

COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA  
PROVINCIA DI VERONA

VAR. N. 2  
AL P.I.  
ART. 17 L.R. 11/2004

TAVOLA



SCALA



## NORME TECNICHE OPERATIVE



PROGETTISTA

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA

*Daniel Mantovani*

Daniel Mantovani  
n. 436  
sezione A  
settore architettura  
ARCHITETTO

UFFICIO TECNICO COMUNALE

SINDACO

DOCUMENTO INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE AI SENSI DEL  
DLGS N. 82/2005 E S.M.I. E NORME COLLEGATE, IL QUALE SOSTITUISCE IL  
DOCUMENTO CARTACEO E LA FIRMA AUTOGRAFATA

OTTOBRE 2018



STUDIO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PROGETTAZIONE URBANISTICA ARCH. DANIEL MANTOVANI  
COLLABORATORI: ARCH. ANDREA MANTOVANI, ARCH. MATTIA FILIPPINI, ARCH. JUNIOR VALENTINA MANTOVANI, PIAN. TERR. KATIA BRUNELLI

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

---

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di San Zeno di Montagna si articola in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con la Conferenza dei Servizi del 28/02/2014 e ratificato con D.G.R. n. 345 del 24/03/2014, e Piano degli Interventi (P.I.).

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

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

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

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

---

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

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

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

---

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

- Relazione Programmatica, Dimensionamento, Dimensionamento Standard
- Elaborati grafici:
  - Tavola 1.a "Intero territorio comunale - NORD", scala 1:5.000;
  - Tavola 1.b "Intero territorio comunale – SUD", scala 1:5.000;
  - Tavola 2.a "Zone significative Capoluogo", scala 1:2.000;
  - Tavola 2.b "Zone significative Capoluogo – Borno – Pra Bestemà - Lumini", scala 1:2.000;
- Norme Tecniche Operative;
- Repertorio normativo;
- Definizioni;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Registro Crediti Edilizi;
- Schede: Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo;
- Schede: Ambito di riordino insediativo dei fabbricati del sistema dell'edilizia rurale con valore storico-architettonico;
- Schede: Fabbricati esistenti legittimamente adibiti ad attività non agricole;
- Banca dati alfanumerica e vettoriale (DVD).

Il P.I. conferma e fa propri gli elaborati dei Piani Particolareggiati del Centro Storico.

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

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

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

In sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano. Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..

Le superfici che computano diritti edificatori dovranno essere dimostrate con calcolo della superficie reale dei terreni da eseguirsi attraverso l'elaborazione del tipo particellare catastale.

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

---

Il P.I.:

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

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

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

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

---

Il P.I. è attuato mediante:

- interventi edilizi indiretti come disciplinati dalla normativa nazionale e regionale;

- accordi pubblico/privati di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004;
- interventi edilizi diretti come disciplinati dal D.P.R. n. 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia" e dalla L.R. n. 61/1985 e s.m.i..

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

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

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

---

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

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

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

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

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

Il progetto generale di un ambito di P.U.A. può prevedere la suddivisione in ambiti distinti al fine di procedere in tempi e modalità diverse. *Tale proposta, firmata da tutti i proprietari e/o interessati dall'ambito di PUA in questione, sarà oggetto di approvazione da parte dell'organo competente.*<sup>1</sup>

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

- estratto delle tavole del P.A.T. e del P.I., nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
- planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- verifica di compatibilità sismica, eventualmente con Microzonazione Sismica di livello 2 e/o 3 se non ricompresa nelle aree già zonate dallo studio del P.I.;
- vincoli gravanti sull'area;
- estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;

<sup>1</sup> Modifica introdotta con D.C.C. n. 26 del 22/10/2018 - Accoglimento oss. 24

- individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- norme di attuazione;
- prontuario per la mitigazione ambientale;
- convenzione o atti unilaterali d'obbligo;
- capitolato e preventivo sommario di spesa.

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

*In alternativa al P.U.A. di cui alla L.R. n. 11/2004 art. 19, è ammessa l'applicazione dell'art. 28 bis del D.Lgs 380/2001, qualora ne sussistano le condizioni ed i requisiti.<sup>2</sup>*

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

---

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

Le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti di tipo prevalentemente residenziale e prevalentemente produttivo e la dotazione di standard urbanistici sono verificate nell'elaborato Dimensionamento e nella specifica relazione di verifica delle aree per servizi;

Il dimensionamento complessivo previsto dal P.I. viene monitorato dal Responsabile del Servizio incaricato fino al soddisfacimento dei limiti massimi ammessi dal P.A.T.. Il superamento di tali limiti, verificabile a seguito della attuazione delle trasformazioni, dovrà essere oggetto di specifica variante di adeguamento del P.A.T. ai sensi della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

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

---

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

#### **Opere di urbanizzazione primaria:**

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

---

<sup>2</sup> Modifica introdotta con D.C.C. n. 26 del 22/10/2018 - Accoglimento oss. 21

**Opere di urbanizzazione secondaria:**

- asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie (nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate);
- aree verdi di quartiere, per il gioco la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani e le aree boscate pubbliche;
- spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, compresi gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopedonali urbani ed extraurbani, nonché gli elementi di riqualificazione urbana etc..

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

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

STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
<b>Art. 31 comma 3 lett. a) L.R. n. 11/2004 30</b> <b>mq/abitante minimo</b>	<b>35,5 mq/abitante (P.A.T.)</b>
1) Standard urbanistici primari	13,5 mq/abitante
2) Standard urbanistici secondari	22 mq/abitante
<b>Art. 31 comma 2 lett. e) L.R. n. 11/2004</b>	
P.U.A. di aree di nuova formazione con destinazione residenziale	<b>3 mq/abitante</b> di aree a parco, gioco e sport nella misura minima rispetto al punto 1)
<b>Art. 32 comma 4 L.R. n. 11/2004</b>	
P.U.A. con destinazione residenziale > 3 ha oppure P.U.A. con destinazione residenziale > 50.000 mc	<b>10 mq/abitante</b> di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2)

STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
<b>Art. 31 comma 3 lett. b) L.R. n. 11/2004</b>	
Industria ed artigianato	<b>10 mq/100 mq</b> superficie della zona
<b>Art. 31 comma 3 lett. c) L.R. n. 11/2004</b>	
Commercio e direzionale	<b>100 mq/100 mq</b> superficie lorda di pavimento
<b>Art. 31 comma 3 lett. d) L.R. n. 11/2004</b>	
Turismo	<b>15 mq/100 mc</b>
nel caso di insediamenti all'aperto	<b>10 mq/100 mq</b>
<b>Art. 32 comma 4 L.R. n. 11/2004</b>	
P.U.A. con destinazione ricettiva o direzionale > 3 ha oppure > 50.000 mc	<b>10 mq/abitante</b> di standard aggiuntivi
<b>Art. 31 comma 10 L.R. n. 11/2004</b>	

