punto 9 dell'allegato A della DGR 856/2012.

Le aziende agricole con allevamenti zootecnici intensivi, le cui fasce di rispetto abbiano effetto su insediamenti in zone residenziali esistenti e/o programmate, attivano, di concerto con l'amministrazione comunale, iniziative volte alla riduzione degli impatti e al miglioramento delle condizioni ambientali in generale, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e degli accordi pubblico-privati.

Per l'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, rispetto alla situazione di cui alla Tavola 3 dell'indagine agronomica, il Comune valuterà con attenzione l'entità dei presumibili impatti su l territorio. Fatte salve le specifiche normative nazionali e regionali, L.R. n. 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo e DGR n. 856/2012, dovrà essere fornita la seguente documentazione:

1. un elaborato tecnico-agronomico 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;
2. un elaborato tecnico-agronomico che definisca 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, forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio; andranno previste dotazioni minime di alberature quali forme di mitigazione visiva e compensazioni delle emissioni inquinanti; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della compensazione parziale della quantità di CO₂ dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento. Pertanto quale contributo parziale alla riduzione della CO₂ prodotta dovrà essere realizzato un idoneo sistema del verde.
3. un elaborato tecnico-agronomico che definisca le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, impegno di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione di sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
4. un elaborato che definisca i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;
5. una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei con visuali ante e post progetto.

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

- valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
- valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni impiantistiche e

gestionali adottate per la loro riduzione;

- valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici;
- descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte, anche in riferimento all'applicazione delle migliori tecniche disponibili (DGR n. 856/2012).

Per gli edifici **soggetti a demolizione** in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio di cui all'Art. 7, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto dalla DGR n. 856/2012.

La cessata attività di un allevamento zootecnico intensivo oltre i tre anni a far data dall'attestazione di cancellazione dall'anagrafe sanitaria del Servizio Veterinario competente per zona, comporta la decadenza di tutti i vincoli urbanistici da essa prodotti ed in particolare di quelli relativi alle distanze. L'eventuale riattivazione dell'impianto deve rispettare la normativa vigente.

Le modalità di applicazione del credito edilizio, che potrà essere utilizzato dell'area di dismissione o nelle aree espressamente previste dal P.I. anche in ATO diverso da quello di dismissione, è normata dall'Art. 7: per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto nella DGR 856/2012, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità ai titoli abilitativi non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente; dovranno essere attuati a mezzo di PUA e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al P.I. che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione

I crediti edilizi, espressi in metri cubi urbanistici di edilizia residenziale, o ad essa assimilabile, ottenibili dalla trasformazione sono fino ad un massimo del 30% delle superfici coperte lorde degli allevamenti schedati da dismettere, moltiplicate per una altezza virtuale di ml. 3,00.

ART: 40. AMBITI DELLE AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI

Il PI conferma gli ambiti delle aziende agricole esistenti censite in occasione del primo Piano Interventi, sulla base di un'indagine e schedatura puntuale realizzata su base catastale e finalizzata a meglio definire gli ambiti del territorio agricolo in riferimento alle unità produttive e alla presenza di aziende agricole vitali.

In tali ambiti il comune con la collaborazione delle associazioni di categoria, promuove la valorizzazione delle produzioni tipiche, la riqualificazione e rivitalizzazione produttiva del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale funzionale alla gestione del territorio con funzione paesaggistica ed ambientale, nonché turistico visitazionale. 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, ricettive, sportive e culturali presenti;
- sostenere le iniziative e le pratiche culturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

ART: 41. (stralciato a seguito dell'approvazione della Variante 3a PI)

ART: 42. FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO

Sono definite "costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola", le costruzioni ricadenti nell'ambito del territorio agricolo, così come classificato del P.I., legittimamente edificate in funzione dell'attività agricola in virtù delle previgenti disposizioni in materia di edificabilità delle zone agricole, che presentano i seguenti pre-requisiti per la valutazione all'inserimento del PI:

1. alla data di adozione del PAT erano già in proprietà dell'avente titolo richiedente da almeno 10 anni; Si precisa che nell'arco dei 10 anni sono ricompresi eventuali cessioni sino al primo grado di parentela;
2. alla data di adozione del PAT non siano stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegati da almeno 10 anni.

Si precisa che la non funzionalità è relativa all'edificio nella sua interezza e non è frazionabile per porzioni di esso, ovvero qualora venga richiesta la non funzionalità di una sola porzione dell'edificio la restante parte, ancora ad uso agricolo non potrà nel futuro richiedere l'attestazione della non funzionalità, al fine di evitare speculazioni sulla cubatura concedibile.

Ai fini del riconoscimento della "non funzionalità" gli interessati devono presentare domanda corredata da una perizia tecnico – agronomica, firmata da un tecnico agronomo, perito agrario, dottore forestale o altro professionista abilitato in materia e redatta secondo i criteri previsti dall'atto di indirizzo approvato dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della L.R. 11/2004 e dell'art. 2135 del Codice Civile, nella quale, previo sopralluogo, il perito accerti, anche in fatto, che la costruzione non è più utilizzata per le esigenze di un'azienda agricola da almeno 5 anni.

Le richieste per fabbricato non funzionale, che perverranno successivamente alla data di approvazione del presente PI, saranno raccolte dall'Ufficio Tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto dalla normativa di legge vigente ed in coerenza con il presente articolo.

Prescrizioni

- a) Il riconoscimento di non funzionalità di un fabbricato comporta il divieto di richiedere, per un periodo di almeno 5 anni, il rilascio del permesso di costruire per strutture agricole/produktive.
- b) In sede di Permesso di costruire per il cambio d'uso Ssui fabbricati riconosciuti non più funzionali deve essere istituito un vincolo decennale quinquennale da trascrivere nei registri immobiliari, per la non alienazione e la non locazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente, fatto salvo i fabbricati già riconosciuti dal PI da almeno 10 anni, ad esclusione dei cambi d'uso provenienti dalle manifestazioni di interesse approvate nel P.I., per i quali il suddetto vincolo sarà di durata quinquennale.
- c) Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, non regolarmente assentito e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione.
- d) Il volume edilizio massimo che può essere considerato non più funzionale viene fissato in fase istruttoria.

- e) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e/o quelle comunque compatibili con la residenza.
- f) L'intervento è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture (energia elettrica ed acqua potabile) e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale con particolare riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento ed alla realizzazione delle opere di mitigazione o compensazione paesaggistica ed ambientale previste dal P.I.
- g) Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.
- h) È ammessa la realizzazione di volumi interrati, fuori dal sedime del fabbricato con il limite del 30% rispetto al volume edilizio fuori terra.

Qualora l'edificio per cui si chiede la non funzionalità rientri allo stato attuale in zona a destinazione urbanistica diversa dalla zona E esso è direttamente già assoggettato alla normativa di zona nella quale questo rientra.

[L'individuazione di nuovi edifici non più funzionali al fondo agricolo è soggetta a contributo perequativo entro 180 giorni dall'inserimento nel PI.](#)

ART: 43. SERRE E VIVAI

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

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

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

ART: 44. ATTIVITÀ TURISTICA IN ZONA AGRICOLA

È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della Legge Regionale n.9 del 18.04.1997 e successive integrazioni e modificazioni.

L'articolo 2 della L.R. 28/2018 stabilisce che, per turismo rurale, debba essere inteso l'insieme delle attività e iniziative turistiche, sportive, culturali, ricreative, di valorizzazione del patrimonio ambientale, nonché ogni altra attività di utilizzazione dello spazio e dell'ambiente rurale ivi compresi gli ecosistemi acquatici e vallivi, svolta da imprenditori agricoli, imprenditori ittici o da imprese turistiche.

Le attività turistiche connesse al settore primario perseguono lo scopo di:

- diversificare l'offerta ed incrementare i redditi aziendali delle imprese del settore primario;

Formattato: Allineato a sinistra, Controlla righe isolate, Sillabare, Non regolare lo spazio tra testo asiatico e in alfabeto latino, Non regolare lo spazio tra testo asiatico e caratteri numerici

- assicurare la permanenza degli imprenditori agricoli nelle zone rurali;
- salvaguardare e tutelare l'ambiente, accrescere la conoscenza del territorio, valorizzando il patrimonio rurale e quello della tradizione locale;
- creare le condizioni per una migliore fruizione da parte dei turisti delle aree rurali;
- valorizzare i prodotti tipici, le produzioni e le tradizioni enogastronomiche locali;
- diffondere la conoscenza della cultura contadina;
- favorire lo sviluppo del turismo rurale e delle fattorie didattiche, ampliando e diversificando l'offerta turistica nonché l'uso dello spazio agricolo anche con l'offerta di attività didattiche;
- promuovere lo sviluppo della filiera corta dei prodotti agricoli e agroalimentari;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale abbandonato o dismesso.

Esse sono disciplinate dalla LR n.28/2012 e s.m.i. a cui si rimanda a completamento della presente normativa di inquadramento.

Le attività turistiche connesse al settore primario compatibili con il territorio del Comune di Negrar di Valpolicella sono di seguito elencate.

Agriturismo

L'agriturismo, così come definito dall'Art.2 comma 1 lett.a) L.R. n. 28/2012, è l'attività di ospitalità e di somministrazione esercitata da imprenditori agricoli singoli o associati, anche in forma di società agricole di persone e di capitali, di cui all'articolo 2135 del codice civile, connessa e non prevalente rispetto a quella principale di coltivazione, selvicoltura e allevamento del bestiame.

Possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli che soddisfano i requisiti per l'esercizio dell'attività di cui all'art.3 della L.R. n.28/2012.

L'attività agrituristica consiste nel:

- a) dare ospitalità in alloggi posti in appositi locali aziendali a ciò adibiti (art.6 L.R. n.28/2012);
- b) dare ospitalità in spazi aziendali aperti - agriturismo (art.7 L.R. n.28/2012);
- c) somministrare pasti e bevande (art.8 LR n.28/2012).

Turismo rurale

Il turismo rurale, così come definito dall'Art.2 comma 2 lett.0a) L.R. n.28/2012, è l'insieme delle attività ed iniziative turistiche, sportive, culturali, ricreative, di valorizzazione del patrimonio ambientale, nonché ogni altra attività di utilizzazione dello spazio e dell'ambiente rurale, svolta da imprenditori agricoli o da imprese turistiche.

Sono considerate attività di turismo rurale, ai sensi dell'art.12 bis della L.R. n. 28/2012:

- a) le attività culturali, ricreative, di pratica sportiva, di escursionismo, ippoturismo e avioturismo, riferite all'ambiente rurale e degli ecosistemi acquatici e vallivi, svolte anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa;
- b) l'allevamento di specie animali e la coltivazione di specie vegetali a fini amatoriali e di sviluppo del turismo naturalistico e rurale, ad esclusione di entità esotiche, estranee alla flora ed alla fauna autoctona o naturalizzata a scopo produttivo locale;
- c) la realizzazione di iniziative di supporto alle attività di cicloturismo e di ippoturismo anche in connessione a percorsi e itinerari turistici;
- d) la mescolanza di vino, olio o birra ai fini della promozione e la vendita diretta dei prodotti dell'azienda, con la somministrazione non assistita e senza corrispettivo di prodotti di gastronomia fredda legati alle produzioni e alle tradizioni locali, fatto salvo l'obbligo di notifica all'autorità competente in materia di igiene degli alimenti.

Per le attività di turismo rurale di cui alle lettere a), b) e c) sono utilizzabili i fabbricati rurali o parte di essi, nella disponibilità dell'azienda e non più necessari per le attività di coltivazione, selvicoltura e

allevamento nonché per le attività connesse; per le attività di cui alla lettera d) si applica l'art.44 comma 5 sexies della LR n.11/2004 (art.16 comma 1 LR n.28/2012).

I criteri di applicazione e le procedure per lo svolgimento delle attività di turismo rurale sono definiti dalla DGR n.883/2015.

Fattoria didattica

La fattoria didattica, così come definita dall'Art.2 comma 2 lett.0b) L.R. n. 28/2012, è l'azienda agricola che ospita e svolge attività didattiche e divulgative a favore delle scuole e dei cittadini allo scopo di riscoprire il valore culturale dell'agricoltura e della civiltà rurale; queste attività sono svolte secondo i requisiti e le modalità definite dalla Giunta regionale, che istituisce e tiene apposito elenco, ai sensi dell'art.12 bis della L.R. n. 28/2012.

Le disposizioni attuative e operative per lo svolgimento dell'attività di fattoria didattica sono definite dalla DGR n.591/2015.

Le attività di turismo rurale e di fattoria didattica non comportano cambio di destinazione d'uso degli edifici e delle superfici censite come rurali interessate dalle stesse attività turistiche.

Le attività di turismo rurale e di fattoria didattica richiedono il riconoscimento da parte della Regione, ai sensi dell'art.23 della L.R. n.28/2012, e contemporaneamente oppure in una fase successiva la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) al Comune, ai sensi dell'art.24 della L.R. n.28/2012.

Strutture ricettive in ambienti naturali

Il PI promuove la fruizione del patrimonio territoriale ed ambientale, anche non strettamente connesso al settore primario, finalizzata alla valorizzazione delle risorse turistiche secondo criteri di sviluppo economico sostenibile e di tutela dei caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio.

In questa prospettiva si pone il turismo esperienziale il cui intento è quello di offrire al viaggiatore l'occasione di vivere un'esperienza unica, a contatto con l'ambiente naturale, in maniera semplice e vera, non artefatta, e con la possibilità di conoscere anche le tradizioni locali.

Per ambienti naturali di cui alla citata LR 11/2013 in territorio di Negrar di Valpolicella si intende:

- le "matrici naturali primarie" in quanto invarianti di natura ambientale
- le aree boscate in quanto invarianti di natura paesaggistica.

A tale scopo il PI consente la realizzazione di strutture ricettive in ambienti naturali ovvero attività ricettive in edifici o manufatti, anche adattati con elementi facilmente rimovibili, aventi particolari aspetti costruttivi e collocati in ambienti naturali del paesaggio, con capacità ricettiva non superiore a otto posti letto e non riconducibili ad una delle tipologie ricettive di:

- strutture ricettive alberghiere (Artt.24 e 25 LR n.11/2013);
- strutture ricettive all'aperto (Art.26 LR n.11/2013);
- strutture ricettive complementari (Art.27 LR n.11/2013);
- ospitalità in alloggi od in spazi aperti propri dell'attività agrituristica (Artt.6 e 7 LR n.28/2012).

Ai sensi della D.G.R n. 128 del 07 febbraio 2018 le strutture ricettive in ambienti naturali compatibili con il territorio comunale di Negrar di Valpolicella sono:

- le case sugli alberi: alloggi collocati in posizione sopraelevata dal suolo nell'ambito di contesti arborei di alto fusto.
- le botti: alloggi realizzati all'interno di botti in legno.

Si evidenzia, inoltre, che, come previsto dalla vigente normativa le case sugli alberi essendo strutture

ricettive particolarmente compatibili con l'ambiente, costituiscono uno dei vari modelli di turismo sostenibile, in linea con le finalità di cui all'art.1 della legge regionale n. 11/2013, in quanto la loro realizzazione non richiede attività di disboscamento, ma si inserisce nel contesto naturale di una determinata zona. Inoltre si precisa che:

- il volume di tale strutture urbanistiche viene calcolato dal piano di calpestio dell'alloggio fino all'intradosso della copertura con esclusione di porticati, logge, tettoie, pergole e verande);
- l'altezza massima è pari a 3 m e viene calcolata quale differenza tra la quota di pavimento e la quota dell'intradosso di copertura dell'alloggio, escludendo l'altezza da terra.

Le strutture ricettive in ambienti naturali sono individuate puntualmente dal PI ai sensi dell'art.18 LR n.11/2004, anche a seguito di richiesta privata e sono autorizzate in tutto il territorio aperto del Comune di Negrar di Valpolicella come precedentemente descritto.

Per la normativa di riferimento alle strutture ricettive consentite nel territorio comunale si rimanda alla vigente normativa regionale di settore.

Alberghi diffusi

Ai sensi dell'art. 25 della L.R.11/2013 e s.m.i. per "alberghi diffusi" si intendono gli alberghi dotati di un edificio principale, dove si trovano l'ufficio di portineria e le aree ad uso comune degli ospiti, e di due o più dipendenze alberghiere, ubicate ad una distanza non superiore a 400 metri in linea d'aria, dall'edificio principale.

La capacità ricettiva totale o prevalente è nelle dipendenze e l'eventuale capacità ricettiva residuale nell'edificio principale alberghiero.

Tali strutture sono ubicate:

- a) nelle aree di montagna;
- b) nei centri storici, così come individuati dagli strumenti di governo del territorio, di comuni con popolazione non superiore a cinquemila residenti;

La Giunta regionale, su motivata richiesta del Comune e al fine di contrastare il fenomeno dello spopolamento, può consentire l'albergo diffuso in borghi o centri storici siti in comuni con popolazione superiore a cinquemila residenti, in deroga al limite di cui alla lettera b).

Le unità immobiliari che compongono l'albergo diffuso possono essere situate solo in edifici già esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

Se pervengono istanze al Comune, al fine di integrare il reddito, l'Amministrazione Comunale si fa carico della richiesta alle Autorità Competenti per favorire la forma turistica dell'albergo diffuso nel proprio territorio.

ART: 45. MANUFATTI DI VALORE STORICO E DOCUMENTATIVO

Sono strutture murarie, come i muri di suddivisione delle proprietà, quelli di marginazione stradale o di contenimento del terreno, che caratterizzano il contesto ambientale e concorrono alla formulazione del paesaggio urbano e campestre nell'immaginario collettivo. Talvolta queste strutture possono avere al loro interno anche elementi architettonici peculiari, come gli archi presenti in alcune cortine murarie.

La loro conservazione è indispensabile a mantenere l'integrità dei luoghi e del paesaggio.

Il loro ripristino deve avvenire secondo la tradizione. Si precisa che, la tessitura muraria appartenente alle strutture e/o ai muri di recinzione esistenti, sia verso spazi pubblici che privati, devono essere

valorizzati.

ART: 46. ELEMENTI PUNTUALI SIGNIFICATIVI

Sono, per lo più, capitelli votivi, sparsi numerosi nel territorio comunale a testimoniare la storia, la cultura e la tradizione locale.

Per essi sono ammessi interventi di tutela e valorizzazione.

ART: 47. MIGLIORAMENTI FONDIARI

Trattandosi di territorio di particolare interesse dal punto di vista agronomico e paesaggistico, le modificazioni del terreno discendenti dalla coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali. A tal fine si precisa che si considerano movimenti di terra strettamente pertinenti all'attività agricola e ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico non soggetti a concessione né autorizzazione edilizia ai sensi del terzo comma dell'art. 76 della LR 61/85 quelli che rientrano nella normale aratura e dissodatura del terreno e che comunque non implicino alcun spostamento di terreno da un sito all'altro.

Per i miglioramenti fondiario e i movimenti di terra soggetti ad autorizzazione, nel progetto da inoltrare, fatto salvo quanto previsto dalla Legge regionale 7 settembre 1982, n. 44, per il rilascio del permesso di costruire dovranno essere prodotti:

- a) relazione tecnica descrittiva indicante le motivazioni che inducono al miglioramento fondiario;
- b) Relazione tecnica che illustri in modo particolareggiato i movimenti di terra che si intendono effettuare, la presenza di fragilità geologiche ed idrauliche e le eventuali relazioni del progetto con assetto idraulico;
- c) progetto particolareggiato con indicazione planimetrica e particolari costruttivi delle eventuali opere di consolidamento e dei terrazzamenti nel rispetto del punto 4.0 dell'art. 33 delle presenti norme;
- d) relazione geologica ed idraulica, redatta da tecnici abilitati, se prevista dal punto b) indicante le caratteristiche geomorfologiche del territorio su cui si intende intervenire, le modalità di risoluzione di eventuali problemi di messa in sicurezza dei pendii e di dilavamento delle scarpate e comunque di deflusso delle acque piovane;
- e) La verifica della sussistenza delle aree boscate (tavola 7 a,b,c,d – sovrapposizione delle aree boscate e del vincolo di cui alla LR 52/78), ossia la reale estensione delle aree e delle masse arboree può essere verificata, previa istanza scritta inoltrata al Servizio Forestale Regionale.

Tali sistemazioni non possono portare a modifiche delle quote del terreno sul confine di proprietà senza assenso dei proprietari confinanti.

Potranno essere realizzate scarpate naturali lungo il confine di proprietà, della pendenza massima di 35°, prevedendo efficaci sistemi di smaltimento delle acque meteoriche, senza il consenso dei confinanti. Dette scarpate non potranno superare l'altezza di 3,00 m dalla quota del terreno confinante, inoltre le scarpate con pendenza maggiore di 35° dovranno essere poste ad una distanza non inferiore di 3,00 m dal confine.