Per nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere	<b>Almeno un posto auto per ogni camera</b>
Per ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto	<b>Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati</b>

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

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

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

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

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

- Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
- Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 46, comma 1, lettera b) della L.R. n. 11/2004.
- Nel caso in cui all'interno del P.U.A. le aree a standard non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004.
- La monetizzazione è riferita al costo complessivo per la loro realizzazione, calcolato come valore delle aree di acquisizione e delle opere che in esse devono essere realizzate; tale verifica dovrà essere oggetto di perizia giurata a carico del richiedente l'intervento.
- Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per la realizzazione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente.
- I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dalla legge.
- Le opere di urbanizzazione primaria "strade e marciapiedi" devono essere realizzate e cedute gratuitamente al comune e la loro superficie è in aggiunta alla dotazione dei punti 1) e 2) della tabella.

Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione. La verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazioni e della dimostrazione della sostenibilità all'allaccio è compito del richiedente, qualora non siano sufficienti è fatto obbligo il loro adeguamento.

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

urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne consegue.

Per gli esercizi di vicinato, in aggiunta agli spazi pertinenziali, deve essere individuata a parcheggio pubblico o privato ad uso pubblico almeno una quantità di 0,6 mq/mq di superficie lorda a destinazione commerciale.

In caso di ampliamento di superfici commerciali le dotazioni di spazi a parcheggio sono rapportate alla sola superficie ampliata.

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

---

Il Responsabile del Servizio, appositamente incaricato dal Sindaco, cura il coordinamento interno al Comune e quello con Enti ed Aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio. L'attuazione delle previsioni del P.A.T., nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, sarà sottoposta a specifico monitoraggio.

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

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

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

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

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

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

---

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



Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

MATRICE	INDICATORE	MODALITA' DI ATTUAZIONE	TEMPISTICA	AUTORITA' PREPOSTA
ARIA	Emissioni di CO, PM10, NOx, CO <sub>2</sub>	Posizionamento di opportune stazioni di rilevamento degli inquinanti vicino alle fonti di pressioni più significative Verifica periodica dei bollettini di Arpav e della classificazione dei comuni	Secondo incidenza fattore	ARPAV
			Annuale	ARPAV
CLIMA	Precipitazioni	Redazione di una relazione tecnica sulla base dei dati climatici forniti da Arpav	Biennale	Comune (fonti ARPAV)
	Temperature medie annuali			
	Indice di Thom			
ACQUA	Stato ambientale dei corsi d'acqua	Analisi chimiche e biologiche dei corsi d'acqua superficiali e sotterranei.	Annuale	ARPAV, CONSORZIO DI BACINO
	Qualità delle acque sotterranee	Redazione di una relazione tecnica di analisi della qualità complessiva della risorsa acqua	Biennale	Comune (fonti ARPAV)
	Percentuale di copertura della rete acquedottistica	Bilancio programmatico dell'efficienza della rete	Annuale	GESTORE RETE
	Perdita della rete acquedottistica	Monitoraggio dei pozzi privati e delle vasche imhoff	Annuale	Comune
	Allacciamento alla fognatura	Redazione di un bilancio e di una relazione tecnica periodica da parte della società gestore	Annuale	GESTORE RETE
	Potenzialità depuratore			
	Incremento della permeabilità del suolo (superficie impermeabilizzata) Esposizione della popolazione e beni materiali al rischio idraulico	Analisi territoriali di valutazione della componente permeabile del suolo (e della componente impermeabile)	Biennale	Comune
SUOLO	Numero di allevamenti intensivi gravanti sulle zone residenziali	Analisi territoriali di valutazione della percentuale di popolazione interessata dagli impatti derivanti dall'attività zootecnica intensiva	Biennale	Comune (fonti USSL)
	Superficie cave/ superficie comunale	Analisi territoriali di controllo dell'attività di cava e dell'incidenza percentuale sul territorio comunale	Biennale	Regione Veneto
	Variazione di Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	Analisi territoriali di controllo della trasformabilità del territorio e aggiornamento in continuo del valore di SAU	Annuale	Comune
	Compatibilità geologica (incidenza rischio sismico su edificazione in particolare)	Analisi stato di esposizione popolazione – edificazione ai principali fattori di rischio idrogeologico e sismico	Biennale	Comune
BIODIVERSITA'	Grado di efficienza dei siti naturalistici	Studi territoriali di verifica delle superfici effettivamente costituenti la rete ecologica e relazione tecnica di analisi dell'efficienza naturalistica in relazione a presenze floro/faunistiche individuate	Biennale	Comune
	Superficie destinata a corridoio ecologico			

<b>PATRIMONIO CULTURALE, ARCHEOLOGICO E PAESAGGISTICO</b>	Conservazione dei beni culturali, archeologici e paesaggistici	Monitorare il numero di interventi di recupero di edifici caratterizzati da condizioni di obsolescenza fisica e/o funzionale nei centri storici Redazione di una relazione tecnica di analisi degli eventuali interventi realizzati, con particolare attenzione agli aspetti figurativi ante e post intervento Redazione di una relazione tecnica di analisi del grado di manutenzione e protezione raggiunto da eventuali siti di interesse archeologico, dello stato di conservazione raggiunto dagli edifici del centro storico	Biennale	Comune (dati Soprintendenza)
<b>INQUINAMENTO LUMINOSO</b>	Luminanza totale	Monitoraggio punti emissione luce e controllo rispetto limiti. Aggiornamento classificazione del territorio per tutela luminanza	Continuo	Comune (fonti ARPAV)
<b>INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO</b>	Popolazione esposta all'inquinamento elettromagnetico	Analisi territoriale del numero di abitanti residenti in fascia di rispetto degli elettrodotti	Biennale	Comune (dati ENTE GESTORE)
<b>RUMORE</b>	Distanza da sorgenti di rumore	Analisi territoriale del numero di abitanti residenti in prossimità di sorgenti rumorose (verifica con strumenti di misura)	Biennale	Comune
	Classe di zonizzazione acustica	Verifica dell'adeguamento della zonizzazione acustica	Quinquennale	Comune
<b>QUADRO SOCIO - ECONOMICO</b>	Popolazione – Tasso incremento demografico comunitario ed extracomunitario	Monitorare le dinamiche demografiche per individuare soluzione abitative adeguate nei P.I. Monitorare il dimensionamento previsto dal PAT	Biennale	Comune (dati ISTAT, CAMERA COMMERCIO)
	Popolazione – Indice di occupazione delle abitazioni	Analisi territoriale e relazione tecnica di verifica dell'andamento socio-demografico in relazione ai dati previsionali contenuti nel dimensionamento del PAT		
	Produzione – Tasso di occupazione complessivo e diviso per macro settori	Analisi dati occupazionali e relazione tecnica per individuazione fabbisogni lavorativi		
	Standard - Estensione percorsi ciclopedonali	Analisi territoriale di verifica dotazione standard nei P.I.	Predisposizione P.I.	Comune
	Standard – Disponibilità di verde pubblico			
	Turismo – Ricettività turistica	Analisi territoriale e verifica dotazione strutture turistiche	Biennale	Comune (dati APT)
	Turismo – Arrivi/partenze			
Mobilità – Efficienza della rete stradale	Analisi livello efficienza stradale attraverso monitoraggio problematiche emerse ed interventi eseguiti	Annuale	Comune (dati PROVINCIA)	
<b>MATERIALI ED ENERGIA</b>	Energia – Distribuzione territoriale rete gas	Verifica adeguamento rete distribuzione in relazione alla dimensione territoriale dei centri abitati	Biennale	ENTE GESTORE

	Produzione rifiuti totali	Verifica quantitativi e tipologia di rifiuti prodotti	Annuale	Comune (dati CONSORZIO DI BACINO)
	Raccolta differenziata			

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

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

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

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

Al momento dell'entrata in vigore del P.I. i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza.

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

Si intendono qui riportati i disposti normativi di cui all'art. 18 commi 7 e 7bis:

*“7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.*

*7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.”*

### **Art. 12 - Disposizioni transitorie del Piano degli interventi**

Il Comune è autorizzato a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti nei piani sovracomunali fino all'adeguamento del Piano Regolatore Comunale alle prescrizioni di ordine superiore. Ogni progetto dovrà contenere la documentazione relativa alla compatibilità con i Piani Sovracomunali.

Gli obblighi derivanti da disposizioni di legge vigenti, contenuti nelle presenti norme, si intendono estesi alle disposizioni legislative imposte dal P.T.R.C., P.T.C.P. e P.A.T. a cui il P.I. non si è adeguato o che entreranno in vigore dopo l'adozione/approvazione del presente strumento modificando ed aggiornando quelle richiamate.

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

### **Art. 13 - Vincoli - Generalità**

---

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

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

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

Le dimensioni delle fasce di rispetto o dei vincoli devono essere calcolate in loco dal limite catastale della proprietà o secondo quanto definito dalle normative di settore e la verifica delle distanze è in capo ai richiedenti dei Titoli Abilitativi che devono inoltre ottenere, per ogni intervento, le relative autorizzazioni degli enti proprietari o gestori.

### **Art. 14 - Vincolo idrogeologico – forestale R.D. n. 3267 del 30/12/1923**

---

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267 e delle leggi regionali di settore. L'individuazione dei limiti deve essere verificata puntualmente sulla base della documentazione catastale allegata agli atti di imposizione del vincolo, emanati nel corso del tempo ai sensi del R.D. n. 3267/1923, e sulla base di quanto indicato nelle specifiche di cui alla D.G.R. n. 3811/2009.

Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16/05/1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

### **Art. 15 - Vincolo sismico – O.P.C.M. 3274/2006 / O.P.C.M. 3519/2006 “zona 2”**

---

L'intero territorio comunale è classificato come zona 2 ai sensi della O.P.C.M. n. 3274/2003 e successive modifiche.

Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla O.P.C.M. n. 3274/2003, D.C.R. n. 67/2003 O.P.C.M. n. 3519/2006, DM 14/01/2008, DGR n. 71/2008 e DGR n. 1572/2013 e .s.m.i..

### **Art. 16 - Vincolo monumentale D.Lgs. n. 42/2004, art. 10 – Ambiti / Elementi puntuali**

---

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

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

### **Art. 17 - Vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 136 – Aree di notevole interesse pubblico**

---

La parte ad est del territorio comunale, prospiciente il Lago di Garda, è vincolato ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 136 con D.M. 22/07/1957 - G.U. n. 197 del 08/08/1957.

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

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

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

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

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

### **Art. 18 - Vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004: art. 142 lett. c – Corsi d'acqua, art. 142 lett. d – Ambiti montani per la parte eccedente i 1600 m.s.l.m.**

---

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

- 23036 Valle Valzana
- 23037 Valle della Fraga

- 23028 Vaio del Corno e Valle di Fies
- 23035 Valle Bizerti
- 23044 Valle Campione o Tesina (detta La Guglia) o Gusa
- 23032 Valle Sandalino e Valle Sengello
- 23033 Valle di Pram
- 23034 Valle Sabaina

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

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

#### **Art. 19 - Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004: art. 142 lett. g – Territori coperti da foreste e boschi – Vincolo Destinazione Forestale L.R. n. 52/1978 artt. 14 e 15 – L.R. n. 5/2005**

---

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

Nelle zone boscate, come definite dall'art. 14 della L.R. 13/09/1978, n. 52 e s.m.i., e nelle aree di sedime degli alberi monumentali di cui all'art. 2 della L.R. n. 20/2002 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e forestale, previa autorizzazione delle autorità competenti.

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 20 - Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004: art. 142 lett. h – Zone gravate da usi civici**

---

Sono presenti terreni ad uso civico soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale e paesaggistico ai sensi di quanto previsto dalla L. n. 1766/1927, dalla L.R. n. 31/1994 e dal D.Lgs. n. 42/2004.

I beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

Qual'ora in sede di P.I. si delinei la necessità di trasformazione di terreni che risultano soggetti ad uso civico, tale trasformazione sarà subordinata al rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa regionale.

## **Art. 21 - IT3210004 MONTE LUPPIA E PUNTA SAN VIGILIO (SIC) e IT3210039 MONTE BALDO OVEST (SIC e ZPS) SIC / ZPS**

---

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

Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 2803 del 4/10/2002 avente per oggetto: Attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni.

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

## **Art. 22 - Idrografia pubblica / servitù idraulica – R.D. n. 368/1904 e R.D. n. 523/1904**

---

I corsi d'acqua pubblici sono soggetti alle disposizioni relative al rispetto idraulico e al demanio pubblico di cui al R.D. n. 368/1904 e la R.D. n. 523/1904.

La fascia di rispetto idraulico, dove è proibita l'edificazione, è da intendersi della larghezza di metri 10.00 a partire dal ciglio della scarpata o unghia arginale esterna del corso d'acqua consorziale o limite dell'area demaniale se trattasi di scolo già tombinato.

Nella fascia di 4 m dall'unghia dell'argine o dal ciglio, sono vietate piantagioni e movimento del terreno.