In riferimento alla coltura della vite, ma anche per altre colture legnose, è escluso l'utilizzo della tipologia di sistemazione agraria "a rittochino".

Per gli eventuali muri di contenimento sono prescritti l'impiego di materiali/tecniche coerenti con il contesto ambientale con altezza inferiore a ml. 3.00. La realizzazione di muri di altezza superiori, dimostrata la reale necessità, verrà valutata dalla Commissione Edilizia Integrata.

ART: 48. AREE PER SERVIZI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO

Comprendono i seguenti servizi:

- a) Attrezzature per l'istruzione (F1)
- b) Attrezzature di interesse comune religiose (F2)
- c) Attrezzature di interesse comuni civili (F2)
- d) Aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport (F3)
- e) Aree per parcheggi F4)

Per i servizi pubblici le grafie e le utilizzazioni indicate con riferimento numerico hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree, può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.

Per i servizi e le attrezzature esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento.
- adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare i parametri progettuali indicati dal presente articolo per diversi i servizi e le disposizioni di legge in materia; per i distacchi valgono le norme dell'ART: 13.

Nei casi in cui i parametri progettuali non sono indicati, possono essere realizzati volumi secondo necessità, purché non in contrasto con le preesistenze limitrofe.

a) Attrezzature per l'istruzione (F1)

Le attrezzature per l'istruzione sono: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature per l'istruzione anche da parte di privati, a mezzo di apposita [Convenzione approvata con deliberazione del Consiglio Comunale](#) che disciplinerà i parametri edilizi ed urbanistici anche in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

l f	l c	h. max
mc/mq	%	m.

1 - asilo nido	==	==	==
2 - scuola materna	==	==	==
3 - scuola elementare	==	==	==
4 - scuola dell'obbligo	==	==	==
5 - università	==	==	==
6 - se istituti privati	2	30	7,50

Formattato: Tipo di carattere: 11 pt

b) Attrezzature di interesse comune religiose (F2)

Comprendono gli edifici per il culto e le opere connesse, quali le attrezzature culturali, sportive, ricreative, per l'istruzione, ecc.

	l f mc/mq	l c %	h. max m.
9 - chiese	==	==	==
10 - centri religiosi e dipendenze	2	30	10
11 - conventi	2	30	10

c) Attrezzature di interesse comuni civili (F2)

Comprendono: le attrezzature culturali e associative, per lo svago e lo spettacolo, assistenziali, sanitarie, amministrative, di pubblica sicurezza, per le telecomunicazioni, commerciali, tecnologiche, ricettive, di interscambio, per la protezione civile ed altre attività affini.

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

Le attività di cui al n° 63 sono tenute al rispetto delle norme igienico sanitarie specifiche.

	l f mc/mq	l c %	h. max m.
--	--------------	----------	--------------

ATTREZZATURE CULTURALI E ASSOCIATIVE

14 - museo	==	==	==
15 - biblioteca	==	==	==
16 - centro culturale	==	30	10
17 - centro sociale	==	30	==
18 - sale riunioni, mostre, ecc.	==	30	10
19 - osservatorio astronomico	==	30	10

ATTREZZATURE PER LO SVAGO, SPETTACOLO, ECC.

21 - cinema	==	30	==
22 - teatro	==	30	==
23 - sala manifestazioni	==	30	7,50

ATTREZZATURE ASSISTENZIALI

27 - case per anziani	2	30	10
-----------------------	---	----	----

ATTREZZATURE SANITARIE

31 - servizio sanitario di quartiere	==	==	==
32 - centro sanitario poliambulatoriale	==	==	==
33 - casa di cura	==	==	==
34 - ospedale			

SERVIZI AMMINISTRATIVI

37 - municipio	==	==	==
38 - delegazione comunale	==	==	==
39 - uffici pubblici in genere	3	50	==
40 - banche, borse, sportelli bancari	3	50	==

SERVIZI DI PUBBLICA SICUREZZA

43 - carabinieri	3	50	==
44 - pubblica sicurezza	3	50	==
45 - vigili del fuoco	3	50	==
46 - caserme	3	50	==
48 - guardia di finanza	3	50	==
49 - guardia forestale	3	50	==
50 - Tiro a segno	==	10	4,5

SERVIZI PER LE TELECOMUNICAZIONI

52 - ufficio postale	3	==	==
----------------------	---	----	----

ATTREZZATURE COMMERCIALI

59 - mercato ceramico	==	50	==
60 - esposizioni e fiere	==	50	==
61 - cantine sociali	==	30	==
62 - centro servizi per l'agricoltura	3	50	10
63 - centro addestramento e pensione per cani	ART: 35		

SERVIZI TECNOLOGICI

64 - impianti idrici	==	==	==
65 - impianti gas	==	==	==
66 - impianti ENEL	==	==	==
67 - mattatoi	==	30	==
68 - impianti depurazione	==	==	==
69 - area ecologica			
deposito provvisorio rifiuti	==	==	==
secchi	==	==	==
70 - impianti trattamento rifiuti	==	40	==
71 - pubbliche discariche			
72 - uffici società gas metano			

ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO

73 - stazione autolinee extraurbane	==	20	==
74 - stazione rifornimento e servizio	==	10	==

d) Aree a verde, attrezzate a parco e per il gioco e lo sport (F3)

Comprendono:

- parchi e giardini attrezzati per il gioco e lo svago, che possono includere anche locali di servizio, chioschi per ristoro, tettoie, servizi igienici, ecc.
- attrezzature coperte e scoperte per attività sportive.

L'utilizzazione viene definita da un progetto unitario dell'intera area, approvato dal Consiglio Comunale. Le attrezzature sportive devono disporre di una superficie a parcheggio non inferiore al 15% dell'area interessata dall'intervento e comunque rapportata alla presunta affluenza di utenti;

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

	l f mc/mq	l c %	h. max m.
82 - area gioco bambini	==	==	==
83 - giardino pubblico di quartiere	==	==	==
84 - impianti sportivi di base	==	25	==
85 - impianti sportivi agonistici	==	30	==
86 - parco urbano	==	==	==
87 - campi da golf	==	==	==
88 - campi da tennis	==	==	==
89 - piscine	==	25	==
90 - galoppatoi	==	40	==
91 - percorsi attrezzati	==	==	==
92 - parchi extraurbani	==	==	==
93 - attrezzature sportive private di interesse pubblico	==	25	==

e) Aree per parcheggi (F4)

Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, da realizzare anche su più piani sopra e sotto il suolo.

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

	l f	l c	h. max
	mc/mq	%	m.
95 - area parcheggio	==	==	==
96 - autorimesse	2	30	==
97 - autosilos	2	30	==

ART: 49. VIABILITÀ

In riferimento alla viabilità di distribuzione di nuova programmazione, il progetto, dovrà tenere conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, edificato o meno, sulla base dei seguenti criteri:

- vanno considerati i problemi di inquinamento rispetto agli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza.
- i manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi;
- al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.
- si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione
- I tracciati vanno progettati in modo da evitare o ridurre al minimo la necessità di barriere antirumore o, qualora necessarie, in modo da consentire, ove possibile, la realizzazione di barriere formate da rilevati di terra coperti da vegetazione o di barriere vegetali.
- Deve essere predisposto un elaborato di riqualificazione/riprogettazione della viabilità, con particolare attenzione alla sistemazione delle carreggiate e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza per i pedoni e le diverse categorie di mezzi in transito.

All'interno delle aree di rispetto possono essere previste anche opere di mitigazione ambientale, nel rispetto delle norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

ART: 50. AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E PER I CIMITERI

a) - Servizi tecnologici

Comprendono: impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua.

Possono essere realizzati in tutte le zone ed aree, con l'esclusione delle aree vincolate a sede stradale, parcheggio, verde pubblico, istruzione, nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.

Per quanto riguarda le distanze, si rimanda alle disposizioni di cui all'articolo 73 del REC.

b) - Cimiteri

Sono disciplinati dalle specifiche disposizioni di legge.

L'ampliamento dei cimiteri:

- può interessare la zona agricola ed il verde pubblico, nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale.
- comporta lo spostamento della fascia di rispetto cimiteriale fino alla dimensione vigente.

ART: 51. VERDE PRIVATO ESTERNO ALLA Z.T.O. "A"

Le aree non interessate dall'edificazione sono destinate a giardino, a parco, agli usi agricoli e alle attività ricreative all'aperto nel rispetto dei valori culturali ed ambientali esistenti.

Per gli edifici esistenti sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali o per la zona agricola, nonché gli interventi di cui all'ART: 16 e all'ART: 52 purché compatibili con i valori da tutelare ed in particolare con le sistemazioni a verde.

È ammessa la realizzazione di volumi, anche extra sagoma, purché completamente interrati con ricomposizione del manto erboso soprastante e senza abbattimento di alberature di pregio.

Tramite piano attuativo è possibile la ricomposizione volumetrica di manufatti regolarmente assentiti presenti sul lotto al fine della riqualificazione dell'area e dell'ottenimento di un intervento organico.

Il Repertorio Normativo indica gli eventuali ulteriori interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e gli eventuali interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale.

. L'altezza massima del fabbricato è quella riportata nella corrispondente zona del repertorio normativo o del singolo accordo pubblico-privato. In caso di mancata indicazione dovrà essere considerata l'altezza della zona adiacente che riporta un'altezza minore.

È prescritta la sistemazione e la manutenzione delle aree verdi, sono ammesse le sistemazioni esterne eventualmente necessarie alle costruzioni, esistenti o previste, all'interno di tali ambiti. All'interno di tali aree sono inoltre ammesse attrezzature associate alla residenza quali piscine, campi da tennis e altre strutture ludico/sportive senza aumento di volume edilizio fuori terra nonché opere complementari all'intervento edilizio residenziale (camminamenti, muretti, recinzioni...), nei limiti delle distanze di cui al precedente ART: 13.

Formattato: Normale, Rientro: Sinistro: 0 cm, Prima riga: 0 cm

PARTE QUARTA - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

ART: 52. EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE

Le planimetrie del PI identificano l'ambito di tutela degli edifici di valore culturale, comprendente gli edifici da tutelare e gli immobili contigui anche se privi di valore.

Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria, sono soggetti alla presentazione di un progetto i cui elaborati, comprendenti l'analisi filologica degli immobili interessati di cui al successivo punto g), devono essere redatti come disposto dal REC.

a - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle stabilite dal PI per la zona urbanistica in cui gli edifici e gli ambiti di tutela ricadono. Sono inoltre ammesse attività ricettive, culturali di promozione dei prodotti locali previa convenzione che garantisca la tutela del bene e del paesaggio e verifichi l'applicazione dell'ART: 6.

b - Disciplina degli interventi - gradi di tutela degli edifici

Gli edifici sono individuati e classificati sulle planimetrie del PI in base al loro valore culturale al quale corrispondono i gradi di tutela 1, 2, 3, con le relative modalità di intervento.

GRADO DI TUTELA "1"

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico, ambientale e assimilabili.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1)- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale;
- 2)- conservazione o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- 3)- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto [mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno](#);
- 4)- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5)- mantenimento [e/o](#) ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- 6)- restauro [e/o](#) ripristino degli spazi scoperti [e dei manufatti esistenti di interesse storico](#).

È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Per le parti di edificio prive di valore culturale, che non pregiudicano i valori da tutelare, individuate sulla base dell'analisi filologica di cui al successivo punto g) sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

GRADO DI TUTELA "2"

Riguarda edifici e manufatti di:

- valore storico, architettonico, ambientale interessati da trasformazioni edilizie che ne hanno diminuito il valore culturale e assimilabili;
- valore tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originari mediante limitati interventi edilizi e assimilabili;

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1)- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture siano coerenti con i caratteri storici dell'edificio;
- 2)- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3)- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali e dei rapporti aeroilluminanti a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto, fatto salvo interventi necessari per l'efficiamento energetico, interventi di miglioramento strutturale e interventi per riqualificazione degli impianti;
- 4)- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- 5)- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 6)- mantenimento delle parti aperte e delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica; originarie ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;
- 7)- restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico; in generale la sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.

È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante, nel rispetto di quanto sopra richiamato.

Per le parti di edificio prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi filologica di cui al successivo punto g), sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm, Prima riga: 0 cm

GRADO DI TUTELA "3"

Riguarda gli edifici e i manufatti di valore tipologico, documentario interessati da trasformazioni edilizie che hanno diminuito l'originario valore culturale e assimilabili.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché limitati interventi di ricostruzione e di ampliamento.

Gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1)- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2)- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3)- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali e dei rapporti aeroilluminanti a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto nei prospetti di valore culturale e ambientale;
- 4)- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- 5)- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 6)- mantenimento delle parti aperte e delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica; originarie ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;
- 7)- restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico; in generale la sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile;
- 8)- ristrutturazione e/o ricostruzione delle parti prive di valore culturale e ampliamento dell'edificio, con un massimo di mc 100, purché gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante, nel rispetto di quanto sopra richiamato.

Per le parti di edificio prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi filologica di cui al successivo punto g) sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm, Prima riga: 0 cm

c) Disciplina degli interventi negli immobili privi di valore culturale, interni all'ambito di tutela.

Gli interventi consentiti sono quelli previsti dal PI per gli edifici esistenti e per le singole zone e devono essere realizzati in modo da non compromettere il valore culturale degli edifici disciplinati dai gradi di tutela 1, 2, 3.

d) Aree di pertinenza scoperte da tutelare, contesti figurativi da tutelare

d.1) Il PI, in recepimento del PAT, individua con apposita retinatura i contesti figurativi da tutelare.

All'interno di tali aree il PI recepisce la disciplina del PAT e in particolare prevede:

- la manutenzione del sistema di raccolta e convogliamento delle acque;

- la possibilità di realizzare miglioramenti fondiari in armonia con il contesto agrario e con l'assetto idrogeologico e paesaggistico, conservando la tipologia dei terrazzamenti consolidati.
- il mantenimento dei sistemi colturali che fanno parte della tradizione del luogo;
- la rimozione, o quantomeno la mitigazione dell'impatto visivo, degli elementi estranei e/o in contrasto con il paesaggio.

All'interno di tali ambiti è ammessa:

- la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in aderenza a fabbricati esistenti. Potranno essere individuate collocazioni diverse solo in caso di comprovata impossibilità tecnico/funzionale purchè accompagnate da scheda progettuale che descriva i luoghi, le preesistenze e le esigenze aziendali.
- l'apertura di nuovi passi carrai purchè non interessino elementi caratterizzanti il contesto paesaggistico quali muri di brolo e/o muri di edifici con grado di tutela.

Sono inoltre ammessi eventuali ampliamenti puntuali previsti dal PI.

All'interno di tali aree il PI tutela:

- le strutture storiche del territorio, tra cui le tradizionali partizioni poderali e i sistemi di scolo delle acque;
- tutti gli elementi e segni identificativi che appartengono alla dimensione storica del paesaggio (sistemazioni agricole tradizionali, antichi muri di recinzione e contenimento, fossati, capezzagne e altri percorsi storici).

d.2) Il PI, in recepimento del PRG, individua con apposita retinatura le aree di pertinenza scoperte da tutelare con l'obiettivo di salvaguardare il contesto di edifici monumentali.

Tali ambiti, indipendentemente dal tessuto a cui si sovrappongono, non concorrono alla formazione dell'indice di edificabilità.

Il recupero e la riqualificazione dei fabbricati oggetto di tutela deve comportare il contestuale risanamento delle aree strettamente pertinenti con l'impiego di materiali e tecniche coerenti con l'impianto originario: è vietato l'impiego di materiali a gettata continua (asfalto, cemento).

Sono fatti salvi gli interventi previsti dal PI all'interno di tali aree per i quali è obbligatorio il parere favorevole della competente Soprintendenza.

e) Interventi urgenti

Come previsto dall'art. 16 del Regolamento Edilizio Comunale, nel caso di assoluta urgenza possono essere effettuati gli interventi provvisori indispensabili per evitare danni alle persone o al bene tutelato.

Di tali interventi provvisori deve essere data immediata comunicazione non oltre il termine di ventiquattro ore al Comune, il quale verificherà l'effettiva esistenza del pericolo e la congruità degli interventi posti in essere. Entro quindici giorni dalla comunicazione dovranno essere presentati al Comune i progetti degli interventi definitivi per i necessari provvedimenti autorizzativi (permesso di costruire o S.C.I.A., in relazione alla natura dell'intervento).

f) Tutela e riqualificazione degli spazi scoperti

In sede di autorizzazione o permesso di costruire, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può prescrivere la sistemazione degli spazi scoperti pertinenti l'edificio, mediante il recupero degli elementi di valore storico, artistico o di particolare valore per le tecniche costruttive usate.

g) Analisi filologica

L'analisi filologica degli immobili, preliminare alla progettazione, deve considerare l'intero ambito di tutela e contenere:

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite;
- lo stato di fatto dell'edificio, mediante il rilievo quotato, la descrizione delle destinazioni d'uso e delle condizioni statiche ed igieniche, comprendendo le informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- ogni altro documento necessario per descrivere i caratteri storici e architettonici degli immobili interessati.

L'analisi può dimostrare valori culturali diversi da quelli indicati nelle tavole del PI aumentando o diminuendo il valore assegnato dal PI di una classe al massimo, previo parere favorevole della commissione locale del paesaggio e previa Deliberazione della Giunta Comunale.

ART: 53. ZONE DI TUTELA, FASCE DI RISPETTO

Le Zone di Tutela comprendono:

- le Zone di Tutela dei corsi d'acqua;
- le Fasce di Rispetto delle strade e dei cimiteri.
- le Fasce di Rispetto degli elettrodotti

Le zone di tutela e le fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità secondo i parametri della zona cui sono sovrapposte.

- A - Nelle zone di tutela dei corsi d'acqua è consentita la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, ecc. nonché le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua. Sono inoltre consentiti interventi preventivamente autorizzati dagli enti proprietari/gestori.
- B - Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita, nel rispetto del Nuovo Codice della Strada:
- a. la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili; sono altresì consentiti gli interventi per la costruzione di muri e muri di contenimento finalizzati alla sicurezza e al consolidamento della sede stradale;
 - b. la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.);
 - c. L'ampliamento di un fabbricato esistente ove previsto nei modi e termini di legge verso il fronte da cui ha origine la fascia di rispetto stradale, può essere concesso solo se la costruzione non sopravanza l'allineamento dei fabbricati esistenti limitrofi.
 - d. La realizzazione di laghetti artificiale per balneazione interrati rispetto all'andamento naturale del terreno, con le seguenti caratteristiche:
 1. esclusione di qualsiasi opera o intervento in muratura o altro materiale con funzione strutturale;
 2. dimensione della vasca di balneazione contenuta entro i 40 mq;

3. eventuali pavimentazioni dovranno essere facilmente movibili;
4. dovrà inoltre essere stipulato atto, registrato e trascritto, a favore del Comune di rinuncia del plusvalore e disponibilità al ripristino delle aree nel caso di allargamento stradale;

C - Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono vietate le nuove costruzioni ad una distanza inferiore a m. 200 dalle attrezzature cimiteriali, salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi secondo le disposizioni vigenti in materia. Sono inoltre consentite le destinazioni d'uso previste dal PI. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'ART. 16 con aumenti di volume edilizio come sotto specificato.

Sono ammesse tutte le colture arboree tipiche dell'ambiente rurale e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi.

In riferimento alla normativa 166/2002, all'interno della fascia di rispetto è consentito ampliare gli edifici esistenti del 10% (inteso come volume edilizio per le zone "A, B, C, VP", come superficie per le zone "D", a seconda della destinazione d'uso nelle zone "E" intendendo volume edilizio per l'abitativo e superficie negli altri casi), comprensivo dell'interrato se sotto il sedime dell'ampliamento.

Si precisa che all'interno dell'ambito cimiteriale le strutture e manufatti non sono soggette al rispetto delle distanze civiliistiche, prevenendo tuttavia il necessario spazio per la manutenzione delle strutture stesse.

D - Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, coincidenti con le distanze di prima approssimazione (Dpa), non è consentita alcuna nuova destinazione di aree a gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a 4 ore.-

L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto coincidente con le distanze di prima approssimazione è indicativa; in fase di progettazione degli interventi esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo reale del posizionamento della linea o della cabina e della tipologia delle stesse.

In attesa che il gestore delle reti comunichi all'Amministrazione Comunale la Dpa degli elettrodotti presenti sul territorio determinata ai sensi del DM 29/05/2008, gli interventi ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto sono subordinati al parere favorevole del gestore della rete.