In particolare laddove sussiste un vincolo idraulico, non è possibile realizzare alcun intervento, neppure se previsto dal vigente strumento urbanistico, tanto meno possono essere sanati casi per i quali sia stato richiesto un condono edilizio. Gli interventi su fabbricati esistenti ed eventuali opere precarie dovranno ottenere preventiva autorizzazione idraulica dagli Enti competenti.

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

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

## **Art. 23 - Viabilità principale / Fasce di rispetto stradale – D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992**

---

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

Vi sono tuttavia ammessi:



- distributori carburante e relativi accessori nel rispetto della legislazione in materia
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- rete di distribuzione idrica, fognatura, metanodotti, gasdotti e impianti di depurazione
- recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 1.50;
- allargamento o traslazione delle sedi stradali;
- aree della sosta temporanea e per pic-nic.

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

In cartografia sono graficizzate le fasce di rispetto per una migliore comprensione tuttavia ogni viabilità presente sul territorio genera una fascia di rispetto secondo la tabella seguente, la verifica della categoria della strada è da effettuarsi in fase di richiesta del Titolo Autorizzativo da parte della ditta richiedente.

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

#### **Art. 24 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934**

---

Il P.I. Individua le aree cimiteriali e le relative fasce di rispetto. Le fasce di rispetto evidenziate sono quelle trattate nel R.D. n. 1265/34, sono evidenziate inoltre le fasce di rispetto ridotte come da approvazione dall'Azienda Sanitaria Locale ai sensi di legge e sono destinate alla tutela dell'impianto cimiteriale ed all'eventuale ampliamento.

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

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

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

All'interno della fascia di rispetto possono essere individuate le aree per usi pubblici collettivi, viabilità, parcheggi e aree sportive con la possibilità di realizzare edifici di servizio (spogliatoi, cabine di custodia).

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale mantengono la zonizzazione e concorrono alla definizione della volumetria ammessa da realizzarsi comunque nelle zone esterne. Nelle aree oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'art. 338, comma 5, del R.D. n. 1265/1934 e s.m.i. è prevista l'applicazione del comma 4bis dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004 che di seguito viene riportato: "Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'art. 338, comma 5, del R.D. n. 1265/1934 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e s.m.i., l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi." Sono ammesse le piantumazioni e le colture arboree tipiche autoctone e quelle tradizionalmente legate all'uso e al culto di questi luoghi.

#### **Art. 25 - Pozzi di prelievo per uso idropotabile / Fasce di rispetto – D.Lgs n. 152/2006**

---

Trattasi delle risorse idropotabili rientranti nella disciplina della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000, del Decreto Legislativo 152/06 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque e relative fasce di rispetto.

In riferimento al D.Lgs. n. 152/2006, il P.I. recepisce le disposizioni dell'autorità d'ambito che individua nello specifico i pozzi e le sorgenti di prelievo per uso idropotabile ed una fascia di rispetto generale individuata da un raggio di metri 200 con centro sul pozzo o sorgente nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree ad uso cimiteriale;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;

- stoccaggio di prodotti ovvero di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive, centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

#### **Art. 26 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

---

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

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

#### **Art. 27 – Elettrodotti – L.R. n. 27/1993**

---

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

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna nuova realizzazione di edifici.

### TITOLO III – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

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

---

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

Tali elementi, areali o puntuali, sono rappresentati da:

- doline e forra;
- grotte a sviluppo verticale;
- sorgente.

Per tali aree ed elementi, nonché per una distanza di almeno ml. 50, possono essere esclusivamente realizzati interventi che rispettino la morfologia preesistente tali da non alterare lo stato dei luoghi. La distanza di ml 50 può essere ridotta a ml 10 nel caso di piccole doline con diametro inferiore a ml 30.

Non sono consentiti:

- interventi che alterino la condizione naturale dei luoghi e la realizzazione di impianti di recupero e/o trattamento dei rifiuti nonché le discariche;
- la realizzazione di nuovi edifici e di opere o movimenti di terra non previamente autorizzati dalle autorità competenti alla tutela;
- l'asportazione di campioni di emergenze geomorfologiche senza autorizzazione delle autorità competenti alla tutela nonché l'occlusione e/o la chiusura totale o parziale degli ingressi di grotte;
- l'alterazione morfologica interna ed esterna nonché la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.

In riferimento a grotte, doline, inghiottitoi e cavità carsiche è fatto divieto di:

- chiusura totale o parziale degli ingressi;
- discarica e l'abbandono di rifiuti;
- spargimento di liquami zootecnici e fanghi.

Per l'edilizia esistente sono consentiti i seguenti interventi (art. 3 del D.P.R. n. 380/2001):

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza realizzazione di nuove unità abitative;
- interventi qualora non comportino modifiche alla percezione visivo – paesaggistica dell'elemento,
- considerata da differenti punti di osservazione;
- ampliamento per adeguamento a scopo igienico sanitario o per la creazione di locali accessori non utilizzati da persone;
- opere di difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio in genere.

All'interno di tali ambiti sono tutelate le alberature e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, ed è favorito il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone.

#### **Art. 29 – Invarianti di natura paesaggistica ed ambientale**

---

Le invarianti di natura paesaggistica ed ambientale sono quegli elementi “che costituiscono le caratteristiche distintive dell'ambiente e dell'identità territoriale di stabile configurazione o di lenta

modificazione e che sono meritevoli di tutela e di valorizzazione al fine di garantire lo sviluppo equilibrato e sostenibile nei processi evolutivi previsti”.

Tali elementi sono costituiti da:

- della rete ecologica, le aree SIC e ZPS, le aree funzionali di protezione ecologica e le aree di collegamento;
- **Pineta Sperane, Comunità Familiare di Monte Bello, Faggeta dell'Ortigaretta** ambiti forestali di particolare valore naturalistico ed ambientale;
- **Rete idrografica** costituente il sistema idrico di superficie composto da torrenti e impluvi minori, e rappresenta invariante strutturale, ai fini dell'equilibrio complessivo del regime idraulico;
- **Grandi Alberi** costituenti i beni naturali di particolare importanza da tutelare e conservare nella loro integrità strutturale biologica. Sono individuati:
  - i Faggi dei Baiti dell'Ortigara, un insieme di venti piante che crescono sparse nei pascoli circostanti Malga Ortigara;
  - i Faggi di Malga Ortigaretta, cinque piante formanti un nucleo isolato in mezzo ai pascoli della malga;
  - la Quercia di via Zanetti in Contrada San Zeno.

Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, o in generale interventi di trasformazione del territorio, devono essere localizzati, dimensionati e progettati:

- in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi;
- secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo.

Gli eventuali impatti negativi dovranno essere opportunamente schermati e mitigati.

Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponde, briglie, traverse, ecc.

Tutti gli interventi elencati adottano per quanto possibile tecniche a basso impatto ambientale derivate dall'ingegneria naturalistica e sono rivolti a non diminuire la residua naturalità degli alvei, a tutelare la biodiversità degli ecosistemi, a conservare i valori paesaggistici.

E' vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali tutelati dalla L.R. n. 20/2002, se non con le procedure ivi previste.

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

Le azioni da svolgere per la tutela di questi monumenti naturali, sono mirate al recupero e alla valorizzazione anche delle loro relazioni fisico ambientali e storico - architettoniche con il territorio circostante e alla tutela dei rapporti visuali tra gli alberi, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali ed antropici del territorio circostante.

Il P.I. in merito alla tutela ambientale promuove le seguenti azioni:

- cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo

tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;

- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- la vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) deve essere salvaguardata quale elemento caratterizzante il paesaggio montano.

Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

In particolare gli ambiti di particolare valore naturalistico ed ambientale Pineta Sperane, Comunità Familiare di Monte Belpo, Faggeta dell'Ortigaretta e Val Masson, sono ambiti destinati alla formazione di parchi urbani o riserve naturali e le aree acquisite al patrimonio pubblico possono essere classificate come aree per servizi pubblici (standard urbanistici) di cui all'art. 31, par. 2-e) della L.R. n. 11/2004.

Per le aree destinate ad uso pubblico, fino al momento dell'acquisizione alla proprietà pubblica è vietato qualunque intervento che possa compromettere o ridurre l'entità e la qualità della vegetazione e del suolo.

Tutte le aree previste possono essere oggetto di credito edilizio e compensazione urbanistica.

### **Art. 30 – Coni visuali**

I coni visuali segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, percorsi ciclopedonali, etc.). Questa visuale significativa si deve tutelare e valorizzare quale contributo all'integrità e all'identità dei luoghi riconoscendo il grande valore richiamato anche dal D.M. 22/07/1957 - G.U. n. 197 del 08/08/1957 (Vincolo paesaggistico art 136 del D.Lgs 42/2004).

Il P.I. conferma i Coni visuali individuati dal previgente P.R.G. integrandoli con quelli del P.A.T..

Si considerano "coni visuali" di interesse paesaggistico:

- elementi puntuali per un fronte di 50 ml e per una profondità di 100 ml in direzione Lago;
- elementi lineari per un fronte di almeno 100 ml per una profondità di 100 ml in direzione Lago.

Ai fini della tutela degli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico - culturale maggiormente significativi del paesaggio baldense si conferma quanto previsto dal P.A.T.:

- è vietata l'interposizione di ostacoli (nuove costruzioni o la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino la percezione;
- fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela, è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere di cui si richiede l'intervento;
- per l'edificazione esistente sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b) e c) comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e mantenendo i rapporti di copertura esistenti.

### **Art. 31 – Idrografia principale / Zone di tutela – L.R. n. 11/2004 art. 41 lett g)**

---

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua di cui agli artt. 18 e 22 delle presenti Norme, il P.I. identifica lungo i torrenti considerati di pregio ambientale una fascia di tutela pari a ml. 30 nella quale valgono le seguenti regole:

- non sono consentite nuove edificazioni ma le aree sono computabili ai fini edificatori;
- conservare il carattere ambientale dei torrenti mantenendo i profili naturali del terreno;
- tutelare le alberature, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua. Le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
- per i manufatti preesistenti, purchè legittimi, è consentita l'applicazione del Credito Edilizio.

### **Art. 32 – Aree soggette a dissesto idrogeologico**

---

Ogni istanza di Titolo Autorizzativo deve contenere una verifica dell'intervento in rapporto ai contenuti dell'art. 13 delle Norme Tecniche del P.A.T..

Il confronto deve rispondere alle direttive e prescrizioni in esso contenute per i diversi capitoli ed eventualmente rispondere con le mitigazioni adeguate:

- AREE DI FRANA (riportata in cartografia di P.I.)
- AREE A RISTAGNO IDRICO O DEFLUSSO DIFFICOLTOSO
- AREE SOGGETTE AD EROSIONE
- AREE SOGGETTE A SPROFONDAMENTO CARSICO

Ricadendo il territorio in classe sismica n. 2, ogni progettazione sia urbanistica che edilizia e ogni valutazione di fattibilità, va corredata da specifiche indagini geologiche e geotecniche, in base a quanto previsto dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture 14/01/2008 “Nuove norme tecniche per le costruzioni”; Circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici 09/02/2009 “Istruzioni per l'applicazione delle Norme Tecniche per le Costruzioni del D.M. 14/01/2008. Tali indagini devono mettere in evidenza i caratteri e gli aspetti del territorio esaminato, compreso un congruo intorno geologico, suscettibili di anomalie nel comportamento dei terreni sia dal punto di vista della stabilità gravitativa (dissesti franosi e sprofondamenti carsici) che di eventuali fenomeni di amplificazione locale delle onde sismiche.

### **Art. 33 – Aree di tutela dei siti a rischio archeologico**

---

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

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

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

I lavori che rientrano nella disciplina delle opere pubbliche, in qualsiasi parte del territorio comunale, sono obbligati all'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs n. 50/2016, art. 25 e s.m.i..

#### **Art. 34 – Rete ecologica P.T.C.P.**

---

La rete ecologica è l'insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal P.A.T., messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

Il P.T.C.P., in applicazione dell'articolo 22, comma 1, lettera i) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., salvaguarda le risorse ambientali del territorio tutelando, integrando ed ampliando il patrimonio ambientale e naturalistico presente in ciascuna area e connettendo tra loro le zone ecologico-funzionali per favorire la biocenosi e la salvaguardia delle biodiversità.

Il P.I. recepisce la "rete ecologica" del P.T.C.P. riportando i limiti cartografici alla scala nominale del piano e che per il territorio comunale è costituita da:

- aree nucleo SIC MONTE BALDO EST ED OVEST E MONTE BALDO e SIC MONTE LUPPIA E PUNTA SAN VIGILIO (art. 47 lettera a) delle NT del P.T.C.P.) individuata graficamente;
- aree di connessione naturalistica FASCIA COLLINARE MONTE BALDO (art. 47 lettera d) delle NT del P.T.C.P.) non individuata in cartografia e coincidente con la parte di territorio rimanente.

Fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli articoli 5 e 6 del DPR n. 357/1997 e s.m.i., nelle more di un P.I. di competenza che analizzi la rete ecologica con studi e analisi appropriate, la classificazione della rete ecologica operata dal P.T.C.P. Prevale, qualora in contrasto, su quella del P.A.T. e gli interventi di trasformazione dei suoli previsti dal PRC dovranno attuare quanto prescritto dagli articoli 48, 49, 50 e 51 delle Norme Tecniche del P.T.C.P..