La posizione degli assi degli elettrodotti, indicata in grafia di PI, è ricavata dalla carta tecnica regionale: eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PI si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

~~Gli ampliamenti e le sopraelevazioni non possono diminuire il distacco minimo esistente dalla fronte da cui ha origine il rispetto.~~

ART: 54. AMBITO DELLE CAVE STORICHE

L'ambito delle cave storiche comprende l'insieme delle cave ipogee della pietra di Prun dismesse; è soggetto ad un progetto unitario di sistemazione urbanistica e ambientale approvato dal Consiglio Comunale nel rispetto delle direttive di cui all'art.29 delle Norme del P.T.R.C. ed al presente articolo.

Il progetto unitario di sistemazione urbanistica e ambientale deve essere preceduto dal puntuale rilevamento dei siti e dei manufatti che costituiscono documenti della storia del lavoro, nonché del contesto ambientale in cui sono inseriti.

Il progetto è finalizzato:

- alla tutela e riqualificazione dei caratteri, dei valori naturali e culturali dell'ambiente e degli insediamenti esistenti;
- alla formazione di sistemi attrezzati culturali e ricreativi volti al recupero, alla valorizzazione ed alla pubblica fruizione.

Il progetto unitario di sistemazione urbanistica e ambientale precisa:

- i diversi gradi di tutela delle aree;
- le specifiche sistemazioni e utilizzazioni del suolo e degli spazi e degli edifici esistenti;
- gli interventi di riqualificazione e recupero volti ad eliminare le situazioni di degrado ambientale, e quelli necessari per la messa in sicurezza delle aree interessate dalle escavazioni anche mediante sistemazioni innovative;
- le attrezzature di servizio per la sosta, la ricerca scientifica, ricreative (chioschi per il ristoro, tettoie di riparo, servizi igienici, attrezzature, ricreative, locali ed attrezzature per lo studio, i parcheggi, ecc);
- i percorsi pubblici o di interesse pubblico, con fondo stradale naturale per l'uso pedonale, ciclabile, per la formazione degli itinerari di fruizione del sistema.

Nell'ambito delle cave storiche è ammesso, fatta salva la tutela degli ambiti, l'utilizzo con finalità di interesse pubblico in relazione ad attività culturali, di promozione dei prodotti tipici, espositive, di visita, ecc. Tali attività potranno essere svolte sia in forma pubblica che privata. In questo secondo caso verrà convenzionata con l'Amministrazione la possibilità di utilizzo degli spazi compatibilmente con le esigenze di ambo le parti.

L'intervento di recupero e riutilizzo, per ragioni di carattere geologico, dovrà riguardare le opere di consolidamento dei processi gravitativi in atto e potenziali mediante tecniche il più possibile conservative del contesto geomorfologico caratterizzante l'ambito degli accessi alle vecchie cave ipogee di pietra di Prun. Detti interventi dovranno essere programmati sulla base di approfonditi studi strutturali e geomeccanici. In tal senso la norma generale del PAT sulle aree non idonee prevede che siano "ammessi interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione di eventuali forme di dissesto da verificarsi e da attuarsi con specifiche indagini geologiche-geotecniche, idrauliche e forestali". Anche l'utilizzo delle cavità ipogee è geologicamente ammissibile solo se supportato da approfondito studio sulla stabilità delle volte e dei pilastri.

ART: 55. AREE SOGGETTE A VINCOLI E SERVITU'

Vincolo paesaggistico d.lgs. 42/2004, art. 142 corsi d'acqua (Rif. Legislativo: D.Lgs 42/2004 art. 142 – Codice dei beni culturali e del paesaggio)

Riguarda gli ambiti i corsi d'acqua vincolati ai sensi del DLgs n.42/2004 art.142 di cui vanno rispettate le seguenti prescrizioni.

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di PUA, di rilascio dei titoli abilitativi e della Denuncia di Inizio Attività.

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

- il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

Il PI viene integrato con il Prontuario della Qualità Ambientale e Mitigazione Ambientale, che costituisce supporto operativo non prescrittivo ma di indirizzo, ossia quale sussidio operativo per la Commissione Edilizia Integrata, da seguire in fase di rilascio delle specifiche autorizzazioni in materia ambientale criteri e parametri di valutazione omogenei.

Quale ulteriore elemento di valutazione degli interventi negli ambiti vincolati e nelle zone limitrofe, si tracciano i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire:

- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ridestinzioni funzionali;
- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);
- mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
- uso di materiali e di colori tradizionali;
- omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
- tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

Negli ambiti vincolati e nella relativa fascia di vincolo, in coerenza con le finalità di valorizzazione e tutela della rete ecologica di cui all' ART: 59 e tavola 05 i progetti di trasformazione territoriale devono prevedere quanto segue:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle aree a ridosso dei corsi d'acqua, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;

- la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche mediante la predisposizione di misure e azioni di valorizzazione ecologico/funzionale da attuarsi mediante perequazione ambientale ed in coerenza e concerto con enti ed istituzioni competenti (Genio Civile, Consorzio di Bonifica, etc).

Vincolo paesaggistico d.lgs. 42/2004, art. 136 (Rif. Legislativo: D.Lgs 42/2004 art. 136 – Codice dei beni culturali e del paesaggio)

Gli interventi consentiti sono quelli previsti dalla zonizzazione di Piano per l'intero territorio comunale: tutti gli interventi sono subordinati a preventivo parere da parte della competente Soprintendenza. Si richiama il rispetto delle norme di legge in materia e dei piani di settore quali il PTRC.

Vincolo monumentale d.lgs. 42/2004 (Rif. Legislativo: D.Lgs 42/2004 parte seconda – Beni Culturali del Codice dei beni culturali e del paesaggio)

Gli interventi consentiti sono quelli previsti dalla zonizzazione di Piano per l'intero territorio comunale: tutti gli interventi sono subordinati a preventivo parere da parte della competente Soprintendenza. Si richiama il rispetto delle norme di legge in materia e dei piani di settore quali il PTRC.

Si richiamano inoltre le prescrizioni indicate dal decreto di vincolo notificato al Comune in data 14/12/2015, prot. 29065.

Vincolo idrogeologico - forestale (RD 30.12.1923 n.3267 e LR n.11/2004 art. 41)

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 30.12.1923 n.3267 e delle leggi regionali di settore.

Si confermano le Prescrizioni e Vincoli di cui all'art 6 NT del PAT:

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

In particolare, nelle aree collinari si dovrà valutare con attenzione le problematiche derivanti dal ruscellamento diffuso conseguenti ad opere ed interventi che producono variazioni della morfologia dei versanti.

Si confermano le Direttive dell'art.5.5 delle NT del PAT le quali indicano che la perimetrazione del vincolo idrogeologico andrà verificata puntualmente sulla base della documentazione catastale allegata agli atti di imposizione del vincolo di cui al DLgs n.3267/1923, sulla base di quanto indicato nelle specifiche di cui alla DGR n.3811/2009.

Vincolo archeologico

Aree che per la presenza di antichi manufatti sono vincolate per la salvaguardia e la valorizzazione delle testimonianze storico-culturali esistenti.

Esse sono delimitate ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 08 agosto 1985, n. 431.

Sono ammessi scavi, tracciati di collegamento, opere di restauro conservativo, parziali ricostruzioni ed eventualmente costruzioni secondo le indicazioni delle competenti Soprintendenze, finalizzate comunque alla valorizzazione del bene culturale nel rispetto dell'ambiente nonché tensostrutture temporanee o permanenti finalizzate alla conservazione dei beni archeologici.

Le superfici di tali aree concorrono alla determinazione delle volumetrie ammesse nelle zone agricole.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione ai sensi dell'art. 31 della L 457/78.

Per l'edilizia residenziale esistente sono ammesse le possibilità previste dall'art. 9.

Vincolo sismico - D.G.R.V. n. 244/2021

Ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 244 del 9 marzo 2021 ad oggetto "Aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche del Veneto. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 83, comma 3; D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, articoli 93 e 94. D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021.", entrata in vigore il 15 maggio 2021, l'intero territorio comunale è classificato nella Zona Sismica 2.

Devono essere rispettate le prescrizioni di legge sia per le costruzioni che per gli strumenti urbanistici generali e attuativi e loro varianti.

In particolare la D.G.R.V. n. 244/2021 conferma, per l'aspetto delle calcolazioni dei progetti in zona sismica, la necessità di seguire le accelerazioni sismiche di riferimento al suolo rappresentate nella "Mappa nazionale di pericolosità sismica" dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 28 aprile 2006, n. 3519 secondo quanto già stabilito dalla D.G.R. 71/2008 e dal D.M. 17 gennaio 2018 (NTC-2018) e adegua gli aspetti amministrativi, con particolare riguardo agli oneri di deposito e di verifica, in ordine alle attività di controllo e di repressione delle violazioni in campo edilizio.

Pertanto, con D.G.R.V. n. 378 del 30/03/2021 sono state approvate le nuove disposizioni per le autorizzazioni in zona sismica e per gli abitati da consolidare e con Decreto n. 241 del 20/04/2021, il Direttore della Direzione Difesa del Suolo della Regione del Veneto ha approvato gli schemi di denuncia per l'autorizzazione sismica ed i principali documenti ed elaborati di deposito.

Nelle more dell'adeguamento della D.G.R.V. n. 1572 del 03/09/2013 ad oggetto "Definizione di una metodologia teorica e sperimentale per l'analisi sismica locale a supporto della pianificazione. Linee Guida Regionali per la microzonazione sismica", ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il Comune di Negrar di Valpolicella deve richiedere il parere del competente ufficio tecnico regionale sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione nonché sulle lottizzazioni convenzionate prima della delibera di approvazione, e loro varianti ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio.

Salvaguardia dei pozzi di prelievo per uso idropotabile – D.Lgs. n° 152/2006

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

In generale, per tutti gli ambiti soggetti a vincolo, -in caso di contrasto tra l'indicazione cartografica e il decreto di vincolo, prevale l'atto istitutivo del vincolo e l'aggiornamento cartografico non comporta variante del Piano.

Formattato: Tipo di carattere: Non Corsivo

ART: 56. NORME DI CARATTERE GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO

Compatibilità geologica

La pianificazione urbanistica generale (PAT e PI) ed attuativa (PUA) e la progettazione degli interventi (titolo edilizio) è sempre svolta conformemente alla normativa di settore in materia di pericolosità geologica, che, al momento dell'approvazione della Variante n. 4 al PI, trova riferimento nel D.M. 17 gennaio 2018 "Norme tecniche per le costruzioni" (note con l'acronimo NTC-2018).

Le istanze per l'approvazione di PUA e per il rilascio dei permessi di costruire e gli interventi subordinati

a segnalazione certificata di inizio attività dovranno contenere adeguata relazione geologica e relazione geotecnica e relazione sismica.

L'edificabilità dei terreni è soggetta al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche del PAT, che, all'art. 9.2, ha suddiviso il territorio comunale in differenti classi di idoneità ai fini edificatori in:

- aree idonee;
- aree idonee a condizione per acclività compresa tra 30% e 65% (tipo "A");
- aree idonee a condizione per presenza di coltri di terreno sciolto in versante (tipo "B");
- aree idonee a condizione per fenomeni carsici diffusi (tipo "C");
- aree idonee a condizione per presenza di ristagno idrico (tipo "D");
- aree idonee a condizione per presenza di attività di cava attiva, abbandonata e/o dismessa (tipo "E");
- aree idonee a condizione per presenza di terreni di riporto (tipo "F");
- aree non idonee.

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

Le aree idonee non presentano condizioni di pericolosità o di penalizzazione geologica tali da precludere o condizionare l'edificabilità che dovrà, comunque, avvenire nel rispetto delle norme generali di tutela dal rischio geologico-idraulico.

Le aree idonee a condizione presentano potenziali limitazioni all'edificazione e, pertanto, il PI, i PUA ed i titoli edilizi dovranno contenere, a seconda del procedimento in corso, una specifica Relazione geologica o Studio di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica o Relazione geologica e geotecnica che, sulla base di adeguati rilevamenti geologici e/o di indagini geologiche sito specifiche, dimostri, in relazione al fenomeno geologico limitante accertato, la fattibilità geologica e le misure di mitigazione per l'attuazione delle previsioni urbanistiche o la realizzazione degli interventi in rapporto alle norme di tutela e di sicurezza.

Le aree non idonee sono contraddistinte da uno o più caratteri e/o fenomeni geologici che precludono la nuova edificazione; trattasi delle aree corrispondenti agli alvei e all'intorno dei corsi d'acqua perenni e temporanei, agli impluvi delle aree collinari con relativo intorno, alle aree di frana e ai versanti con acclività superiore al 65%.

PRESCRIZIONI PER LE AREE IDONEE A CONDIZIONE

Nelle aree idonee a condizione di tipo A lo Studio di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica del PUA dovrà analizzare la stabilità del versante oggetto di trasformazione e le modalità di deflusso delle acque di origine meteorica allo stato attuale per l'area ed un suo adeguato intorno, mentre la Relazione geologica e/o geotecnica per gli interventi edificatori ed i movimenti terra per le finalità agricole dovrà verificare la stabilità locale e globale del versante e le modalità di gestione delle acque di origine meteorica allo stato di progetto. Nelle sistemazioni agrarie non sono ammessi sbancamenti o opere di sostegno fuori terra di altezza superiore a 3 m.

Nelle aree idonee a condizione di tipo B lo Studio di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica del PUA dovrà caratterizzare la presenza delle coltri di terreno sciolto e le modalità di deflusso delle acque di origine meteorica allo stato attuale, mentre la Relazione geologica e/o geotecnica per gli interventi edificatori ed i movimenti terra per le finalità agricole dovrà, a mezzo di

indagini geologiche, caratterizzazione geotecnica i litotipi, verificare la stabilità locale e globale del versante e le modalità di gestione delle acque di origine meteorica allo stato di progetto. Nelle sistemazioni agrarie non sono ammessi sbancamenti o opere di sostegno fuori terra di altezza superiore a 3 m.

Nelle aree idonee a condizione di tipo C lo Studio di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica del PUA/pratica edilizia dovrà accertare ed escludere la presenza di cavità sotterranee che potrebbero determinare problemi di instabilità dell'edificio a seguito di crolli di volte. Non sono ammessi scarichi delle acque reflue sul suolo; le acque meteoriche devono essere recapitate in corpi idrici superficiali o disperse nel suolo per subirrigazione.

Nelle aree idonee a condizione di tipo "D" gli interventi devono rispettare le disposizioni contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al PAT e al PI.

Nelle aree idonee a condizione di tipo "E" lo Studio di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica del PUA dovrà caratterizzare la presenza delle coltri di terreno sciolto e le modalità di deflusso delle acque di origine meteorica allo stato attuale, mentre la Relazione geologica e/o geotecnica per gli interventi edificatori ed i movimenti terra per le finalità agricole dovrà, a mezzo di indagini geologiche, caratterizzazione geotecnica i litotipi, verificare la stabilità locale e globale del versante e le modalità di gestione delle acque di origine meteorica allo stato di progetto. Nelle sistemazioni agrarie non sono ammessi sbancamenti o opere di sostegno fuori terra di altezza superiore a 3 m.

Nelle aree idonee a condizione di tipo "F", specie se interessate da aree di versante, va preliminarmente eseguito uno studio atto a definire spessori, caratteristiche geotecniche, consistenza del substrato di appoggio, nonché verifiche di stabilità in riferimento alle tipologie fondazionali da prevedersi.

PRESCRIZIONI PER LE AREE NON IDONEE

Nelle aree non idonee non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento.

Sono comunque consentiti interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione di eventuali forme di dissesto da verificarsi e da attuarsi con specifiche indagini geologiche, geotecniche, idrauliche o forestali.

Non sono ammessi interventi di miglioramento fondiario e movimenti terra ad eccezione di quelli strettamente necessari alla realizzazione degli interventi edilizi ammissibili per i fabbricati.

Sulla base di preventive e puntuali elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione in sicurezza delle opere progettate, nonché dell'edificio e delle infrastrutture adiacenti, sono, in generale, ammessi, nelle zone non idonee:

- gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente edificio e alla stabilizzazione di eventuali forme di dissesto;
- la realizzazione di infrastrutture stradali e di impianti tecnologici di interesse pubblico o funzionali all'intervento edilizio riferito a fabbricati.

Il PI ha provveduto ad aggiornare il Quadro Conoscitivo relativamente agli aspetti di compatibilità geologica mediante:

- la verifica, ai sensi dell'art. 13, comma 3, lettera d. delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Verona, presso le aree in aderenza a quelle di frana dell'assenza di instabilità in atto o potenziale;
- l'approfondimento dello stato delle conoscenze sulle zone ad elevato rischio geologico-idraulico (art. 9.3.3 Norme Tecniche PAT);
- una analisi preliminare delle "Manifestazioni di Interesse" finalizzata ad individuare le specifiche

- condizioni di criticità inerenti la compatibilità geologica degli interventi proposti e definirne l'ammissibilità e le eventuali prescrizioni da adottarsi in fase di progettazione definitiva;
- specifici approfondimenti sulle "Manifestazioni di Interesse" ricadenti anche parzialmente in area "non idonea" e altri interventi in aree a diversa condizionalità, con volumi o superfici edificatorie significativi dal punto di vista dell'impatto sulle criticità geologiche specifiche.

Sia l'analisi preliminare che gli approfondimenti specifici di cui sopra trovano specifica direttiva nelle relazioni specialistiche in appendice alle presenti norme.

Per gli aspetti generali di compatibilità geologica riferite a tutto il territorio comunale, comprese le modifiche e aggiornamenti conseguenti alle analisi e agli approfondimenti determinate dall'aggiornamento del quadro conoscitivo del presente PI, si rinvia all'art. 9 delle Norme Tecniche del PAT.

Per le aree poste ad una distanza di 50 m dal confine di Aree non idonee e Aree di frana, dovranno essere predisposti, in sede di progettazione degli Interventi, specifici studi di approfondimento, per la rappresentazione a scala adeguata degli effettivi limiti delle componenti geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche, che concorrono alla definizione della classe di compatibilità geologica di appartenenza.

Sono fatte salve e prevalgono sul presente articolo le indicazioni puntuali espresse per le zone all'interno del Repertorio allegato alle presenti NTO.

Come indicato dal Regolamento Comunale di Polizia Urbana è prescritto che le acque meteoriche che ricadono su aree private debbano essere raccolte al fine di un loro riutilizzo a scopo irriguo o disperse negli spazi verdi all'interno delle medesime aree private su cui ricadono. È fatta eccezione per gli interventi su edifici esistenti ricadenti in zona A.

Compatibilità idraulica

Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono obbligatoriamente subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun livello di pianificazione / progettazione, secondo quanto riportato nella normativa vigente (D.G.R.V. n. 2948/2009).

La pianificazione urbanistica generale (PAT - PI) ha effettuato una propria valutazione di compatibilità idraulica, le cui prescrizioni, unitamente a quelle dei relativi pareri delle competenti autorità idrauliche, devono essere tenute in considerazione nella progettazione delle opere di mitigazione idraulica della pianificazione attuativa (PUA) e della progettazione degli interventi. Pertanto, ogni piano e ogni intervento deve essere accompagnato da uno studio specialistico, a firma di tecnico competente e abilitato, esposto, a seconda del livello di pianificazione o progettazione, in uno Studio di compatibilità Idraulica o Relazione idraulica per la gestione delle acque meteoriche, maggiormente definiti in ordine ai parametri idraulici di progetto assunti nello Studio di compatibilità idraulica del PI. Tali studi o relazioni potranno aggiornare, ferme restando le disposizioni e le prescrizioni dell'art. 9 delle Norme Tecniche del PAT, gli esiti della compatibilità idraulica del PI e definire il tipo di interventi necessari alla mitigazione idraulica con l'acquisizione di un nuovo parere idraulico dell'autorità competente.

La pianificazione attuativa (PUA) dovrà effettuare una propria valutazione di compatibilità idraulica, che

assume un valore del volume specifico di laminazione idraulica pari a 500 mc per ettaro per tutte le trasformazioni urbanistiche, secondo i seguenti scenari:

- CASO A - coefficiente di afflusso finale \leq coefficiente di afflusso iniziale: è una situazione che non prevede nuove impermeabilizzazioni, per cui è necessario realizzare solo buone pratiche ed una asseverazione da parte del tecnico competente;
- CASO B - coefficiente di afflusso finale $>$ coefficiente di afflusso iniziale con volume specifico invaso ottenuto $<$ di quello previsto dal PAT (500 mc/ha): in tal caso, si ritiene che debba essere, comunque, assunto il volume minimo di invaso il volume calcolato di 500 mc/ha;
- CASO C - coefficiente di afflusso finale $>$ coefficiente di afflusso iniziale ma con volume specifico invaso ottenuto $>$ di quello previsto dal PAT (500 m³/ha): in tal caso il volume specifico d'invaso ottenuto dal calcolo è superiore a quello previsto dal Parere del Genio Civile relativo alla Compatibilità idraulica dal PAT pari a 500 m³/ha, per cui si ritiene che debba essere assunto come volume minimo di invaso il volume più cautelativo ottenuto dall'analisi.