Le trasformazioni dovranno prevedere, in generale, il riequilibrio delle condizioni ecologiche e naturalistiche, senza ridurre la consistenza dimensionale o la qualità naturalistica dei singoli ambiti costituenti la rete ecologica attuando forme di mitigazione, compensazioni areali o di pari valore ecologico.

#### **Art. 35 – Territorio agricolo**

---

Sono le parti del territorio Comunale destinate all'agricoltura e alla selvicoltura; la tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate dagli artt. 43 e 44, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. nel rispetto dei relativi atti di indirizzo e dalle presenti norme.

Il territorio rurale è suddiviso in sottozone in relazione alle differenti caratteristiche agronomiche, paesaggistiche, geo morfologiche del suolo.

Il territorio agricolo è suddiviso nelle seguenti zone:

Sottozona E1: Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata individuata o caratterizzate da situazioni paesaggistiche ambientali di pregio.

Sottozona E2: Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

All'interno delle suddette sottozone sono individuate le schede dei "Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo", "Ambito di riordino insediativo dei fabbricati del sistema dell'edilizia rurale con valore storico-architettonico" e "Fabbricati esistenti legittimamente adibiti ad attività non



agricola”, i cui interventi ammessi sono definiti dagli artt. 36 e 37 delle presenti Norme e dalle relative schede.

## DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE

### 1. DISPOSIZIONI GENERALI

#### 1.1 Interventi edilizi

Nelle zone agricole sono consentiti gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati sia alla residenza che a strutture agricole produttive, secondo quanto stabilito dagli artt. 43-44-45 del Titolo V della L.R. n. 11/2004 e dagli Atti di Indirizzo lettera d) di cui alla D.G.R. n. 3650 del 25/11/2008 e s.m.i. e nei limiti della disciplina del P.I.. Le attività ricettive a conduzione familiare (bed & breakfast) e le attività ricettive nelle residenze rurali (country house) sono consentite e disciplinate dalla L.R. n. 11/2013 e s.m.i..

#### 1.2 Allevamenti zootecnici intensivi

Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda e secondo l'atto di indirizzo di cui all' art. 50 lett d) L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e la D.G.R. n. 856/2012.

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici per gli allevamenti di carattere industriale, è consentita la ristrutturazione e/o l'ampliamento di quelli eventualmente esistenti nel rispetto dell'art. 48, c. 7ter, lett. a) della L.R. 11/2004.

#### 1.3. Disciplina delle tipologie e caratteristiche costruttive e formali della edificazione in zona agricola degli edifici preesistenti, per le nuove edificazioni e mutamenti di destinazione d'uso

Ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale. Per salvaguardare la conservazione del patrimonio storico - ambientale, rurale e il rispetto delle tradizioni locali, valgono le tipologie e caratteristiche costruttive disciplinate dal PQAMA<sup>3</sup>.

#### 1.4. Sistema dell'edilizia rurale con valore storico-architettonico

Il P.I. conferma quanto classificato nel previgente P.R.G. secondo la LR n. 24/85 art. 10, ne recepisce le modalità di intervento e istituisce opportune schedature qualora vi sia l'esigenza di intervenire discostandosi da quanto previsto dalla tabella allegata alle NTO. Per le modalità di intervento si rimanda all'art. 37 delle presenti N.T.O..

E' sempre ammessa la destinazione residenziale.

#### 1.5 Serre

La realizzazione di serre è ammessa nei limiti e con le modalità di cui alla D.G.R. n. 172/2010 e nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) in tutto il territorio agricolo sono ammesse serre di tipo mobile/temporaneo come da tabella 2 dell'Allegato A D.G.R. n. 172/2010;
- b) le serre fisse permanenti in riferimento alla citata tabella 2 sono ammesse nelle zone agricole E2 con esclusione degli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica;
- c) le serre fisse permanenti di cui all'art. 9 della LR n. 19/99 e in riferimento alla citata tabella 2, sono ammesse nelle zone agricole E2.

#### 1.6 Recinzioni

Dovranno rispettare le prescrizioni di cui al PQAMA.

#### 1.7 Muri di contenimento

Dovranno rispettare le prescrizioni di cui al PQAMA.

#### 1.8. Sistemazioni esterne

3 Modifica introdotta con D.C.C. n. 26 del 22/10/2018 - Accoglimento oss. 24

All'atto di presentazione del progetto edilizio relativo ai volumi residenziali o annessi, dovrà essere presentata una tavola con riportata la previsione della sistemazione esterna (cortile, verde, parcheggi, arredo). La proposta dovrà prevedere l'uso di materiali tipici della zona; le essenze arboree dovranno essere del tipo locale.

#### 1.9. Manufatti modesti (art. 44 comma 5 ter L.R. n. 11/2004)

La realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, è sempre ammessa nelle zone agricole, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.

b) Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale, che per il rivestimento esterno e per la copertura; può essere ammesso il rivestimento di copertura in coppi tradizionali qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale.

c) Dimensioni: superficie coperta massima 20 mq per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, per ciascun alloggio stabilmente abitato; altezza media all'intradosso di copertura 2,40m;

d) Distacchi:

- 5m dai confini salvo accordo tra confinanti;
- 10 m tra pareti finestrate riducibili a 5 m dalle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza, previo nulla osta dell'Ulss, o in adiacenza;

g) dalle strade: come da codice della strada.

h) Localizzazione: è da preferire la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio. Nelle zone E1 la loro realizzazione è ammessa unicamente entro un raggio di 200 m dagli edifici esistenti di proprietà.

1.9.1 Ricoveri per cavalli: quando la realizzazione dei modesti manufatti di cui al precedente punto 1.9 è finalizzata al ricovero di cavalli da affezione (escluso l'allevamento) si applicano i seguenti parametri (non sommabili a quelli del precedente punto 1.9):

- tipologia: i box per il ricovero dei cavalli, mai inferiori a 2, dovranno essere conformi alle linee guida emanate dal Ministero della Salute (Norme e regole per la tutela del cavallo adottate dal Ministero della Salute); la superficie coperta complessiva non potrà superare 30 mq se su corpo unico e 45 mq se su corpi separati ed autonomi; dovrà essere garantito uno spazio libero scoperto non inferiore a 800 mq/animale;

- materiali: legno per la copertura e la pannellatura; il telaio può essere metallico ma non in muratura; la lettiera deve essere costituita da materiale idoneo, atossico e possibilmente esente da polveri e muffe; potrà essere realizzata su apposito telaio o su pavimentazione prefabbricata purché non stabilmente infissa sul terreno e di facile rimovibilità;

- distacchi:

- 10,0m dai confini salvo accordo tra confinanti;
- 10,0m da edifici della stessa proprietà, previo nulla osta dell'Ulss;
- 25,0m da edifici di altre proprietà.

#### 1.10 Appostamenti per la caccia

La realizzazione di appostamenti per la caccia agevolmente rimovibili, destinati ad assolvere esigenze specifiche, contingenti e limitate nel tempo e ad essere rimossi al cessare della necessità, è ammessa in tutto il territorio agricolo aperto alla caccia, nel rispetto della vigente legislazione regionale e della D.G.R. n. 1987/2013, e delle precisazioni di seguito riportate.

Per opera di agevole rimovibilità, si intende ogni opera le cui caratteristiche strutturali siano prive di elementi che in qualsiasi modo possano risultare di ostacolo ad una agevole e rapida rimozione; di conseguenza, affinché possa essere ritenuta di agevole rimovibilità, la struttura in questione deve rispondere a tutti i seguenti requisiti:

- a) non comportare modificazioni irreversibili allo stato dei luoghi, nel senso che non deve alterare in modo permanente il terreno su cui viene installata; il suo allestimento non presuppone cioè alterazioni morfologiche dei terreni, modifiche agli assetti vegetazionali, alterazioni al sistema drenante superficiale;
- b) essere appoggiata sul terreno o, eventualmente, ancorata ad esso senza opere di fondazione, basamenti e/o opere in muratura, in modo da poter essere facilmente rimossa, senza modificare l'andamento naturale del terreno per realizzare pavimentazioni;
- c) essere realizzata prevalentemente in legno o altro materiale naturale e comunque essere rivestita completamente di legno o altro materiale naturale; l'eventuale impermeabilizzazione della copertura deve essere posizionata sotto il tetto, realizzato quest'ultimo in legno o altro materiale naturale;
- d) essere priva di qualunque allacciamento tecnologico per servizi di luce, acqua, riscaldamento e scarico di acque;
- e) essere priva di qualsiasi tipo di recinzione;
- f) essere correttamente mimetizzata secondo gli usi e le consuetudini locali e non superare i seguenti limiti dimensionali:
  - superficie netta di pavimento: 7,0mq;
  - il tavolato orizzontale del piano di calpestio non può essere posto ad un'altezza superiore a 1,0m da qualsiasi punto del terreno sottostante;
  - l'altezza massima tra il piano di calpestio e la superficie interna della copertura non potrà superare 2,5m.

Gli appostamenti della caccia, in riferimento della D.G.R. n. 1987/2013, sono suddivisi in tre fattispecie:

- a) strutture precarie temporanee;
- b) strutture soggette ad apposita disciplina a seconda del tipo di caccia o della tipologia di appostamento (ulteriormente suddivise in b1 "strutture per la caccia da appostamenti agli ungulati e ai colombacci", e b2 "appostamenti di caccia in territorio a gestione programmata vallivolagunare");
- c) strutture fisse.

#### 1.10.1 Procedimento autorizzativo

In riferimento della diversa fattispecie dell'appostamento i titoli autorizzativi richiesti sono:

TIPOLOGIA DI APPOSTAMENTO	TITOLO ABILITATIVO	AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
Rimovibili entro il giorno	Per gli appostamenti che vengono rimossi a fine giornata di caccia non è previsto l'obbligo della comunicazione al comune territorialmente competente (LR 50/93, art. 9.2 lett.h)	Non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica
Rimovibili entro 90 giorni	Semplice comunicazione al Comune territorialmente competente, corredata da modulo E) di cui alla DGRV	<i>Procedimento semplificato ai sensi dell'allegato B, punto B.26, del decreto del Presidente della Repubblica 31/2017<sup>4</sup></i>

4 Modifica introdotta con D.C.C. n. 26 del 22/10/2018 - Accoglimento oss. 24

	1400/2017 (valutazione di incidenza)	
Rimovibili stagionalmente purchè allestite non prima del 1 settembre (inizio stagione venatoria) e completamente rimosse a fine della stagione stessa e comunque non oltre la fine del mese di febbraio dell'anno successivo a quello di allestimento	Denuncia Inizio Attività (DIA) corredata da modulo E) di cui alla DGRV 1400/2017. (valutazione di incidenza)	<i>Procedimento semplificato ai sensi dell'allegato B, punto B.26, del decreto del Presidente della Repubblica 31/2017<sup>5</sup></i>
Rimovibili oltre il limite temporale indicato al punto precedente: sono equiparati a strutture fisse (tipo c)	D.I.A. o Permesso di Costruire (DPR 380/01) corredata da modulo E) di cui alla DGRV 1400/2017 (valutazione di incidenza)	Autorizzazione paesaggistica
Non costituiscono struttura/opera edilizia e pertanto non sono assoggettati alla disciplina vigente in materia edilizia e paesaggistica, quegli appostamenti approntati esclusivamente mediante l'assemblaggio di elementi vegetali naturali (rami, frasche, canne), senza l'impiego di alcuni materiale costruttivo (metallo, mattone, ecc.) appoggiati e non ancorati al terreno e privi di qualsiasi basamento.		

1.10.2 Per le altre tipologie di appostamenti diverse da quelli del punto 1.10.1, i titoli autorizzativi richiesti sono:

TIPOLOGIA DI APPOSTAMENTO	TITOLO ABILITATIVO	AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
Struttura per la caccia da appostamento agli ungulati (b1) purché in presenza dei requisiti di cui all'articolo 20bis, comma 3, della L.R. 50/1993	Semplice comunicazione al Comune territorialmente competente corredata dal modulo E) di cui alla DGRV 1400/2017 (valutazione di incidenza)	Non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica
I requisiti dettati dall'articolo 20 bis, comma 3, della L.R. 50/1993 prevedono che dette strutture siano realizzate interamente in legno, abbiano il piano di calpestio, ovvero di appoggio, posto al massimo a nove metri dal piano di campagna, abbiano l'altezza massima all'eventuale estradosso della copertura pari a dodici metri e abbiano una superficie del piano di calpestio o di appoggio non superiore ai tre metri quadrati, siano privi di allacciamenti e di opere di urbanizzazione e comunque non siano provvisti di attrezzature permanenti per il riscaldamento		
Struttura per la caccia da appostamento ai colombacci (b1)	Comunicazione al Comune corredata da modulo E) di cui alla DGRV 1400/2017 (valutazione di incidenza), purché in presenza dei requisiti di cui all'articolo 20 bis, comma 3bis, della L.R.	1) <i>Procedimento semplificato ai sensi dell'allegato B, punto B.26, del decreto del Presidente della</i>

5 Modifica introdotta con D.C.C. n. 26 del 22/10/2018 - Accoglimento oss. 24

	50/1993, che prevedono che le strutture siano correttamente mimetizzate e siano realizzate, secondo gli usi e le consuetudini locali, in legno e metallo, di altezza non superiore il limite frondoso degli alberi e che siano prive di allacciamenti e di opere di urbanizzazione e che comunque non siano provviste di attrezzature permanenti per il riscaldamento	<i>Repubblica 31/2017<sup>6</sup></i> qualora la struttura abbia i requisiti di precarietà e temporaneità  2) Procedura ordinaria qualora la struttura abbia carattere fisso
--	---	--

## 2. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

2.1 Gli interventi devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a) distanze tra fabbricati: non inferiore a m 10,00;
- b) distanze da confini: non inferiore a m 5,00;
- c) distanze da strade: Codice della Strada.
- d) Altezza massima dei nuovi fabbricati secondo la disciplina di zona.