Gli interventi di edilizia diretta dovranno gestire all'interno della propria area di intervento la raccolta, il recupero o lo smaltimento delle acque meteoriche, sulla base di una idonea progettazione idraulica da esporre nella Relazione Geologica e Geotecnica o in una Relazione idraulica da allegare all'istanza del titolo abilitativo.

In ottemperanza ai pareri delle competenti autorità idrauliche si riportano le seguenti prescrizioni:

- nel caso si intendano creare zone umide con presenza di vegetazione o altri ingombri entro l'invaso di raccolta delle acque meteoriche a cielo libero dovrà incrementarsi l'area destinata al medesimo, di modo che sia mantenuto il volume libero calcolato per la compatibilità idraulica e non si riduca l'efficienza delle opere dimensionate;
- le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica dovranno sempre annoverarsi come opere di urbanizzazione primaria;
- le superfici destinate alla raccolta delle acque meteoriche dovranno essere vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad es. con atto notarile o con apposito vincolo / prescrizione sul titolo abilitativo comunale);
- ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge;
- (p.m.: ulteriori prescrizioni Genio Civile e Consorzio sulla Variante n. 4)

Si precisa che:

- restano in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, oltre che alle norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento;
- la valutazione di compatibilità idraulica non costituisce parere sulla sicurezza idraulica delle singole opere previste dal PI e non sostituisce in alcun modo eventuali altri pareri di concessione / autorizzazione idraulica di cui al R.D. n. 523/1904 o di altro tipo o genere (idraulico, paesaggistico, ambientale).

-

Formattato: Rientro: Sinistro: 1,27 cm, Nessun elenco puntato o numerato

Formattato: Titolo 3, Rientro: Sinistro: 1,27 cm

ART.56bis RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Lo studio di Microzonazione Sismica di Livello 3 identifica vari scenari di pericolosità sismica locale che concorrono alla definizione delle scelte di Piano.

Lo studio è parte integrante dello strumento urbanistico comunale, ma nel caso di esecuzione di opere o di interventi nel territorio non potrà in alcun modo sostituire le indagini e le elaborazioni puntuali, esplicitamente previste dalle vigenti Norme Tecniche sulle Costruzioni, con le successive modifiche e integrazioni.

Lo studio di Microzonazione Sismica di Livello 3 ha chiaramente evidenziato le criticità sismiche del territorio comunale per quanto riguarda l'amplificazione sismica locale, a causa di un assetto tettonico-strutturale complesso e dei contatti sismo-stratigrafici tra litologie che possono rispondere in modo differente alla sollecitazione sismica. In particolare, lo studio ha mostrato che:

- l'area di **Arbizzano** è caratterizzata da valori amplificati del moto sismico di base che variano da 1,0 a 2,0; i fattori ottenuti evidenziano che i valori amplificativi massimi di Fa 0,1-0,5s sono localizzati nelle aree vallive più prossime alle pendici collinari, dove gli spessori della copertura sono modesti. Al contrario, nella zona valliva più ampia i valori maggiori di Fa sono quelli agli alti periodi poiché il substrato roccioso è più profondo. Inoltre, in corrispondenza delle aree dove il substrato roccioso è affiorante, si riscontra una modesta amplificabilità per l'assenza di contrasti sismici significativi.
- l'area del **capoluogo** è caratterizzata da valori amplificati del moto sismico di base che variano da 1,0 a 2,4; i fattori ottenuti evidenziano che i valori massimi di Fa 0,1-0,5s sono associati alle aree detritiche e alle aree con depositi eluvio-colluviali, dove gli spessori di copertura sono minori. Anche in questo caso, le aree vallive presentano i valori amplificativi maggiori ai periodi più alti, in quanto sono sensibili ai contrasti profondi. In corrispondenza del substrato affiorante si evidenzia una leggera amplificazione sismica (1,1-1,2) per effetto topografico.
- l'area di **Montecchio** è caratterizzata da valori amplificati del moto sismico di base che variano da 1,0 a 1,6; nell'area affiorano il substrato roccioso e sono presenti modeste aree con depositi eluvio-colluviali; in questo caso, i valori amplificativi sono principalmente generati dall'effetto topografico.
- le aree di **Prun, Fane, Torbe e Mazzano** sono caratterizzate da valori amplificati del moto sismico di base che variano da 1,0 a 2,4; le aree in esame sono caratterizzate da spessori esigui di copertura al di sopra del substrato geologico. In tale contesto, i principali contrasti di impedenza sono a profondità minori di 30 m, pertanto i fattori di amplificazione che sono risultati massimi, sono quelli nell'intervallo 0,1-0,5s.

Inoltre, l'analisi dei microtremori attraverso la tecnica Horizontal to Vertical Spectral Ratio (H.V.S.R.) ha consentito di stimare le frequenze di risonanza dei depositi, che dal punto di vista ingegneristico-strutturale rappresentano un parametro fondamentale per una corretta progettazione sismica delle strutture (cfr. Carta delle frequenze). In particolare, il Comune di Negrar di Valpolicella presenta frequenze di risonanza caratterizzate da rapporti H/V molto elevati, per cui risulta possibile ipotizzare importanti amplificazioni del moto sismico in superficie.

La risonanza maggiore è generata, nella maggior parte dei casi, da contrasti stratigrafici localizzati al passaggio copertura-substrato; infatti, si può notare come i picchi H/V a frequenze elevate (> di 5 Hz)

Formattato: Tipo di carattere: Grassetto

Formattato: Tipo di carattere: (Predefinito) Arial Narrow, 12 pt

Formattato: Normale, Rientro: Sinistro: 0 cm, Sporgente 2 cm, Interlinea: singola

Formattato: Normale, Interlinea: singola

Formattato: Normale

Formattato: Tipo di carattere: 12 pt

Formattato: Normale, Allineato a sinistra, SpazioDopo: 0 pt, Interlinea: singola, Puntato + Livello:1 + Allinea a: 0,63 cm + Imposta un rientro di: 1,27 cm, Regola lo spazio tra caratteri asiatici e numeri

Formattato: Tipo di carattere: 12 pt, Grassetto

Formattato: Tipo di carattere: 12 pt

Formattato: Tipo di carattere: 12 pt, Grassetto

Formattato: Tipo di carattere: 12 pt

Formattato: Tipo di carattere: 12 pt, Grassetto

Formattato: Tipo di carattere: 12 pt

Formattato: Tipo di carattere: (Predefinito) Arial Narrow, 12 pt, Non Evidenziato

Formattato: Normale, Interlinea: singola

Formattato: Tipo di carattere: 12 pt

Formattato: Normale, Allineato a sinistra, Interlinea: singola

siano disposte in prossimità nelle zone in cui affiora il substrato roccioso; le misure condotte nelle porzioni vallive del territorio comunale presentano sostanziali amplificazioni del moto sismico in superficie alle medio – basse frequenze (< di 5 Hz).

Per questo, in fase di progettazione, attraverso la consultazione delle cartografie dello studio di MS3, si dovranno valutare le condizioni di amplificabilità/risonanza del sito al fine di valutare la metodologia più appropriata per determinare l'azione sismica:

- modellazioni numeriche di Risposta Sismica Locale;
- approccio semplificato da Categoria di Sottosuolo e Categoria Topografica.

La determinazione della velocità delle onde di taglio Vs, indispensabili per la ricostruzione del modello sismo-stratigrafico, dovrà essere fatta utilizzando appropriate indagini sismiche, in foro (cross-hole, down-hole, cono sismico) o in superficie (MASW, Re.Mi., ESAC, sismica a rifrazione).

Alla luce di quanto sopra indicato si ritiene opportuno che in fase di progettazione si tengano in debita considerazione gli spettri di risposta sismica locale elaborati per questo studio per le varie microzone; il progettista attraverso il confronto tra gli spettri proposti (non utilizzabili per la progettazione delle opere) e quelli derivanti dall'utilizzo delle categorie di sottosuolo delle NTC18, valuterà se sia necessario o meno svolgere una analisi di RSL avanzata per l'intervento di progetto.

Anche per determinare l'accelerazione orizzontale al suolo (ag), da utilizzare nelle fasi di verifica, si richiede un'attenta valutazione sulla metodologia più appropriata (approccio semplificato o modellazione numerica di RSL).

ART: 57. RETE NATURA 2000 - SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA

Tale area designata come Zona Speciale di Conservazione (ZSC), IT3210012 Val Galina e Progno Borago interessa un'area in prossimità del confine comunale, è soggetta alla direttiva europea Habitat 92/43/CEE, attuata con DPR n.357/1997, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali nonché della flora e della fauna selvatiche.

Tale area è caratterizzata da ambiti di elevato valore naturalistico ambientale costituiti principalmente dalle praterie xerofile.

In tale zona sia le azioni di riordino dell'area agricola sia gli interventi di nuova edificazione previsti dovranno contenere idonea relazione naturalistico-agronomica-ambientale redatta da un professionista competente in tali ambiti che attesti la non presenza di praterie aride o di altre aree contenenti habitat funzionali al sistema di Rete Natura 2000 nel sito di intervento in quanto è vietato l'eventuale sviluppo di edificati o di opere di miglioramento fondiario al di sopra delle superfici prative esistenti.

L'approvazione di eventuali aggiornamenti delle perimetrazioni dei Siti di rete Natura 2000 da parte delle competenti autorità comporta l'automatico recepimento degli stessi nel PAT e nel PI.

Prescrizioni e Vincoli

- La progettazione del verde sia eseguita con l'obiettivo di sviluppare una densità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie alloctone invasive;
- la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari o di dimensioni significative in ambito periurbano

Formattato: Tipo di carattere: (Predefinito) Arial Narrow, 12 pt

Formattato: Normale, Interlinea: singola

Formattato: Normale, Interlinea: singola, Puntato + Livello:1 + Allinea a: 0,63 cm + Imposta un rientro di: 1,27 cm

Formattato: Normale, Interlinea: singola

- Siano rispettati gli ambiti dei prati aridi di cui di cui allo studio depositato al Comune di Negrar di Valpolicella, per i quali valgono le disposizioni di cui alla DGR 1400/2017.
- I piani, i progetti o gli interventi ricadenti, completamente o in parte, nell'ambito di Siti di rete Natura 2000 o esterni allo stesso ma in grado di comportare incidenze significative negative su di esso e che per la loro intrinseca natura possono essere considerati, singolarmente o congiuntamente ad altri, significativamente incidenti sul Sito di rete Natura 2000, sono soggetti alle disposizioni relative all'obbligatorietà della presentazione del documento di valutazione di incidenza di cui alla DGR 1400/2017.

In ogni caso in tali piani, progetti o interventi devono essere tutelate e salvaguardate le emergenze floro-faunistiche e gli habitat di interesse comunitario che hanno determinato l'individuazione dell'area come SIC, con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulle modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione delle aree attuate.

Per ogni opera di completamento edilizio che genera occupazione di nuovo suolo, di qualsiasi natura ricadenti internamente all'area individuata come Rete Natura 2000 o nelle aree prative valgono le seguenti disposizioni:

1. Dovrà essere redatto una Valutazione di Incidenza Ambientale che rilevi eventuali incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario, e dovranno essere previste e attuate misure di mitigazione e/o compensazione;
2. Per le opere di miglioramento fondiario e per le sistemazioni agrarie dovrà essere redatto uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale, nel caso vi sia occupazione o sottrazione di nuovo suolo con destinazione diversa da quella agricola con particolare riferimento agli esiti dello studio specialistico
3. Gli interventi sulla viabilità esistente e di nuova previsione dovranno essere assoggettati a Valutazione di Incidenza Ambientale;
4. Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e/o nuove e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete, sempre nel rispetto della D.G.R. [3173/20061400/2017](#).
5. In attuazione all'art.14.2 delle NT del PAT, all'interno del Core area sono vietati i miglioramenti fondiari e gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 ad esclusione degli interventi per la realizzazione di impianti tecnologici pubblici.
6. Non sono ammesse altresì riduzioni di superfici boscate, né eliminazione di vegetazione esistente. Sarà possibile mantenere le coltivazioni esistenti e effettuare variazioni colturali all'interno del medesimo appezzamento. Sono ammesse tutte le operazioni colturali previa autorizzazione dei servizi forestali competenti per una corretta e razionale manutenzione delle aree boscate.

ART: 58. AREE DI PREGIO NATURALISTICO-AMBIENTALE

Il PI individua in scala adeguata gli elementi che contribuiscono al caratterizzare il particolare interesse naturalistico e paesaggistico complessivo del territorio comunale anche in considerazione della presenza delle aziende agricole e alle attività economiche ad esse collegate.

Esse vengono individuate nelle seguenti zonizzazioni;

- -matrici naturali primarie
- versanti paesaggistici - zone agrarie di pregio - zone di tutela del paesaggio connesse con elementi storici
- aree boscate e neoformazioni

In tali ambiti in coerenza il P.I.:

- a. incentiva le 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 progetto del PI. All'interno di tali ambiti sono inoltre ammesse l'insediamento di strutture ricettive in ambienti naturali di cui all'art. 27ter della LR 11/2013.
- b. Aggiorna la localizzazione delle aree boscate nel rispetto della LR 52/78 [e del D.Lgs. 34/2018 e smi](#) attraverso l'aggiornamento del piano di riordino forestale;
- c. Promuove progetti orientati:
 - a. ad iniziative di divulgazione agricola, per lo sviluppo di colture e di attività alternative, in grado di tutelare maggiormente l'area naturalistica garantire un reddito adeguato agli operatori agricoli;
 - b. all'attivazione di servizi di informazione e di divulgazione delle attività ecocompatibili a disposizione dei conduttori di terreni agricoli per predisporre le pratiche necessarie all'accesso ai contributi comunitari;
 - c. all'agricoltura biologica;
 - d. alla conservazione dei prati stabili con sfalcio controllato;
 - e. alla creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi.

Le strutture ricettive in ambienti naturali di cui al precedente punto a) così come normate puntualmente dall'articolo 44 devono essere localizzate mediante variante al PI e sono assoggettati a contributo perequativo. La progettazione architettonica, ambientale e paesaggistica, le caratteristiche costruttive e i materiali usati per tali strutture dovranno essere compatibili e adattabili con l'ambiente nel quale sono collocate.

"Qualora gli ambiti definiti dal Piano come "aree di pregio naturalistico ambientale" siano sovrapposti alle zone urbanisticamente già classificate dal piano quali A B C D F VP, la classificazione e la normativa delle relative zone urbanistiche prevale sulle indicazioni ambientali, senza che ciò determini variante al PI."

In particolare il PI prevede per le singole zone:

Matrici naturali primarie

Sono ammessi gli interventi edilizi sul patrimonio esistente di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001 e gli interventi edilizi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004, in conformità ai criteri di cui alla D.G.R. n. 3178 del 08.10.2004. La collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola deve essere sviluppata in aderenza a fabbricati esistenti. Qualora ciò non fosse attuabile potrà essere valutata diversa collocazione all'interno di un PUA accompagnato da specifica relazione tecnico – agronomica che dovrà motivare tale richiesta e valutare gli aspetti agronomico- paesaggistici ed ambientali dell'intervento.

- sono inoltre ammessi gli interventi edilizi derivanti dall'utilizzo di crediti edilizi acquisiti o dall'utilizzo dello strumento della compensazione urbanistica, compatibilmente con i vincoli di natura ambientale esistenti;

- gli interventi di ampliamento della viabilità esistente, gli interventi per la realizzazione di impianti tecnologici pubblici 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;

- si promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente, quali 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 creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboscimento di riqualificazione ambientale ed incentivazione delle attività turistiche.

Versanti paesaggistici - zone agrarie di pregio - zone di tutela del paesaggio connesse con elementi storici

- Ogni intervento edificatorio o di miglioramento fondiario debba documentare opportunamente in sede di richiesta di titoli abilitativi la coerenza del proprio inserimento nel contesto paesaggistico e provveda all'eliminazione, o quantomeno alla mitigazione dell'impatto visivo, degli elementi estranei e/o in contrasto con lo stesso;

- limita l'edificazione diffusa, in coerenza con quanto previsto all'art.18.2 del PAT

- promuove la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti presenti nel territorio;

- favorisce la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità;

- sono tutelate le strutture storiche del territorio, tra cui le tradizionali partizioni poderali e i sistemi di scolo delle acque;

- sono salvaguardati tutti gli elementi e segni identificativi che appartengono alla dimensione storica del paesaggio (sistemazioni agricole tradizionali, esemplari vegetali isolati, siepi, alberi capitozzati, antichi muri di recinzione e contenimento, fossati, capezzagne e altri percorsi storici).

- Sono ammessi gli interventi edilizi sul patrimonio esistente di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001 e gli interventi edilizi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004, in aderenza ai fabbricati esistenti ed in conformità ai criteri di cui alla D.G.R. n. 3178 del 08.10.2004.

- Negli ambiti individuati quale "Paesaggio agrario di pregio" sono vietati i miglioramenti fondiari e la rimozione/eliminazione permanente dei muri di sostegno esistenti. E' consentita la manutenzione ed il consolidamento dei muri di sostegno ed interpoderali esistenti.

Nei versanti paesaggistici e nelle zone di tutela del paesaggio connesso con gli elementi storici, eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, le installazioni di attrezzature tecniche, o in generale interventi di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:

a) in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi, utilizzando fotoinserti che dovranno dimostrare il recepimento di tale prescrizione e conservando la tipologia dei terrazzamenti consolidati.

b) secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio. Al fine di non peggiorarne l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati/mitigati;

c) assicurando il mantenimento della leggibilità degli elementi morfologici che caratterizzano il paesaggio.

Aree boscate

In attuazione dell'art. 7.2 delle Norme del PAT la disciplina delle aree boscate è esplicitata nei successivi paragrafi. In particolare la tavola oss4FT individua nelle aree boscate recenti gli ambiti afferibili ai terrazzamenti ai paesaggi agrari e pastorali di interesse storico.

All'interno delle zone boscate sono ammesse tutte le operazioni colturali previa autorizzazione dei Servizi forestali competenti per una corretta e razionale manutenzione delle aree boscate ai sensi della Regolamento Regionale 07 febbraio 2020, n. 2 "Prescrizioni di massima e di polizia forestale adottate ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 "Legge forestale regionale" – pubblicato nel BUR 18 dell'11/02/2020 e come aggiornato dal D.Lgs. 34/2018 e smi.

È inoltre ammessa la realizzazione di viabilità forestale di larghezza massima 2,5 m anche con fondo stabilizzato, all'interno delle aree forestali, a servizio e tutela dei patrimoni silvo-pastorali, previa perizia tecnica agronomica a dimostrazione della necessità dell'intervento.

Pertanto la viabilità forestale rientra tra gli interventi ammessi in zona boscata, previa autorizzazione dei Servizi regionali competenti, per la tutela e gestione non solo del patrimonio silvo - pastorale ma anche per l'attività agricola di gestione del fondo in senso lato e per l'accessibilità ad edifici esistenti e regolarmente autorizzati.

Per la loro valenza ecologica e particolare interesse paesaggistico non sono ammesse riduzioni di superficie boscata fatta eccezione per le casistiche rappresentate all'interno di questo articolo e di quanto previsto per le aree boscate-neoformazioni.

Qualora si evidenziassero meri errori cartografici nella delimitazione delle aree a bosco il cittadino potrà fare richiesta ai competenti servizi forestali in merito all'attestazione dell'effettiva esistenza o meno dell'area boscata. Tale attestazione costituirà la nuova delimitazione dell'area boscata.

Qualora le zone definite come boscate siano state conglobate all'interno di zone urbanisticamente classificate A-B-C-D-F e Verde Privato, indipendentemente dalla loro classificazione nella tavola 4bis del PAT ratificato con Delibera del Presidente della Provincia di Verona n.19 del 04 marzo 2019 il cittadino potrà fare richiesta al Comune al fine di poter ottenere:

- la possibilità di ridurre o eliminare la vegetazione esistente in caso di attestazione di non boscosità già ottenuta con DGR 13/19 da parte della Regione Veneto da parte del servizio forestale;
- negli altri casi potrà essere richiesto ai servizi forestali la riduzione di superficie boscata per un'area corrispondente al sedime del fabbricato oltre all'eventuale spazio strettamente necessario per garantire l'accessibilità ed eventuali standard.

Il Comune provvederà ad aggiornare periodicamente le tavole delle zone boscate sulla base delle istanze pervenute, dal momento che l'evoluzione della vegetazione è un vicolo dinamico in costante evoluzione.

Aree boscate- neoformazioni

La delimitazione delle aree boscate di neoformazioni è riportata in tav. 2 del PAT, come meglio dettagliata nella tav. oss4FT del PAT e nel suo aggiornamento redatto per la Variante 1 al PAT e rappresentato nella tavola 4bis del PAT ratificato con Delibera del Presidente della Provincia di Verona n.19 del 04 marzo 2019. La Tavola di riferimento è la oss4FT

Nelle ipotesi in cui il Servizio Forestale Regionale accerti l'assenza di una copertura definibile come bosco o nel caso di decreto di non boscosità che interessi le formazioni boscate storiche identificate dalla tavola oss4FT la ripermetroazione potrà essere valutata tramite specifica variante al PI.

Nel caso tale variazione accertata dal Servizio Forestale rientri nel limite di 10,00 m dal limite delle formazioni storiche potrà essere autorizzata direttamente l'eliminazione della vegetazione presente nel rispetto delle misure mitigative previste al successivo punto a).

All'interno di queste aree sono ammesse tutte le operazioni colturali previa autorizzazione dei Servizi forestali competenti per una corretta e razionale manutenzione delle aree boscate ed inoltre:

a) Decreti di accertamenti di non boscosità già emessi

Tutti i cittadini in possesso di decreti di accertamento di non boscosità già emanati e ricadenti nelle [formazioni boscate recenti di cui alla tavola oss4FT del PAT](#), possono provvedere all'eliminazione della superficie boscata, così come riportato in decreto.

Per favorire la biodiversità, gli interventi di riduzione /eliminazione degli elementi vegetazionali dovranno essere accompagnati dalla messa a dimora di siepi, filari, preferibilmente con specie che attraggano la fauna o alberature di specie caratterizzanti il paesaggio locale (quali per esempio ciliegi, ulivi, ecc.) per una superficie minima del 15% dell'area oggetto di intervento. Gli interventi di eliminazione degli elementi vegetazionali possono essere effettuati esclusivamente ai fini della realizzazione di interventi di natura agronomica finalizzati alla produttività agricola e non a fini edificatori, né per la realizzazione di strutture fuori terra. Le aree per cui è stato accertato il carattere di non boscosità, dovranno essere oggetto di vincolo non edificandi, di durata decennale.

Nelle aree oggetto di accertamento di non boscosità non possono essere rimossi/eliminati in forma permanente, i muri di sostegno esistenti. È consentita la manutenzione e/o il consolidamento dei muretti a secco ("marogne") e dei muri interpoderali esistenti.

A seguito di tale accertamento di non boscosità sarà possibile procedere all'eliminazione degli elementi vegetazionali, previa acquisizione di ogni autorizzazione e nulla osta necessario e positiva definizione delle procedure di valutazione di incidenza ambientale, ai sensi del DPR 357/1997 e smi e della DGR [1400/2017 e smi.V2299/2014](#)

Il Comune provvederà ad aggiornare periodicamente le tavole delle zone boscate sulla base delle istanze pervenute, dal momento che l'evoluzione della vegetazione è un vincolo dinamico in costante evoluzione.

b) Accertamento di non boscosità - revoca DGR 1319/2013 e attestazione di non boscosità

A seguito della Deliberazione della Giunta Regionale n. 1461 del 08 ottobre 2018 Decreto Legislativo 3 aprile 2018, n. 34 "Testo Unico in materia di foreste e filiere forestali. Primi effetti applicativi. Impatto dell'articolo 5 sul procedimento amministrativo relativo al rilascio della declaratoria di non boscosità prevista dalla DGR 23 luglio 2013, n. 1319 " e fino a nuove disposizioni, temporaneamente, non sono più legittimati i presupposti per poter continuare ad applicare la DGR n. 1319/2013 al fine di conseguire la declaratoria di non boscosità.

Fino all'emanazione di un nuovo provvedimento da parte della Giunta Regionale, al fine di venire incontro alle esigenze dei cittadini e per favorire l'economia del territorio è permesso il ritorno all'utilizzo agricolo, vietando ogni tipo di edificazione, di aree attualmente boscate e delimitate nella tavola come " neoformazioni" o "formazioni boscate recenti" [previa richiesta ai servizi Forestali della Regione Veneto di assenza di una copertura definibile come bosco riconosciuta a seguito di relazione tecnica ai sensi della DGR 4808/1997 e smi-previa richiesta ai servizi Forestali dell'attestazione di non boscosità delle aree oggetto di richiesta.](#)

Per favorire la biodiversità, gli interventi di riduzione /eliminazione degli elementi vegetazionali dovranno essere accompagnati dalla messa a dimora di siepi, filari, preferibilmente con specie che attraggano la fauna o alberature di specie caratterizzanti il paesaggio locale (quali per esempio ciliegi, ulivi, ecc.) per una superficie minima del 15% dell'area oggetto di intervento. Gli interventi di eliminazione degli elementi vegetazionali possono essere effettuati esclusivamente ai fini della realizzazione di interventi di natura agronomica finalizzati alla produttività agricola e non a fini edificatori, né per la realizzazione di strutture fuori terra. Le aree per cui [viene accertata tale](#)

~~caratteristica è stato accertato il carattere di non boscosità~~, dovranno essere oggetto di vincolo non edificandi, di durata decennale.

Nelle aree ~~definite come non boscate~~ oggetto di accertamento di non boscosità non possono essere rimossi/eliminati in forma permanente i muri di sostegno esistenti. ~~Risulta comunque~~ È consentita la manutenzione e/o il consolidamento dei muretti a secco ("marogne") e dei muri interpoderali esistenti.

Ottenuta questa attestazione da parte dei Servizi Forestali della Regione Veneto

~~A seguito di tale accertamento di non boscosità~~ sarà possibile procedere all'eliminazione degli elementi vegetazionali, previa acquisizione di ogni autorizzazione e nulla osta necessario e previa positiva definizione delle procedure di valutazione di incidenza ambientale, ai sensi del DPR 357/1997 e smi e della DGRV 2299/2014 1400/2017 e smi.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) devono essere accompagnati da una relazione geologica ed idraulica, redatta da tecnici abilitati, la quale deve indicare le caratteristiche geomorfologiche del territorio su cui si intende intervenire e le modalità di risoluzione di eventuali problemi di messa in sicurezza dei pendii e di dilavamento delle scarpate e comunque di deflusso delle acque piovane.

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm

ART: 59. RETE ECOLOGICA

Il PI recepisce la rete ecologica del PAT, ne conferma Prescrizioni e Vincoli di cui all'art. 9 delle NT, e la definisce a scala di maggior dettaglio, trattandosi di ambiti agricoli in cui le differenze tra i caratteri di biodiversità e la destinazione agricola dei suoli determinano anche ambiti da sottoporre a specifiche misure di valorizzazione e tutela.

Il PI individua e disciplina la rete ecologica rendendo operative le strategie di intervento per la riqualificazione del territorio e dei processi naturali che lo caratterizzano, già normati dal PAT.

La tutela della natura prevista dal PI, basata sul concetto di biodiversità, punta a salvaguardare e potenziare la diversità biologica, fondamentale per la sopravvivenza degli ecosistemi.

La rete ecologica è l'elemento cardine del processo di pianificazione operativa che incrementando la qualità del territorio, crea un nuovo equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato.

La rete ecologica è l'insieme di ambiti territoriali dotati di elevata naturalità, che sono in connessione fra loro strutturalmente e/o funzionalmente, garantendo la continuità degli habitat e lo svolgimento delle loro funzioni che favoriscono la presenza di specie animali e vegetali sul territorio e quindi la qualità ecologica dello stesso.

In particolare, per i piani, progetti o interventi interessanti elementi del sistema ecorelazionale, lo studio per la valutazione di incidenza del PI individua le situazioni e gli ambiti di particolare sensibilità ambientale con particolare, ma non esclusivo, riferimento ad habitat e specie di cui alle Direttive 92/43/CE e 2009/147/CE.

In tali ambiti e situazioni la progettazione degli interventi deve essere corredata da adeguata documentazione naturalistico-ambientale. La tipologia di tale documentazione è descritta nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* facente parte integrante del PI.

Il progetto di rete ecologica previsto dal PI considera non solo gli ecosistemi, gli habitat, le specie ed i paesaggi di importanza comunitaria, ma anche quelli rilevanti alla scala locale. La creazione del progetto di rete ecologica si ispira ai principi di naturalità e biodiversità, dove il grado di naturalità

rappresenta il criterio operativo di valutazione degli ecosistemi; la biodiversità viene valutata in termini di distribuzione e grado di minaccia delle specie e degli ecosistemi.

La rete ecologica è costituita dai seguenti ambiti e sub-ambiti del territorio agricolo:

- a) Area nucleo (Core area);
- b) Corridoi ecologici regionale del PTRC;
- c) Corridoio ecologico provinciale;
- d) Aree di connessione naturalistica - buffer zone;
- e) Aree di connessione naturalistica - barriere infrastrutturali.

In attuazione delle indicazioni strategiche del PAT, il PI persegue i seguenti obiettivi:

- il mantenimento dell'attività agricola tradizionale e l'incentivazione di tutte le attività compatibili;
- lo sviluppo di funzioni sia ecologiche che fruibili (greenways utilizzabili per la mobilità non motorizzata) e paesistiche (interruzione delle conurbazioni continue con salvaguardia dell'identità dei singoli nuclei, conservazione di orizzonti naturali fruibili dai diversi insediamenti, tutela degli ambiti di pertinenza degli edifici di valenza ambientale, salvaguardia degli ambiti agricoli con valenze storico-colturali);
- la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale con sviluppo delle previsioni di rinaturazione delle cave dismesse e della generalità delle aree degradate;

Il sistema ecorelazionale comunale prevede i seguenti vincoli e prescrizioni generali poi declinate per i singoli elementi che la compongono:

- gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, i corsi d'acqua e a delimitazione di infrastrutture lineari vanno per quanto possibile conservati; nel caso di trasformazione gli stessi dovranno essere adeguatamente compensati nella misura di 1 a 2;
- nell'area nucleo sono consentite le attività che non manifestano incidenze significative negative sulla base delle risultanze di specifica Verifica di Incidenza Ambientale effettuata da professionista competente in ambito naturalistico di cui alla DGRV 3173/2006;
- nelle isole ad elevata naturalità sono ammessi gli interventi che non manifestano incidenze significative negative sulla base delle risultanze di specifica Verifica di Incidenza Ambientale effettuata da professionista competente in ambito naturalistico di cui alla DGRV 3173/2006;
- nelle aree di trasformazione ricadenti in tratti del sistema ecorelazionale e già presenti negli strumenti della pianificazione previgente sono ammessi gli interventi previsti dagli stessi, garantendo adeguate misure di mitigazione e compensazione, sempre nel rispetto della DGRV 3173/2006
- nell'ambito di elementi del sistema ecorelazionale adiacenti al sistema infrastrutturale e insediativo, gli interventi eventualmente ammessi, dovranno garantire adeguate misure mitigative degli impatti potenziali.

Corridoio ecologico provinciale:

All'interno dei corridoi ecologici:

- lungo gli argini è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l'habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica;

- con riferimento alle aree agricole, sono ammessi, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente per la sostenibilità economica dell'azienda agricola e per il suo miglioramento tecnico –

Formattato: Non Evidenziato

Formattato: Nessun elenco puntato o numerato

gestionale e per l'efficientamento dei fattori produttivi, gli interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti, regolarmente autorizzati, nonché i cambi d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante oltre che le attività turistiche in zona agricola previste dall'art.46.

- All'interno di quest'area, le valutazioni da redigersi ai sensi della DGRV 1400/2017 devono contenere apposito approfondimento progettuale, a mezzo di idonea relazione tecnica naturalistica a firma di professionalità competente in tale ambito, al fine di dimostrare che l'intervento non interrompa o deteriori le funzioni ecosistemiche garantite dalla presenza del corridoio ecologico;
- Al fine del mantenimento della funzionalità ecologica dei luoghi le azioni di mitigazione dovranno essere previste per una superficie pari al 5% dell'area edificata complessiva del progetto. Qualora non in disponibilità dell'area, il 5% dell'area prevista di mitigazione dell'opera può essere trasferita in altra area di proprietà sempre all'interno del corridoio, anche se non contigua all'area di progetto.

Area nucleo

- Sono vietati i miglioramenti fondiari e gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 ad esclusione degli interventi per la realizzazione di impianti tecnologici pubblici.
- Non sono ammesse altresì riduzioni di superfici boscate, né eliminazione di vegetazione esistente ad eccezione di quanto necessario per la realizzazione degli impianti tecnologici pubblici di cui sopra. Sarà possibile mantenere le coltivazioni esistenti e effettuare variazioni colturali all'interno del medesimo appezzamento. Sono ammesse tutte le operazioni colturali previa autorizzazione dei servizi forestali competenti per una corretta e razionale manutenzione delle aree boscate.

Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)

- Gli impianti e le strutture artigianali ed industriali non agricole potranno essere collocate fuori dalle aree di connessione naturalistica, anche attraverso l'istituto del credito edilizio; data l'estensione di tali aree nel territorio comunale qualora la ricollocazione non fosse perseguibile per caratteristiche tecniche e/o economiche eventuali interventi che si rendano necessari e che non potranno prevedere tuttavia ampliamenti delle attività stesse, dovranno tener conto di misure di mitigazione ambientali quali siepi, cortine arboree-arbustive per abbattimento di rumori e/o odori e/o eventuali altre emissioni in atmosfera e/o ogni altro accorgimento progettuale al fine del mantenimento dell'integrità e territorio e delle sue funzioni all'interno del sistema della rete ecologica comunale. In particolare si dovrà aver cura di dimostrare come l'intervento non vada a modificare gli habitat e le specie guida delle aree nucleo di pertinenza, ovvero del sito IT3210012 "Val Galina e Progno Borago".
- Inoltre, potranno essere realizzati gli interventi previsti nelle singole zone del piano degli interventi, previa redazione di apposita VINCA, finalizzata a dimostrare che tali interventi rispettino i seguenti obiettivi da specificare di caso in caso in base al tipo di intervento:
 - il mantenimento e le caratteristiche e del ruolo eco relazionale di tali aree nei confronti degli habitat e delle specie guida delle aree nucleo di pertinenza;
 - l'incentivazione e valorizzazione del recupero delle aree ai fini della fruizione ambientale, anche utilizzando tratturi e capezzagne come percorsi pedonali;
 - incentiva l'utilizzo di edifici esistenti connessi all'attività agricola e non più funzionali alla stessa, permettendo cambi di destinazione d'uso esclusivamente a scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero, con finalità di fruizione del territorio circostante avendo attenzione all'inserimento architettonico del contesto di riferimento;
 - incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e

produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica e l'inserimento paesaggistico.

Aree di connessione naturalistica (Barriere infrastrutturali)

- Le barriere infrastrutturali, costituiscono elemento di "non continuità" nel progetto di rete ecologica individuato, in quanto ricomprendono per lo più aree edificate e/o urbanizzate. Esse sono costituite da aree prevalentemente edificate ed urbanizzate ed esclusivamente da quelle aree che sono potenziale ostacolo alla diffusione e alla continuità ecologica
- Facendo proprie le valutazioni del PAT e nel recepire le direttive, il PI conferma le perimetrazioni grafiche che individuano le barriere infrastrutturali e utilizza il periodo di applicazione delle norme per valutare la congruità delle aree analizzate in sede di PAT con il contesto antropico ed urbanizzato che le circonda.
- Per gli elementi denominati barriere lineari della rete ecologica comunale (ad esclusione delle aree di edificato consolidato e diffuso) potranno essere realizzati gli interventi previsti nelle singole zone del piano degli interventi, previa redazione di apposita VINCA, finalizzata a dimostrare che tali interventi rispettino i seguenti obiettivi, da specificare di caso in caso in base al tipo di intervento:
 - mantenere le alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
 - mettere a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
 - realizzare fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive. Nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
 - valutare l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
 - la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
 - adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

ART: 60. PERCORSI/SENTIERI - PERCORSI CICLABILI

Il PI individua un sistema di percorsi che rende accessibili e visitabili le parti di territorio comunale dotate di maggior interesse paesaggistico. Il sistema di percorsi connette il territorio aperto e gli aggregati edilizi di interesse storico, con le aree urbanizzate.

Il Comune potrà promuovere iniziative e progetti per migliorare la fruizione, per organizzare la gestione e l'integrazione del sistema, per favorire la conoscenza del territorio nei suoi aspetti naturalistici, storici, culturali ed enogastronomici, con l'eventuale coinvolgimento anche di aziende private, adottando prioritariamente le seguenti linee operative:

- il recupero e risistemazione dei sentieri già esistenti (pulizia, disboscamento e sistemazione del fondo; consolidamento di eventuali tratti franati; predisposizione, dove necessario, di strutture per il superamento dei salti di quota);
- la predisposizione di alcuni luoghi di sosta attrezzati in punti di belvedere, o altri siti di interesse storico, naturalistico, paesaggistico;

- il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture da destinare a funzioni di supporto;
- l'allestimento di un sistema di segnaletica e di attrezzature per il percorso e i singoli siti (segnalazioni direzionali, tabelle di toponimi, pannelli informativi per la conoscenza dei caratteri dell'ambiente naturale).

Il sistema potrà essere integrato con l'individuazione di percorsi naturalistici opportunamente attrezzati anche per i portatori di handicap, a condizione di non compromettere l'assetto naturalistico – ambientale dei luoghi.

Le piste ciclabili indicate nelle planimetrie di PI sono da considerare come indicative in quanto a tracciato e potranno essere definite in sede di progetto di opera pubblica concordando con le proprietà interessate il tracciato meno invasivo.

ART: 61. MANUFATTI DI INTERESSE STORICO/PAESAGGISTICO

Ad integrazione del sistema degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale di cui all'ART: 52, il PI individua i principali manufatti di interesse storico/paesaggistico: capitelli, edicole e monumenti votivi, lapidi, croci, fontane e lavatoi.

I manufatti di interesse storico/paesaggistico sono soggetti a tutela; sono ammessi gli interventi volti alla conservazione ed alla valorizzazione; le aree adiacenti devono essere sistemate ed eventualmente attrezzate per la sosta coerentemente al contesto ambientale o dell'insediamento storico e delle eventuali sistemazioni circostanti di interesse paesaggistico.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per i manufatti di interesse storico/paesaggistico non indicati nella planimetria del PI il cui valore storico - ambientale, venga accertato nel corso delle indagini preliminari agli interventi di attuazione del PI

ART: 62. DISCIPLINA DELLE STRUTTURE NEL SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE.

Le strutture realizzabili nel soprassuolo e sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti tecnologici, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico, ecc.), devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana al fine di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori storici, architettonici ed ambientali.

Le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche dell'intervento, vengono approvate dal Consiglio Comunale sulla base di un progetto preliminare.

ART: 63. IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

Si applica quanto contenuto nel Dlgs 11 febbraio 1998, n. 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti", a norma dell'art.4, lettera c) della Legge 15 marzo 1997, n.59 e come successivamente modificato e alla deliberazione della Giunta Regionale 7 dicembre 1999, n.4433 "Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati distributori stradali di carburante" (art.2, comma 1 del Dlgs 11 febbraio 1998, n.32, modificato dall'art.1 del Dlgs 8 settembre 1999, n.346 e dal D.L. 29 ottobre 1999, n.383). Intervento sostitutivo regionale".

ART: 64. POTERI DI DEROGA PER EDIFICI E/O IMPIANTI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Il Sindaco può, nei limiti e con i modi previsti dall'art.16 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, e successive modificazioni e dall'art. 80 della L.R. 61/85, concedere deroghe alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme tecniche operative, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nei seguenti limiti:

- a) la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
- b) la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
- c) l'altezza massima degli edifici, non può essere aumentata più di m. 3.50.
- d) i distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici contrapposti interni alla proprietà, possono diminuire non più del 50%, salvo diritti precostituiti.
- e) può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze, e altri spazi pubblici o di interesse pubblico.

I poteri di deroga non riguardano: le destinazioni di zona, l'obbligo di formare strumenti urbanistici attuativi, i distacchi dai confini.

Il Sindaco può comunque autorizzare aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici solo per:

- a) documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico;
- b) il recupero di gravi condizioni di degrado.

Limitatamente agli edifici di valore culturale, individuati nelle Tavole di Piano degli Interventi, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare o prescrivere opere in deroga al Regolamento Edilizio al fine di conservare i valori culturali e la migliore comprensione storica e formale dell'organismo edilizio.

In ogni caso, in deroga ad ogni legge, regolamento o strumento regionale, provinciale, comunale, il Sindaco è autorizzato a rilasciare la concessione o autorizzazione per la ricostruzione di edifici o loro parti, o comunque di opere edilizie e/o urbanistiche integralmente o parzialmente distrutti a seguito di calamità naturali, eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.

ART: 65. ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI, COMMERCIALI, TURISTICHE, AGRITURISTICHE, RICETTIVE ESISTENTI DA RIQUALIFICARE

Generalità

Gli interventi urbanistico - edilizi devono rispettare quanto disposto dal presente articolo, dalle norme ad esso correlate e dalle disposizioni specifiche stabilite per ogni attività nelle schede di progetto, Allegato 1 alle Norme di Attuazione del PI

Le disposizioni delle schede di progetto, prevalgono su quelle riportate nelle planimetrie del PI e su

quelle del presente articolo.

Eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe e dell'elenco delle ditte rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità delle previsioni.

Nel caso di difformità tra il perimetro e le superfici risultanti dalle planimetrie catastali riportate nelle schede di progetto, dalle planimetrie del PI e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati dal rilievo topografico ai fini sia della istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle aree e delle opere previste.

Destinazioni d'uso

Nell'ambito delle singole aree sono consentite le destinazioni d'uso produttive esistenti alla data di adozione della Variante al PI

Sono inoltre consentite le destinazioni accessorie per gli uffici dell'azienda, nei limiti indicati nella scheda di progetto.

Le utilizzazioni in atto possono, comunque, essere sostituite da altre solo se appartenenti al medesimo tipo di destinazione d'uso.

Interventi

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti, in diretta attuazione del PI, gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e urbanistica, ricostruzione della superficie coperta e/o della superficie di pavimento esistenti, ampliamento, nuova costruzione, adeguamento tecnologico, nel rispetto delle prescrizioni specifiche stabilite nelle schede di progetto.

I nuovi interventi edilizi devono:

1. rispettare il volume, la superficie coperta e l'altezza indicati nei valori massimi nelle schede di progetto;
2. essere contenuti negli ambiti indicati nelle schede di progetto; il Consiglio Comunale, su proposta motivata, può modificare detti ambiti senza aumento di volume e/o superficie coperta consentiti dal PI
3. rispettare, salvo i diversi distacchi indicati nelle schede di progetto:
4. il distacco dai confini, non inferiore alla metà dell'altezza della fronte prospettante con un minimo di m 5,00;
5. la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non inferiore a m 10,00.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti se risultano coerenti, o se vengono resi coerenti, con il carattere dei luoghi e in particolare con:

la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito;

la configurazione del suolo esistente, evitando deformazioni contrastanti con la morfologia del luogo.

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi, risultanti nelle schede di progetto, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.

La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante.

Parcheggi

Per gli interventi di ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione sono prescritte, oltre ai parcheggi privati di legge, le dotazioni di parcheggio nelle quantità indicate nelle schede di progetto.

Opere di urbanizzazione e salvaguardia dell'inquinamento ambientale

Gli interventi sono subordinati alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all'impegno di realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità:

- a. accessi e parcheggi, questi ultimi nella misura minima sopra indicata;
- b. impianti tecnologici: approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, smaltimento delle acque reflue, ecc.

Ogni progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza ed essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante.

Il Sindaco ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo.

Convenzione

Gli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, sono soggetti alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, che disciplini l'intera area con riferimento alle prescrizioni indicate nelle schede di progetto ed in particolare:

1. - la presenza delle opere di urbanizzazione ritenute dal Comune necessarie per lo sviluppo dell'attività e delle opere necessarie al trattamento o allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
2. - la prevenzione degli inquinamenti, nel rispetto delle leggi;
3. - le condizioni di lavoro;
4. la sistemazione dei luoghi e la tutela del paesaggio.

ALLEGATO REPERTORIO NORMATIVO

PI COMUNE DI NEGRAR **REPERTORIO NORMATIVO**

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona										VERDE	PARCH.	
				massima	minima	massima	minima	massimo	massima							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mq	mq					

Sezione 1 - SAN VITO - SANTA MARIA - ARBIZZANO - MONTERICCO

A	1	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	2	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	3	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	4	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	5	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	6	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	7	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	8	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	aree sistemate a verde privato	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	9	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	10	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	aree sistemate a verde privato	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	11	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				VERDE	PARCH.											
				mq	mq											
A/VP	1	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	2	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore e con i caratteri ambientali	/	/	/	
A/VP	3	residenziale	diretto e PUA	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	
A/VP	4	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore e con i caratteri ambientali	/	/	/	
A/VP	5	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore e con i caratteri ambientali	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	6	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore e con i caratteri ambientali	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona										PREVISIONI PUNTUALI		
				massima	minima	massima	minima	VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq							
A/VP	7	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore e con i caratteri ambientali	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	8	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	6	2		coerente con le preesistenze di valore e con i caratteri ambientali	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	9	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	10	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione. (1) Cambio d'uso edificio esistente a fini ricettivi (manif. d'interesse 19). L'intervento edilizio è subordinato al reperimento e realizzazione degli standard pubblici di parcheggio
A/VP	11	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	12	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore e con i caratteri ambientali	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	13	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore e con i caratteri ambientali	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
VP	1	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE (* Le superfici vanno computate come standard)
				di zona		massima	minima							massimo	massima	
				massima	minima			mq	mq							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc						
VP	2	residenziale	diretto e PUA	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	3	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	4	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	5	residenziale	diretto e PUA	esistente + il 15% + 800 mc (1)	/	/	/	/	6,5	2		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	(1) consentita l'edificazione di un intervento puntuale ad uso residenziale di 800mc (manif. 133)
VP	6	residenziale	diretto e PUA	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	8	residenziale	diretto e PUA	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	
VP	9	residenziale	diretto e PUA	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	
VP	10	residenziale	diretto e PUA	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	11	residenziale	diretto e PUA	esistente + il 15%	/	/	/	/	6,5	2		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				massima	minima	massima	minima	VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq							
VP	12A	residenziale	diretto	mc.600 (1)	/	/	/	/	vedi note	vedi note	600 mc	coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	(1) consentita l'edificazione di un intervento puntuale ad uso residenziale di 600 mc complessivi (manif. 5_VAR.4). Gli interventi edificatori dovranno svilupparsi secondo il proposto planivolumetrico prot. 22529 del 19/09/2020 per quanto riguarda le altezze massime realizzabili, la distanza dalle aree pubbliche e la tipologia architettonica da realizzare

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				VERDE	PARCH.											
				mq	mq											
VP	12B	residenziale	diretto	mc.900 (1)	/	/	/	/	vedi note	vedi note	900 mc	coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	(*) le superfici vanno computate come standard (1) consentita l'edificazione di un intervento puntuale ad uso residenziale di 900 mc complessivi (manif.5_VAR.4). Gli interventi edificatori non dovranno interessare la zona di pertinenza dell'impiuvio (area non idonea), all'interno della quale potranno essere assentite solo le infrastrutture a servizio dei futuri fabbricati quali la strada di accesso, i collegamenti fognari e altri sottoservizi. Gli interventi edificatori dovranno svilupparsi secondo il proposto planivolumetrico prot. 22529 del 19/09/2020 per quanto riguarda le altezze massime realizzabili, la distanza dalle aree pubbliche, la tipologia architettonica da realizzare e la superficie boscata per la quale potrà essere richiesta riduzione/eliminazione.

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				VERDE	PARCH.											
				mq	mq											
VP	13	residenziale	diretto e PUA	esistente + il 15% + mc 2.200 (1)	/	/	/	/	6,5	2		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	consentita l'edificazione di un volume ad uso residenziale di 2.200 mc complessivi (manif. 214). L'intervento è subordinato alla realizzazione dell'allargamento stradale, lungo il primo tratto di Via Villa Zamboni finalizzato a migliorare la viabilità della zona Ovest di San Vito
VP	14	residenziale	diretto	esistente + il 15% + mc 800 (1)	/	/	/	/	6,5	2		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	(1) consentita l'edificazione di un intervento puntuale ad uso residenziale di 800mc (manif.171)
VP	15	residenziale	diretto	esistente	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	è consentito il mantenimento dell'attività esistente
B	1	residenziale	diretto e PUA	2,45	1,84	2,45	1,84	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.500
B	2	residenziale	diretto e PUA	2,89	2,17	2,89	2,17	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	
B	3	residenziale	diretto e PUA	2,26	1,70	2,26	1,70	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	
B	4	residenziale	diretto e PUA	2,26	1,70	2,26	1,70	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	
B	5	residenziale	diretto e PUA	1,53	1,15	1,53	1,15	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI										(*) le superfici vanno computate come standard		
				VERDE	PARCH.	mq	mq									
				massima	minima										massima	
mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc	mq	mq								
C1	1	residenziale	diretto e PUA	0,70	0,53	0,70	0,53	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.500
C1	2	residenziale	diretto e PUA	1,20	0,90	1,20	0,90	/	7,5	2		interventi isolati	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.500
C1	3	residenziale	diretto e PUA	0,73	0,55	0,73	0,55	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	aree sistemate a verde privato filari di alberi	/	/	
C1	4	residenziale	diretto e PUA	1,05	0,79	1,05	0,79	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.500
C1	5	residenziale	diretto e PUA	0,52 + 600 mc (1)	0,39	0,52	0,39	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	(1) è ammessa la realizzazione di un intervento puntuale a uso residenziale di mc 600 (manif. 121 VAR.4)
C1	6	residenziale	PUA	1,00	0,75	/	/	/	8	/		coerente con le preesistenze	/	1206	730	lottizzazione approvata
C1	7	residenziale	PUA	1,00	0,75	/	/	/	8	/		coerente con le preesistenze	/	1350	/	lottizzazione approvata
C1	8	residenziale	PUA	0,53	0,40	/	/	/	8	/		coerente con le preesistenze	/	20268	2500	lottizzazione approvata
C1	9	residenziale	diretto e PUA	1,2 + 750 mc (1)	0,90	1,20	0,90	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	(1) è ammessa la realizzazione di un intervento puntuale a uso residenziale di mc 700 (manif. 247)

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona										PREVISIONI PUNTUALI		
				massima	minima	massima	minima	VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq							
C1	10	residenziale	diretto e PUA	1,49	1,12	1,49	1,12	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	L'attività produttiva fuori zona indicata in planimetria può ampliarsi della seguente quantità: sup. artigianale mq 392. (manif.204)
C1	11	residenziale	diretto e PUA	0,95	0,71	0,95	0,71	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.600
C1	12	residenziale	diretto e PUA	1,37	1,03	1,37	1,03	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	900	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.500
C1	13	residenziale	diretto e PUA	1,25	0,94	1,25	0,94	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	
C1	14	residenziale	diretto e PUA	0,75 +800 mc(1)	0,60	0,75	0,56	/	7,5	3		interventi isolati	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.800. oltre all'indice è consentita la realizzazione di un volume puntuale pari a 800 mc (manif. 175)
C1	15	residenziale	P.E.E.P.	2,00	1,50	2,00	1,50	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	35600	6500	P.E.E.P. approvato

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				massima	minima	massima	minima	VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq							
C1	16	residenziale	diretto e PUA	1,10	0,83	1,10	0,83	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	I permessi di costruire nell'area contraddistinta al NCT fg.44 MN 310-320, con possibilità edificatoria pari all'esistente più 5018 mc, sono subordinati alla stipula di apposita convenzione urbanistica relativa alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione del tratto di strada vicinale Cambraga di Sopra dalla Via Montanari alla Via Valpolicella, secondo le indicazioni che saranno impartite dall'UTC, a carico del richiedente del Permesso di costruire e senza scomputo degli oneri.
C1	17	residenziale	diretto e PUA	1,26	0,95	1,26	0,95	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	
C1	18	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	
C1	19	residenziale	PUA	1,80	1,35	/	/	/	11,5			coerente con le preesistenze	/	1890	2358	lottizzazione approvata
C1	20	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	
C1	21	residenziale	PUA	3,00	2,25	/	/	/	11,5			coerente con le preesistenze	/	1752	1460	lottizzazione approvata
C1	22	residenziale	diretto	1,50	1,13	1,50	1,13	/	7,5	2		/	/	/	/	

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3) di zona		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*) PREVISIONI PUNTUALI		NOTE (* le superfici vanno computate come standard)
				massima	minima	massima	minima							VERDE	PARCH.	
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq							
C1	23	residenziale	diretto e PUA	/	/	0,6	0,45	/	6	2		interventi isolati	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.1500
C1	24	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	6	2		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	
C1	25	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	6	2		coerente con le preesistenze	aree scoperte private con sistemazioni a verde	/	/	
C1	26	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	6	2		coerente con i caratteri del centro storico	aree scoperte private con sistemazioni a verde	/	/	
C1	27	residenziale	diretto e PUA	esistente	/	/	/	/	6	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	
C1	28	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	6	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	
C1	29	residenziale	diretto e PUA	esistente +mc. 690 (1)	/	/	/	/	6	2		coerente con le preesistenze	aree scoperte private con sistemazioni a verde alberi/arbusti	/	/	(1) mc. 690 complessivi per ampliamento esistente (manif. 232).
C1	30	residenziale	diretto e PUA	esistente +mc. 1.924 (1)	/	0,6	0,45	/	6	2		interventi isolati	aree scoperte private con sistemazioni a verde alberi/arbusti	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.1500. (1) Volume assegnato, in alternativa all'indice di zona, di 1.924 mc (manif. 67)
C1	31	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	6	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	
C1	32	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	6	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE (* le superfici vanno computate come standard
				PREVISIONI PUNTUALI										VERDE	PARCH.	
				massima	minima	massima	minima									
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc	mq					
C1	33	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	6	2		coerente con le preesistenze	alberi/arbusti	/	/	
C1	34	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	6	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	sistemazione delle aree scoperte per mitigare gli impatti visivi delle attività
C1	35	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	6	2		coerente con le preesistenze	aree scoperte private con sistemazioni a verde	/	/	sistemazione delle aree scoperte per mitigare gli impatti visivi delle attività
C1	36	residenziale	diretto e PUA	/	/	0,6	0,45	/	6	2		interventi isolati	alberi/arbusti	/	/	sistemazione delle aree scoperte per mitigare gli impatti visivi delle attività superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.1500
C1	37	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	6	2		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	
C1	38	residenziale	diretto e PUA	esistente + 500 mc (1)	/	/	/	/	6	2		coerente con le preesistenze	aree scoperte private con sistemazioni a verde	/	/	sistemazione delle aree scoperte per mitigare gli impatti visivi degli edifici è consentita la realizzazione di un intervento puntuale della cubatura di 500 mc (manif. 86)

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona		massima	minima							massimo	massima	
				massima	minima			VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc	mq			mq		
C1	39	residenziale	diretto	2300 mc	/	/	/	/	7,5	2	/	/	/	700 mq minimo	Scheda coma da variante al PRG-PI n.36 approvata con D.C.C.n.15 del 04.04.2012. Oltre agli standard dovuti l'intervento dovrà essere convenzionato con il Comune per la realizzazione di un parcheggio pubblico secondo le indicazioni di massima riportate nella scheda della variante n.36. Il parcheggio dovrà avere dimensione minima di 700 mq comprese aree di sosta, gli accessi e la manovra. Le sagome riportate nella scheda non sono vincolanti.	
C2	1	residenziale	PUA	1,50	1,13	/	/	/	7,5	2		intervento isolato	/	/	/	
C2	2	residenziale	PUA	1,00	0,75	/	/	/	7,5	2		/	/	/	/	lottizzazioni approvate
C2	3	residenziale	PUA	1,00	0,75	/	/	/	6,5			interventi coordinati	/	1900	/	PUA con definizioni e verifiche ambientali. L'obbligo di PUA è da riferirsi dall'ambito così come perimetrato nelle tavole di PI. Per la parte di area non interessata da tale perimetro è consentito IED (oss. 27)
C2	4	residenziale	PUA	1,50	1,13	/	/	/	6,5			intervento isolato	/	/	/	PUA con definizioni e verifiche ambientali

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona										PREVISIONI PUNTUALI		
				massima	minima	massima	minima	VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq							
C2	5	residenziale	PUA	1,60	1,20	/	/	/	7,5	2		interventi coordinati	filari alberi e percorso pedonale	900	900	PUA con definizioni e verifiche ambientali
C2	6	residenziale	PUA			/	/	/	7,5	2	2.300	interventi coordinati	/	/	/	L'attuazione potrà avvenire solo a seguito di realizzazione e cessione della strada di accesso e degli standard relativi alle zone C2.17 e C2.18 secondo lo schema approvato con DGC97/2013 (manif. 74)
C2	7	residenziale	P.E.E.P.	1,50	1,13	/	/	/	7,5	2		interventi coordinati	/	3250	3250	
C2	8	residenziale	PUA	1,80	1,35	/	/	/	11,5	/		intervento isolato	/	/	/	lottizzazione approvata
C2	9	residenziale	PUA	1,50	1,13	/	/	/	7,50/10	/		interventi coordinati	aree sistemate a verde privato	4100	/	h max 10ml consentita solo per gli edifici a est a confine con ZTO B1 Il Piano di Lottizzazione dovrà comprendere la progettazione e la realizzazione contestuale alle opere di urbanizzazione primaria di una nuova bretella di accesso/recesso alla SP 12 dell'Aquilio quale integrazione della viabilità esistente (Via G.B. Pighi-Via Quintarelli)

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona										PREVISIONI PUNTUALI		
				massima	minima	massima	minima	VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq							
C2	11	residenziale	PUA	PdL	PdL	/	/	/	6	2		interventi isolati	aree scoperte private con sistemazioni a verde alberi/arbusti	come da PdL	come da PdL	Lottizzazione approvata. Sui lotti previsti dal PdL e non ancora utilizzati, l'edificazione è consentita nelle quantità previste dal PdL stesso, previa esecuzione delle opere di urbanizzazione e cessione delle relative aree previste. L'edificazione e l'urbanizzazione devono rispettare l'area a bosco. E' ammesso l'uso della strada a valle, attraverso l'area boscata, previa acquisizione di parere favorevole degli Enti preposti. Sistemazione delle aree scoperte per mitigare l'impatto degli edifici.

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona										PREVISIONI PUNTUALI		
				massima	minima	massima	minima	VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq							
C2	12	residenziale	PUA	PdL + 643 mc (1)	PdL	/	/	/	6	2		interventi isolati	aree scoperte private con sistemazioni a verde alberi/arbusti	come da PdL	come da PdL	<p>Lottizzazione approvata. Sui lotti previsti dal PdL e non ancora utilizzati, l'edificazione è consentita nelle quantità previste dal PdL stesso, previa esecuzione delle opere di urbanizzazione e cessione delle relative aree previste. L'edificazione entro l'ambito indicato (art.39 punto B/13) per il completamento delle opere di urbanizzazione è subordinata alla redazione di un progetto unitario per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione delle aree relative nonché all'impegno formalizzato con idonee garanzie dell'attuazione della quota parte.</p> <p>(1)E' consentita la realizzazione di un intervento puntuale pari a 643mc (manif. 131). Aree private con sistemazioni a verde. Sistemazione delle aree scoperte per mitigare l'impatto degli edifici.</p>

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona										PREVISIONI PUNTUALI		
				massima	minima	massima	minima	VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq							
C2	12 PIRU EA/G C34_0 5 Resid.	residenziale	PUA	P.I.R.U.E.A. + 643 mc(1)	P.I.R.U.E	/	/	/	6	2		interventi isolati	/	P.I.R. U.E.A.	P.I.R.U. E.A.	rispetto al P.I.R.U.E.A. approvato con D.G.R.V.4157 del 30.12.2008, riduzione della cubatura edificabile. L'ambito di PIRUEA ha quindi un volume complessivo pari a mc 8.643
C2	13	residenziale	PUA	PdL + 800 mc (1)	PdL	/	/	/	6	2		interventi isolati	aree scoperte private con sistemazioni a verde alberi/arbusti	come da PdL	come da PdL	Lottizzazione approvata. Sui lotti previsti dal PdL e non ancora utilizzati, l'edificazione è consentita nelle quantità previste dal PdL stesso, previa esecuzione delle opere di urbanizzazione e cessione delle relative aree previste. L'edificazione e l'urbanizzazione devono rispettare l'area privata a verde. Sistemazione delle aree scoperte per mitigare l'impatto degli edifici. (1) è consentita la realizzazione di un intervento puntuale di 800 mc (manif. 68)
C2	14	residenziale	PUA	0,60	/	/	/	/	6	/		/	/	/	/	
C2	15	residenziale	PUA	1482mc	/	/	/	/	6	2		/	/	/	/	E' consentita l'edificazione di una volumetria fuori terra di 1482mc

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona		massima	minima							massimo	massima	
				massima	minima			VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc	mq			mq		
C2	16	residenziale	diretto	esistente +200 mc	/	/	/	/	attuale	/	/	/	/	/	/	<p>(*) le superfici vanno computate come standard</p> <p>scheda come da variante al PRG-PI n.36 approvata con DCC n.15 del 04.04.2012. E' prevista la possibilità di ampliare l'edificio di un volume massimo di 200 mc, salvaguardandone le caratteristiche formali e compositive della facciata.</p>
C2	17	residenziale	PUA		/	/	/	7,5	2	7.236	interventi coordinati	/	/	/	<p>La realizzazione e cessione della strada di accesso e degli standard, da attuarsi congiuntamente tra le zone C2.17 e C2.18 secondo lo schema approvato con DGC97/2013, deve avvenire entro 6 mesi dall'approvazione del PI (manif. 220).</p>	
C2	18	residenziale	PUA		/	/	/	7,5	2	7236 8036 (1)	interventi coordinati	/	/	/	<p>La realizzazione e cessione della strada di accesso e degli standard, da attuarsi congiuntamente tra le zone C2.17 e C2.18 secondo lo schema approvato con DGC97/2013, deve avvenire entro 6 mesi dall'approvazione del PI (manif. 221). (1)(Manifestazione n.8_VAR.4)</p>	

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				VERDE		PARCH.										
				massima	minima	massima	minima	massimo	massima	mq	mq					
		mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc								
C2	19	residenziale	PUA			/	/	/	7,5	2	5147 4347(1)	interventi coordinati	/	/	/	L'attuazione potrà avvenire solo a seguito di realizzazione e cessione della strada di accesso e degli standard relativi alle zone C2.17 e C2.18 secondo lo schema approvato con DGC97/2013 (manif. 220). (1)(Manifestazione n.8_VAR.4)
C2	20	residenziale	PUA			/	/	/	7,5	2	4.257	interventi coordinati	/	/	/	L'attuazione potrà avvenire solo a seguito di realizzazione e cessione della strada di accesso e degli standard relativi alle zone C2.17 e C2.18 secondo lo schema approvato con DGC97/2013 (manif. 219)
C2	21	residenziale	diretto			/	/	/	7,5	2	800	interventi coordinati	/	/	/	rif. Manif. 119. Oltre agli oneri dovuti, l'attuazione potrà avvenire prevedendo inoltre la realizzazione e cessione, non a scomputo, di una fascia prospiciente la proprietà, per l'allargamento di via Boscopiano

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				VERDE		PARCH.										
				massima	minima	massima	minima	massimo	massima	mq	mq					
		mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc								
C2	22	residenziale	diretto								1.600					Il PUA dovrà riguardare la realizzazione di una cubatura a uso residenziale così suddivisa: Intervento puntuale di 800mc (manif. 135)+ 800 mc (manif. 137). Si prescrive inoltre che, oltre agli oneri dovuti, dovrà essere realizzato e ceduto uno spazio a parcheggio lungo Via Pascoli, non a scomputo
G2	23	residenziale	PUA								1.600					Il PUA dovrà essere esteso alla zona C2.23 e alla zona D2.4. Nella zona C2.23 è ammessa la realizzazione di una cubatura a uso residenziale di 1600mc. Dovranno essere verificate le soluzioni viabilistiche secondo le modalità riportate nel relativo accordo. (manif. 144).
G2	24	residenziale	PUA								5.765					Il PUA dovrà prevedere oltre agli standard primari e secondari la cessione di mq 1000 da destinare a parcheggio nell'ambito indicato come localizzazione preferenziale. (manif. 202).

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE (*): le superfici vanno computate come standard
				PREVISIONI PUNTUALI										VERDE	PARCH.	
				massima	minima	massima	minima	massimo	massima							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc	mq			mq		
G2	25	residenziale	PUA	/	/	/	/	7,5	2	1924+3600	/	/	/	/	Il PUA deve garantire la sistemazione della strada e il corretto inserimento delle opere pubbliche. Il volume assegnato è ripartito tra 1924 mc (manif. 67) e 3600 mc (manif. 211)	
C2	26	residenziale	PUA	/	/	/	/	6	2		/	/	/	/	RIF. Accordo ex art. 6 Lr 11/04 relativo alla riqualificazione urbanistica ambientale dell'area "ex padri Monfortani", Arbizzano	
G2.3	4	residenziale	PUA					7,5		6.756					l'area è parte soggetta ad atterraggio crediti provenienti secondo queste quantità: mc. 2227 (manif. 205) e parte mc. 4529 (manif. 224)	
G2.3	2	residenziale	PUA					8	2	5.000					l'area è parte soggetta ad atterraggio crediti mc. 3000 e parte volume assegnato mc. 2000 (manif. 56)	
G2.3	3	residenziale	PUA												l'area è soggetta ad atterraggio crediti mc. 6000 (manif. 218)	
C2.3	4	residenziale	PUA					6	2	2.000 + 3.000					l'area è soggetta ad atterraggio crediti mc 2.000 (manif. 203/205) e di ulteriori 3.000 mq di crediti edilizi (manif. 62 Var. 4)	

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				VERDE	PARCH.											
				mq	mq											
D1	1	artigianale industriale	diretto e PUA	/	/	/	/	60% (1)	10,5 (2)	3,00		/	/	/	/	(1) è consentito, in aggiunta alla possibilità edificatoria di piano, il trasferimento dell'edificabilità residua della zona adiacente D1/3 secondo i contenuti dell'accordo di cui alla Manif. n.67 VAR.4. (2) è consentito un intervento diretto in deroga all'altezza di zona con altezza massima di m 15. Tale misura è intesa come altezza massima del fabbricato comprensiva di eventuali impianti e velette di mascheramento (Manif. n.20 VAR.4)
D1	2	artigianale industriale	diretto e PUA	/	/	/	/	50%	10,5	3,00		/	/	/	/	

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI										VERDE	PARCH.	
				massima	minima	massima	minima									
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc	mq					
D1	3	artigianale industriale	PUA	/	/	/	/	50%	/	/	/	/	/	/	/	oltre allo standard più: - mq.4000 per "area ecologica" di raccolta e selezione - mq.4000 per attrezzature di interesse collettivo L'ambito viene riconosciuto come "Ambito di degrado" ai sensi della LR 50/2012 con la possibilità di insediamento di una media strutturati vendita fino a 2.500 mq. Per le indicazioni progettuali e le relative prescizioni si demanda all'accordo relativo alla Manif. 67 VAR.4 nonchè alle indicazini contenute nella scheda di progetto allegata alla ricognizione delle aree degradate approvate dall'Amministrazione con DGC n. 15/2021.
D1	4	artigianale industriale	diretto e PUA	/	/	/	/	60%	10,5	3,00		/	/	/	/	Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico, a tutela del complesso di Villa Sartori e dei vincoli in essere.

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*) PREVISIONI PUNTUALI		NOTE (* le superfici vanno computate come standard)
				massima	minima	massima	minima							VERDE	PARCH.	
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq							
D1.1	1	produttivo terziario	diretto e PUA	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	sistemazione delle aree scoperte per mitigare gli impatti visivi delle attività
D2	1	produttivo terziario	diretto e PUA	/	/	/	/	2,5	10,5	3,00		/	/	/	/	
D2	2	produttivo terziario	diretto e PUA	/	/	/	/	40%	10,5	3,00		/	/	/	/	
D2	3	produttivo terziario	diretto e PUA	/	/	/	/	40%	10,5	3,00		/	/	/	/	
D2	4	produttivo terziario	PUA						7,5							è ammessa una volumetria di 2.250 mc.
D3	1	attrezzature ricettive	diretto e PUA	/	/	2,5	1,88	25%	/	/		/	/	pari alla superficie indicata graficamente nella tav.2/10	pari alla superficie indicata graficamente nella tav.2/10	In sede di attuazione della ZONA D3.1 dovranno essere realizzate le aree a parcheggi e a verde nella misura minima indicata graficamente nella tavola 2/10 da precisarsi in un progetto unitario. La superficie fondiaria di riferimento per l'applicazione dell'indice corrisponde all'intera zona D3.1.

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*) PREVISIONI PUNTUALI		NOTE
				massima	minima	massima	minima							VERDE	PARCH.	
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc	mq			mq		
A	1	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15% + (1)+(2)+(3)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(1) E' inoltre consentita la realizzazione di una nuova cubatura pari a 300 mc derivante da acquisizione di credito edilizio (manif. 112). (2) E' previsto un nuovo volume puntuale di mc 1.350 da realizzarsi con intervento diretto, per l'ampliamento dell'attività turistica. L'altezza massima è stabilita in m.3,50 (manif.34_VAR.4). (3) E' previsto inoltre un nuovo volume puntuale di mc 3.063 da realizzarsi a mezzo PUA, per l'ampliamento dell'attività turistica. L'altezza massima è stabilita in m.3,50 (manif.40_VAR.4)
A	2	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	3	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	4	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + 1600 mc (1)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(1) consentita l'edificazione di due interventi puntuali ad uso residenziale così distribuiti: 800mc (manif. 1), 800 mc (manif. 216)
A	5	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				VERDE		PARCH.										
				massima	minima	massima	minima	massimo	massima	mq	mq					
mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc										
A	6	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	7	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	8	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	9	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	piazza pedonale	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	10	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	11	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	12	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	13	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	14	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	15	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	aree sistemate a verde privato	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	16	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	17	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	18	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	19	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona										PREVISIONI PUNTUALI		
				massima	minima	massima	minima	VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq							
A/VP	1	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	2	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	3	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	4	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	5	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	6	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	7	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	8	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	9	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	10	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	11	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona		massima	minima							massimo	massima	
				massima	minima			VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc	mq			mq		
A/VP	12	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + 800 mc (1)	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione. (1) E' consentita l'edificazione (tramite intervento diretto) di un intervento puntuale di 800 mc; l'intervento è condizionato alla demolizione del volume non autorizzato in caso non si arrivi ad una positiva definizione dell'istanza di condono in essere.
VP	1	residenziale	diretto e PUA	esistente + il 15% +3200 mc (1)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	(1) è ammessa la realizzazione di interventi puntuali per complessivi 3200 mc di cui 1600 confermati, 800 mc manif. 30 e 800 mc manif. 97
VP	2	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	3	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	4	residenziale	diretto e PUA	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				VERDE	PARCH.											
				mq	mq											
VP	5	residenziale	diretto e PUA	esistente + 800 mc (1)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	(*) le superfici vanno computate come standard (1) è consentita l'edificazione (tramite intervento diretto) di un intervento puntuale ad uso residenziale di 800mc. L'intervento è condizionato alla riqualificazione ambientale e sistemazione a verde dell'area di pertinenza. Le caratteristiche costruttive del nuovo edificio dovranno essere le stesse stabilite per la vicina zona A
VP	6	residenziale	diretto	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	7	residenziale	diretto	esistente + 900mc (1)												(1) consentita l'edificazione di due interventi puntuali ad uso residenziale di 450mc (manif. 13)+ 450mc (manif. 14)
VP	8	residenziale	diretto	esistente + 950mc (1)												(1) consentita l'edificazione di due interventi puntuali ad uso residenziale di complessivi 1300 mc, di cui 350 mc per cambio di destinazione d'uso e 950 mc per nuova edificazione (manif. 64)

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona										PREVISIONI PUNTUALI		
				massima	minima	massima	minima	VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq							
VP	9	residenziale	diretto	esistente + 500mc (1)												(1) consentita l'edificazione di un intervento puntuale ad uso residenziale di 810mc di cui 310mc già esistenti (manif. 9)
VP	10	turistico ricettivo	diretto	esistente + 200mq(1)												(1) consentita la destinazione d'uso turistico ricettivo per favorire il recupero del bene ambientale con la possibilità di ampliamento di 200 mq. Gli interventi dovranno rispettare la qualità architettonica dei manufatti e percettiva del paesaggio (manif. 42)
VP	11	residenziale	diretto	esistente + 800mc(1)					6,5	2						(1) consentita la realizzazione di un intervento puntuale della cubatura di 800 mc (manif. 132)
VP	12	residenziale	diretto	esistente + 800mc(1)					6,5	2						(1) consentita la realizzazione di un intervento puntuale della cubatura di 800 mc (manif. 143)
VP	13	residenziale	diretto	esistente + 600mc (1)					6,5	2						(1) consentita la realizzazione di un intervento puntuale della cubatura di 600 mc (manif. 244)
VP	14	residenziale	diretto e PUA	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE (* le superfici vanno computate come standard)
				PREVISIONI PUNTUALI										VERDE	PARCH.	
				massima	minima	massima	minima									
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc	mq					
C1	7	residenziale	diretto e PUA	0,80	0,60	0,80	0,60	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.600
C1	8	residenziale	diretto e PUA	1,30	0,98	1,30	0,98	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.500
C1	9	residenziale	diretto e PUA	1,46	1,10	1,46	1,10	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	1748	3454	
C1	10	residenziale	PUA	1,21	0,91			/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	4450	4850	lottizzazione approvata
C1	11	residenziale	diretto e PUA	1,15	0,86	1,15	0,86	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.600
C1	12	residenziale	diretto e PUA	1,22	0,92	1,22	0,92	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.600
C1	13	residenziale	diretto e PUA	0,75	0,56	0,75	0,56	/	7,5	2		intervento isolato	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.500
C1	14	residenziale	diretto e PUA	1,37	1,03	1,37	1,03	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	
C1	15	residenziale	diretto e PUA	1,37	1,03	1,37	1,03	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				VERDE		PARCH.										
				massima	minima	massima	minima	massimo	massima	mq	mq					
		mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc								
C1	16	residenziale	diretto e PUA	esistente + il 20% + 1895		/	/	/	/	10	3	interventi coordinati	/	/	/	(1) è consentita l'edificazione (tramite intervento diretto) di un intervento puntuale ad uso residenziale di 1895mc con possibilità di precisare la posizione in sede di richiesta di concessione edilizia.
C1	17	residenziale	diretto e PUA	0,85	0,64	0,85	0,64	/	7,5	2	intervento isolato	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.600	
C1	18	residenziale	diretto e PUA	1,35	1,01	1,35	1,01	/	10	3	coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.500	
C1	19	residenziale	diretto e PUA	1,35	1,01	1,35	1,01	/	7,5	2	intervento isolato	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.500	
C1	20	residenziale	diretto e PUA	0,70	0,53	0,70	0,53	/	7,5	2	coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.600	
C1	21	residenziale	diretto e PUA	0,74	0,56	0,74	0,56	/	7,5	2	coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.600	

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona										PREVISIONI PUNTUALI		
				massima	minima	massima	minima	VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq							
C1	22	residenziale	diretto e PUA	esistente + il 20% + 780 (1)	/	/	/	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	(1) è consentita l'edificazione (tramite intervento diretto) di un intervento puntuale ad uso residenziale di 780mc, in corrispondenza della specifica indicazione nella tavola 2/9, con possibilità di precisare la posizione in sede di richiesta di concessione edilizia.
C1	23	residenziale	PUA	1,00	0,75	/	/	/	8			coerente con le preesistenze	/	906	755	lottizzazione approvata
C1	24	residenziale	diretto e PUA	0,70	0,53	0,70	0,53	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.600
C1	25	residenziale	diretto e PUA	0,65	0,49	0,65	0,49	/	7,5	2		intervento isolato	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.600
C1	26	residenziale	diretto e PUA	1,40	1,05	1,40	1,05	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	
C1	27	residenziale	diretto e PUA	1,40	1,05	1,40	1,05	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	
C1	28	residenziale	diretto e PUA	1,50	1,13	1,50	1,13	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.500
C1	30	residenziale	diretto e PUA	esistente + il 20%	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze	/	/	/	
C1	31	residenziale	diretto e PUA	esistente + il 20%	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze	/	/	/	manif. 115

PI COMUNE DI NEGRAR **REPERTORIO NORMATIVO**

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona										PREVISIONI PUNTUALI		
				massima	minima	massima	minima	VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq							
C1	32	residenziale	diretto e PUA	esistente + 800 mc (1)	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze	/	/	/	(*) le superfici vanno computate come standard (1) è consentita la realizzazione di un intervento puntuale della cubatura di 800 mc (manif. 213)
C1.1	1	residenziale		esistente	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	
C1.1	2	residenziale		/	/	0,50	0,38	/	6,5	2		/	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.1200
C1.1	3	residenziale		esistente	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	
C1.1	4	residenziale		esistente	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	
C1.1	5	residenziale		esistente	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	
C1.1	6	residenziale		esistente + 800mc (1)	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	(1) consentita l'edificazione di un intervento puntuale ad uso residenziale di 800mc
C2	1	residenziale	PUA	3,00	2,25	/	/	/	11,5	/		/	/	3191	2659	lottizzazione approvata
C2	2	residenziale	diretto e PUA	0,65	0,49	0,65	0,49	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.800
C2	3	residenziale	PUA	1,00	0,75	/	/	/	8	/		/	/	1212	1410	lottizzazione approvata
C2	4	residenziale	diretto e PUA	0,60	0,45	0,60	0,45	/	7,5	2		intervento isolato	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.800
C2	5	residenziale	PUA	1,50	1,13	/	/	/	7,5	2		interventi coordinati	aree sistemate a verde privato cono visuale	/	/	lottizzazione approvata
C2	6	residenziale	PUA	1,00	0,75	/	/	/	8			intervento isolato	/	/	/	lottizzazione approvata

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE (*): le superfici vanno computate come standard
				di zona		massima	minima							massimo	massima	
				massima	minima			VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc	mq			mq		
C2	7	residenziale	PUA			/	/	/	8	2	2.000	intervento isolato	/	/	/	rif. Manif. 35
C2	8	residenziale	PUA			/	/	/	7,5	2	3.600	intervento isolato	/	/	/	rif. Manif. 44
C2	9	residenziale	PUA			/	/	/	9	3	2.754	intervento isolato	/	/	/	L'ambito di proprietà comunale è subordinato all'approvazione di un progetto di housing sociale (ERP/ERS)
C2	10	residenziale	diretto						7,5	2	1.500	coerente con le preesistenze	/	/	/	
C2.1	1	residenziale	PUA	corrisponde nte all'esistente	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	interventi disciplinati dalla specifica scheda di progetto (le cui indicazioni prevalgono su quelle riportate nelle tavole 1 e 2) progettazione urbanistica unitaria interventi subordinati alla demolizione dei volumi esistenti e alla completa riqualificazione dell'area da attuarsi mediante piano di recupero il SUA dovrà prevedere la cessione gratuita al comune del 30% della superficie territoriale, oltre agli standard di legge, per spazi a servizi

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				VERDE	PARCH.			mq	mq							
				mq	mq	mq	mq									
C2.2	/	residenziale	PUA	1,20	0,90	/	/	/	6,5	2		coerente con le presistenze di valore	/	/	/	L'approvazione del SUA è subordinata alla stipula dell'atto di trasferimento al Comune di Negrar dell'attigua area per la realizzazione degli impianti sportivi di cui al contratto preliminare di compravendita approvato con Delibera di Consiglio Comunale.
C2.3	1	residenziale	PUA								6.539					l'area è parte soggetta ad atterraggio crediti (mc 4529 – manif. 224) parte con volume attribuito (mc.2010 – manif. 249)
C2.3	2	residenziale	PUA								2.215					l'area è soggetta ad atterraggio crediti (mc 2215 – manif. 166)
C3	1	residenziale	diretto	esistente + 800 (1)					6,5	3						è ammessa la realizzazione di un intervento puntuale di 800 mc (manif. 10)
C3	2	residenziale	diretto	esistente + 435 (1)					6,5	3						è ammessa la realizzazione di un intervento puntuale di 435 mc (manif. 29)
C3	3	residenziale		esistente	/	0,50	0,38	/	7	2		/	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.1200

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				VERDE	PARCH.											
				mq	mq											
D1	1	artigianale industriale	diretto e PUA	/	/	/	/	50%	10,5	3	c.d.u. 1.986 mc	/	/	/	/	è consentito il cambio d'uso da magazzino ad abitazione per 515 mq (rif. Manif. 242). (1) E' consentito il cambio d'uso verso il residenziale degli immobili di cui alle manif. n.13_VAR.4, manif.n.30_VAR.4 e manif.31_VAR.4
D1	2	artigianale industriale	diretto e PUA	esistente + (1)	/	/	/	50%	10,5	3,00		/	/	/	/	devono essere riservati almeno mq.4000 per "area ecologica" di raccolta e selezione. 18) viene riconosciuto un cambio d'uso da artigianale a residenziale di 3.000 mc e da artigianale a commerciale di 500 mq (manif. 46 VAR.4)
D1	3	artigianale industriale	diretto	/	/	/	/	50%	15,6	/	/	/	/	/	/	RIF. Accordo ex art. 6 LR 11/04 "Cantina Valpolicella Negrar". L'altezza massima è riferita al punto più alto del fabbricato, comprendendo eventuali velette e impianti tecnologici.
D1.1	1	produttivo terziario	diretto e PUA	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	sistemazione delle aree scoperte per mitigare gli impatti visivi delle attività.

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*) PREVISIONI PUNTUALI		NOTE (* le superfici vanno computate come standard)
				massima	minima	massima	minima							VERDE	PARCH.	
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc	mq	mq				
D1.1	2	produttivo terziario	diretto e PUA	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	sistemazione delle aree scoperte per mitigare gli impatti visivi delle attività
D2	1	produttivo terziario	PUA	/	/	/	/	50%	10,5	3,00		/	/	/	/	
D2	2	produttivo terziario	diretto	/	/	/	/	50%	10,5	3,00		/	/	/	/	lottizzazione approvata
D2	3	produttivo terziario	PUA	3,00	2,25	/	/	50%	10,5	3,00		/	/	/	/	lottizzazione approvata
D2	7	produttivo terziario	diretto		0,00	/	/	40%	10,5	3,00		/	/	/	/	verde pubblico 5%, parcheggi 5%.

Sezione 3 - TORBE

A	1	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15% + 600 mc (1)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	aree sistemate a verde privato	/	/	(1) è ammessa la realizzazione di un volume puntuale della cubatura massima di 600 mc (manif. 147). Altezza e tipologia coerenti con il tessuto storico
A	2	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	3	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	aree sistemate a verde privato	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona										PREVISIONI PUNTUALI		
				massima	minima	massima	minima	VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq							
A/VP	1	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
VP	1	residenziale	diretto e PUA	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	2	residenziale	diretto e PUA	esistente + 435 mc	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	(1) è ammessa la realizzazione di un volume puntuale della cubatura massima di 435 mc (manif. 191)
VP	3	residenziale	diretto e PUA	600 mc (1)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	(1) è ammessa la realizzazione di un volume puntuale della cubatura massima di 600 mc (manif. 65) contestualmente dovranno essere demoliti gli edifici accessori.
VP	4	residenziale	diretto e PUA	800 (1)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	(1) è ammessa la realizzazione di un volume puntuale della cubatura massima di 800 mc (manif.102)
C1	1	residenziale	diretto e PUA	1,09	0,82	1,09	0,82	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	
C1	2	residenziale	diretto e PUA	1,29	0,97	1,29	0,97	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	
C1	3	residenziale	diretto e PUA	1,15	0,86	1,15	0,86	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.500
C1	4	residenziale	diretto e PUA	1,35	1,01	1,35	1,01	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	

PI COMUNE DI NEGRAR	REPERTORIO NORMATIVO
----------------------------	-----------------------------

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona										PREVISIONI PUNTUALI		
				massima	minima	massima	minima							VERDE	PARCH.	
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq							mq	mq	
C1	5	residenziale	diretto e PUA	1,03	0,77	1,03	0,77	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	
C1	6	residenziale	diretto e PUA	1,00	0,75	1,00	0,75	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	
C1	7	residenziale	diretto e PUA	0,85	0,64	0,70	0,53	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.1000
C1.1	1	residenziale		esistente + 600 (1)	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	ammessa la realizzazione di 600 mc (manif. 110 VAR.4, controdeduz. n.35)
C2	1	residenziale	diretto		0,00	/	/	/	7,5	2	800	intervento isolato	/	/	/	ammessa la realizzazione di 800 mc (manif. 39)
C2	2	residenziale	PUA	1,10	0,83	/	/	/	10	3		interventi coordinati	/	/	/	
C2	3	residenziale	P.E.E.P.	1,50	1,13	/	/	/	10	3		interventi coordinati	/	/	/	
C2	4	residenziale	PUA	1,00	0,75	1,00	0,75	/	10	3		interventi coordinati	/	/	/	

Sezione 4 - MAZZANO

A	1	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	2	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				VERDE	PARCH.											
				mq	mq											
A	3	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) le superfici vanno computate come standard (*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
VP	1	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	2	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	3	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	4	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	5	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	6	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	7	residenziale	diretto e PUA	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	8	residenziale	diretto e PUA	esistente + 450 mc (1)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	(1) consentita l'edificazione di un intervento puntuale ad uso residenziale di complessivi 450mc (manif. 66)
VP	9	residenziale	diretto e PUA	esistente + 600 mc (1)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	(1) consentita l'edificazione di un intervento puntuale ad uso residenziale di complessivi 600mc (manif. 169)
C1	1	residenziale	diretto e PUA	1,20	0,90	1,20	0,90	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				VERDE		PARCH.										
				massima	minima	massima	minima	massimo	massima	mq	mq					
		mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc								
C1	2	residenziale	diretto e PUA	0,85	0,64	0,85	0,64	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.600
C1	3	residenziale	diretto e PUA	1,10	0,83	1,10	0,83	/	7,5	2		interventi coordinati	/	/	/	
C1	4	residenziale	diretto e PUA	1,16	0,87	1,16	0,87	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	
C1	5	residenziale	diretto e PUA	1,45	1,09	1,45	1,09	/	10	3		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.500
C1	6	residenziale	diretto e PUA	1,16	0,87	1,16	0,87	/	10	3		intervento isolato	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.500
C1	7	residenziale		esistente	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	
C2	4	residenziale	PUA			/	/	/	6	2	3.300	intervento isolato	/	/	/	ref. Manif. 55
D2	1	produttivo terziario	diretto e PUA	/	/	/	/	40%	10,5	3,00		/	/	/	/	

Sezione 5 - MONTECCHIO

A	1	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
VP	1	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	2	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI										(*) le superfici vanno computate come standard		
				VERDE	PARCH.											
				mq	mq											
VP	3	residenziale	diretto e PUA	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	4	residenziale	diretto	esistente + 800 mc (1) + 665 mc (2)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	(1) è consentita l'edificazione (tramite intervento diretto) di un intervento puntuale ad uso residenziale di 800mc (manif. 15). (2) E' altresì previsto un intervento di volume di mc 665 residenziale (osservazione 6ft)
VP	5	residenziale	diretto	esistente + 1600 mc (1)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	(1) consentita l'edificazione di due interventi puntuali ad uso residenziale di complessivi 1600mc di cui 800 mc(manif. 73) e 800 mc (manif. 181)
C1.1	1	residenziale		/	/	0,50	0,38	/	6,5	2		/	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.1200

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona										PREVISIONI PUNTUALI		
				massima	minima	massima	minima	VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq							
C1.1	2	residenziale		/	/	0,50	0,38	/	6,5	2		/	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.1200 è comunque consentita l'edificazione di un intervento puntuale ad uso residenziale di 800mc, con la prescrizione di integrare l'intervento edilizio con la morfologia del paesaggio e degli elementi di pregio
C1.1	3	residenziale		esistente	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	
C1.1	4	residenziale		esistente	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	
C2	1	residenziale	diretto e PUA	0,65	0,49	0,65	0,49	/	7,5	2		intervento isolato	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.800
C2	2	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione

PI COMUNE DI NEGRAR **REPERTORIO NORMATIVO**

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona										PREVISIONI PUNTUALI		
				massima	minima	massima	minima	massimo	massima	VERDE	PARCH.					
mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mq	mq									
C2.1	1	residenziale	PUA	corrisponde nte al 50% dell'esistente	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	interventi disciplinati dalla specifica scheda di progetto progettazione urbanistica unitaria interventi subordinati alla demolizione dei volumi esistenti e alla completa riqualificazione dell'area da attuarsi mediante piano di recupero
C3	1	residenziale		/	/	0,50	0,38	/	7	2		/	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.1200
C3	2	residenziale		/	/	0,50	0,38	/	7	2		/	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.1200
D1	1	artigianale industriale	diretto e PUA	/	/	/	/	50%	10,5	3,00		/	/	/	/	

Sezione 6 - PRUN

A	1	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	2	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	percorsi pedonali, scalinata	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	3	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione

PI COMUNE DI NEGRAR **REPERTORIO NORMATIVO**

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona										PREVISIONI PUNTUALI		
				massima	minima	massima	minima	VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq							
A	4	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A	5	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	1	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
A/VP	2	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze di valore	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione
VP	1	residenziale	diretto e PUA	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	2	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	3	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	4	residenziale	diretto e PUA	esistente (*)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	5	residenziale	diretto e PUA	esistente + (1) 500 mc	/	/	/	/	6,5	2		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	(1) è consentita la realizzazione di un intervento puntuale della cubatura massima di 500 mc (manif. 116)

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE	
				di zona										PREVISIONI PUNTUALI			
				massima	minima	massima	minima	VERDE	PARCH.								
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq								
C1	1	residenziale	diretto e PUA	esistente + il 20%	/	/	/	/	/	/		coerente con le preesistenze	/	/	/	(*) le superfici vanno computate come standard	
C1	2	residenziale	diretto e PUA	esistente + il 20%	/	/	/	/	/			coerente con le preesistenze	/	/	/		
C1	3	residenziale	diretto e PUA	esistente + il 20%	0,85	0,64	0,85	0,64	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/		Lottizzazione Castello non incide sul dimensionamento. L'attività produttiva fuori zona indicata in planimetria può ampliarsi delle seguenti quantità: sup. commerciale mq 120, sup. artigianale mq 140. l'altezza massima è di m. 5 (manif.40)
C1	4	residenziale	diretto e PUA	0,85	0,64	0,85	0,64	/	7,5	2		interventi isolati interventi coordinati	/	/	/		
C1.1	1	residenziale		esistente +750 mc (1)	/	/	/	/	6,50	2,00		/	/	/	/	(1) è consentita la realizzazione di un volume puntuale della cubatura di 750 mc (manif. 229)	
D1	1	artigianale industriale	diretto e PUA	/	/	/	/	50%	10,5	3,00		/	/	/	/		

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				VERDE		PARCH.										
				massima	minima	massima	minima	massimo	massima	mq	mq					
				mq/mq	ml											
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml							
D1.1	1	produttivo terziario	diretto e PUA	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	sistemazione delle aree scoperte per mitigare gli impatti visivi delle attività
D1.1	2	produttivo terziario	diretto e PUA	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	sistemazione delle aree scoperte per mitigare gli impatti visivi delle attività
A	1	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione attrezzature interesse comune mq.4000
D3	1	turistico ricettiva	diretto e PUA	esistente	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	

Sezione 7 - FANE

A	1	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione attrezzature interesse comune mq 4.000
---	---	--------------	-------------------	--------------------	---	---	---	---	---	---	--	---------------------------------------------	---	---	---	----------------------------------------------------------------------------------------

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				VERDE		PARCH.										
				massima	minima	massima	minima	massimo	massima	mq	mq					
		mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc								
VP	3	/	/	/	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	L'ambito comprende una zona non idonea nella quale, come da PAI, da PAT e da PI, non è ammesso ricavare né costruzioni né parcheggi. Viene riconosciuto un credito edilizio di 3.425 mc, pari alla volumetria ereditata dal previgente Piano (ex C2/5), da iscrivere nel registro dei crediti edilizi secondo le modalità determinate dal PI (rif. ex Manif. 245.)
B	1	residenziale	diretto e PUA	2,39	1,79	2,39	1,79	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	
B	2	residenziale	diretto e PUA	1,92	1,44	1,92	1,44	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	attrezzature per l'istruzione mq.1700
B	3	residenziale	diretto e PUA	2,60	1,95	2,60	1,95	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.500
C1	1	residenziale	diretto e PUA	1,50	1,13	1,50	1,13	/	10	3		interventi coordinati	/	/	/	
C1	2	residenziale	diretto e PUA	1,90	1,43	1,90	1,43	/	10	3		coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.500
C1	3	residenziale	diretto e PUA	1,15	0,86	1,15	0,86	/	10	3		interventi coordinati	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.500

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*) PREVISIONI PUNTUALI		NOTE (* le superfici vanno computate come standard
				massima	minima	massima	minima							VERDE	PARCH.	
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mq	mq					
C1	4	residenziale	diretto e PUA	0,87	0,65	0,87	0,65	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.600
C1	5	residenziale	diretto e PUA	0,70	0,53	0,70	0,53	/	7,5	2		coerente con le preesistenze	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.800
C1.1	1	residenziale		esistente +800mc (1)	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	(1) consentita l'edificazione di un intervento puntuale ad uso residenziale di 800mc
C2	1	residenziale	diretto e PUA	0,80	0,60	0,80	0,60	/	7,5	2		interventi coordinati e isolati	/	/	/	superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.600
C2	2	residenziale	PUA	1,80	1,35	/	/	/	11,5			intervento isolato	/	366	310	lottizzazione approvata
C2	3	residenziale	diretto e PUA	1,00	0,75	1,00	0,75	/	7,5	2		/	/	/	/	
C2	4	residenziale	PUA			/	/	/	6	2	4109	intervento isolato	/	/	/	rif. Manif. 138-
C2	5	residenziale	PUA			/	/	/	11,5		3425	/	/	/	/	L'ambito comprende una zona non idonea nella quale, come da PAI, da PAT e da PI, non è ammesso ricavare né costruzioni né parcheggi.
D1.1	1	produttivo terziario	diretto e PUA	/	/	/	/	/	10,5	3		/	/	/	/	sistemazione delle aree scoperte per mitigare gli impatti visivi delle attività

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE (* le superfici vanno computate come standard
				PREVISIONI PUNTUALI												
				VERDE	PARCH.											
				mq	mq											

Sezione 8 - DOSSO - QUENA

A	1	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15% + 2200mc (1)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(1) consentita l'edificazione: - di un intervento puntuale ad uso residenziale di 950mc . Rif manif. 90; - di un intervento puntuale ad uso residenziale di 800mc . Rif manif. 100; - di un ampliamento di 450 mc (manif. 98)-di un ampliamento di 700 mq (manif. 69 VAR.4)
A	2	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15% + 800mc (1)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(1) consentita l'edificazione di un intervento puntuale ad uso residenziale di 800mc . Rif manifestazione 3
A	3	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15% + 800mc (1)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(1) consentita l'edificazione di un intervento puntuale ad uso residenziale di 800mc . Rif manifestazione 8
C1.1	1	residenziale		esistente + 1600mc (1)	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	(1) consentita l'edificazione di due interventi puntuali ad uso residenziale, ciascuno di 800mc (manif.121 e 185)
D1.4	4	produttivo-terziario	diretto e PUA	/	/	/	/	/	10,5	3		/	aree sistemate a verde privato	/	/	sistemazione aree per mitigare gli impatti visivi delle attività

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				VERDE	PARCH.											
				mq	mq											
VP	1	residenziale	diretto e PUA	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	
VP	2	residenziale	diretto		/	/	/	/	7,5	2		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	(1) è consentita l'edificazione ad uso residenziale di 800 mc (manif. 78) Le caratteristiche costruttive dei nuovi edifici dovranno essere coerenti con la vicina zona A
VP	3	residenziale	diretto	esistente + 900 mc (1)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	(1) volume puntuale 900 mc (manif. 103 VAR.4, controdeduz. n.19)

Sezione 9 - tavola 13.1 scala 1:5000

A	1	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	TAV.2
A	2	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	TAV.2
A	3	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15%	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	TAV.3
C1.1	1	residenziale		esistente + 350 mc (1)	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	TAV.1 è consentito un nuovo volume della cubatura di 350 mc, (manif. 104 VAR.4)

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE (* le superfici vanno computate come standard)
				di zona		massima	minima							massimo	massima	
				massima	minima			VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc	mq			mq		
C1.1	2	residenziale		esistente + 600 mc	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	TAV.7 è consentito un nuovo volume della cubatura di 600 mc, contestualmente dovranno essere demoliti gli edifici di cui al mapp. 41, fg 36 (manif.94)
C1.1	3	residenziale		/	/	0,50	0,38	/	6,5	2	/	/	/	/	/	TAV. 3 superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.1200
C1.1	4	residenziale		esistente	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	TAV.3
C1.1	5	residenziale		esistente	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	TAV.3
C1.1	6	residenziale		/	/	0,50	0,38	/	6,5	2	/	/	/	/	/	TAV. 7 superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.1200
C1.1	7	residenziale		esistente	/	0,50	0,38	/	6,5	2	/	/	/	/	/	TAV. 5 superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.1200
C1.1	8	residenziale		esistente + 800mc (1)	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	TAV. 5 (1) consentita l'edificazione di un intervento puntuale ad uso residenziale di 800mc
C1.1	9	residenziale		/	/	0,50	0,38	/	6,5	2	/	/	/	/	/	TAV. 5 superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.1200

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE (* le superfici vanno computate come standard)
				PREVISIONI PUNTUALI										VERDE	PARCH.	
				massima	minima	massima	minima	massimo	massima							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc	mq			mq		
C1.1	10	residenziale		/	/	0,50	0,38	/	6,5	2		/	/	/	/	TAV. 7 superficie minima di intervento per l'applicazione della densità fondiaria mq.1200
C1.1	44	residenziale		esistente + 500mc_ (1)	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	TAV. 5 (1) consentita l'edificazione di un intervento puntuale ad uso residenziale di 500mc (manif 215)
C1.1	12	residenziale		esistente + 250mc (1)	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	TAV. 2 (1) consentito l'ampliamento di 250mc dell'edificio esistente segnalato nella tav.2/2, ad uso residenziale
C1.1	13	residenziale		esistente + 3200mc (1)	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	TAV. 3 (1) consentita l'edificazione di quattro interventi puntuali ad uso residenziale di 800mc ciascuno di cui uno rif. Manif. 104
C1.1	14	residenziale		esistente	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	TAV.3
C1.1	15	residenziale		esistente + 800mc (1)	/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	TAV. 2 (1) consentita l'edificazione di un intervento puntuale ad uso residenziale di 800mc
C2	1	residenziale	PUA	0,40	0,30	0,40	0,30	/	11,5			intervento isolato	/	3818	1100	TAV.2
C2.1	1	residenziale	diretto	1,00	0,75	1,00	0,75	/	11,5			intervento isolato	/	/	/	TAV.2 è ammessa la costruzione di un edificio di civile abitazione

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				PREVISIONI PUNTUALI												
				VERDE	PARCH.		(*) le superfici vanno computate come standard									
				mq	mq	mq										
C3	1	residenziale	diretto	esistente			0,00	/	6,5	2		intervento isolato	/	/	/	TAV. 3
C3	2	residenziale		esistente	/	/	/	/	7	/		/	/	/	/	TAV.7
C3	3	residenziale		esistente + 1600mc (1)	/	/	/	/	7	/		/	/	/	/	TAV.5 (1) consentita l'edificazione di due interventi puntuali ad uso residenziale di 800mc ciascuno e di cui uno pari a 800 mc (rif. manif. 159)
C3	4	residenziale		esistente +450 mc (1)	/	/	/	/	7	/		/	/	/	/	TAV. 7 (1) consentita l'edificazione di un intervento puntuale ad uso residenziale di 450mc (rif. manif. 170)
D1	1	artigianale industriale	diretto e PUA	/	/	/	/	50%	10,5	3,00		/	/	/	/	TAV.1
D2	1	produttivo terziario	diretto e PUA	/	/	/	/	40%	10,5	3,00		/	/	/	/	TAV.1

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	Indice di edificabilità Territoriale (def.3)		Indice di edificabilità Fondiaria (def.4)		indice di copertura (def.11)	altezza (def.27)	N° piani (def.25)	VOLUME ASS. (def.43)	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				di zona		massima	minima							massimo	massima	
				massima	minima			VERDE	PARCH.							
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc	mq			mq		
VP	2	residenziale	diretto e PUA	esistente + 800 mc (1)	/	/	/	/	/	/		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	TAV. 2 (1) è consentita l'edificazione (tramite intervento diretto) di un intervento puntuale ad uso residenziale di 800mc, (manif. 7)
VP	3	residenziale	diretto e PUA	esistente + 800 mc (1)	/	/	/	/	6,5	2		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	TAV.3 (1) è consentita l'edificazione (tramite intervento diretto) di un intervento puntuale ad uso residenziale di 800mc, (manif. 16)
VP	4	residenziale	diretto e PUA	esistente + 185 mc (1)	/	/	/	/	6,5	2		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	TAV. 2 (1) è consentita l'edificazione (tramite intervento diretto) di un ampliamento ad uso residenziale di 185mc, (manif. 33)
VP	5	residenziale	diretto e PUA	esistente	/	/	/	/	6,5	2		coerente con i caratteri ambientali	/	/	/	TAV. 2