2.2 La edificazione dovrà avvenire nel mantenimento e nel rispetto dei corsi d'acqua, siano essi a carattere permanente o stagionale, e nel rispetto anche della vegetazione di ripa.

2.3 Per quanto riguarda i fabbricati rurali ad uso abitazione, gli interventi edificatori sul territorio agricolo verranno attuati in conformità al seguente ordine preferenziale:

- a) ristrutturazione dei fabbricati esistenti;
- b) demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità;
- c) ampliamento;
- d) nuova costruzione in aderenza;
- e) nuova costruzione staccata

## 3. GARANZIA DELLA MASSIMA TUTELA DELL'INTEGRITÀ DEL TERRITORIO AGRICOLO

Fatte salve le disposizioni più restrittive riferite alle diverse zone o ambiti, la nuova edificazione isolata deve avvenire all'interno dell'aggregato abitativo definito come "il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di 200 m" fatte salve maggiori distanze imposte dalla vigente legislazione relativamente agli allevamenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la eventuale nuova edificazione, qualora il fondo rustico sia formato da più corpi fondiari, dovrà preferibilmente essere localizzata sul principale di essi, ovvero nel centro aziendale;
- nei terreni in pendenza dovrà essere ridotto al minimo lo sbancamento.

### SOTTOZONE E1 – DISCIPLINA SPECIFICA

Per le zone agricole E1 valgono le seguenti norme specifiche

#### Distanze:

Annessi rustici

- distanze dai confini di proprietà: Dc = 5 m;
- distanze dai fabbricati: Df = 10 m;

Allevamenti non intensivi:

- distanze dai confini di proprietà: Dc = 25 m;
- distanza dagli edifici residenziali extra proprietà: Df = 50m

6 Modifica introdotta con D.C.C. n. 26 del 22/10/2018 - Accoglimento oss. 24

- distanza dagli edifici residenziali di proprietà:  $D_f = 10\text{m}$ . riducibili a 5 m se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza, né a ricovero animali.

#### Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade ai sensi del Codice della Strada, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 48, comma 7ter, lett. f) della L.R. n. 11/2004.

#### SOTTOZONE E2 – DISCIPLINA SPECIFICA

Per le zone agricole E2a valgono le seguenti norme specifiche.

##### Distanze:

Le distanze tra le abitazioni e le stalle appartenenti ad altre aziende o dagli allevamenti di tipo intensivo di altre aziende sono quelle fissate dal D.G.R. n. 856/2012.

##### Annessi rustici

- distanze dai confini di proprietà:  $D_c = 5\text{ m}$ ;
- distanze dai fabbricati:  $D_f = 10\text{ m}$ ;

##### Allevamenti non intensivi:

- distanze dai confini di proprietà:  $D_c = 25\text{ m}$ ;
  - distanza dagli edifici residenziali extra proprietà:  $D_f = 50\text{m}$
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà:  $D_f = 10\text{m}$  riducibili a 5 m se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza, né a ricovero animali.

#### NORME SPECIFICHE DI TUTELA PER LA ZONA DEL PARCO DEL MONTE BALDO

1. E' vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizi dell'attività agro-silvo-pastorale e rurale, ed agli edifici esistenti. Per quanto riguarda la viabilità esistente sono consentiti interventi di manutenzione con esclusione del potenziamento delle strutture e dell'asfaltatura delle strade bianche, fatto salvo quanto disposto nelle prescrizioni puntuali relative ai singoli ambiti.
2. E' vietata la riduzione a coltura dei terreni boschivi.
3. Sono vietati scavi, movimenti di terreno e di mezzi, suscettibili di alterare l'ambiente con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche e di sistemazione idraulica.
4. E' vietata l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dismesse.
5. Sono vietati interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque.
6. Sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche.
7. E' vietata l'introduzione di specie animali e vegetali estranee alla biocenosi compatibili o suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose.
8. E' vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli alle utilizzazioni boschive e per i servizi e per i servizi di protezione civile e di rifornimento dei rifugi alpini di manutenzione delle piste di sci, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti elettrici ivi collocati.
9. Non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà, se non con siepi, o con materiali della tradizione locale, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo-pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi ed agli usi agricoli e zootecnici.
10. Sono consentiti solamente i tagli boschivi secondo le previsioni dei piani economici silvo-pastorali e/o le prescrizioni di massima di polizia forestale.
11. Tra gli interventi di cui ai punti precedenti sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica ivi comprese anche quelle opere civili attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse, ecc. nonché per l'acquacoltura, l'irrigazione e lo scolo delle

acque, quelli relativi alle attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati.

12. L'indice di edificabilità per le nuove costruzioni all'interno dell'ambito non può essere superiore a 0,001 mc./mq. (e comunque non oltre i 1300 m. di altitudine) salvo quanto specificato nei punti successivi.

13. Sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo. Tali interventi sono soggetti a parere AVEPA o definiti a seguito di opportune schede di cui all'art. 36.

14. E' consentita la ristrutturazione con ampliamento, per l'ammodernamento di malghe, rifugi e casere, nonché l'eventuale cambio di destinazione d'uso degli stessi per la realizzazione di rifugi alpini o per attività agrituristiche.

15. Sono ammessi interventi di ristrutturazione e ampliamento per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici esistenti, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.

16. Sono ammesse la ristrutturazione degli edifici esistenti per uso ricettivo e di ristoro, nonché la sistemazione di opportuni spazi esterni di servizio, purché nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.

17. Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.

18. Sono consentiti gli interventi di sistemazione dei sentieri.

19. E' consentita la circolazione dei battipista solo all'interno delle aree esistenti a servizio dell'attività sciistica.

20. Sono ammessi interventi di manutenzione, ammodernamento, sostituzione e/o spostamento di impianti di risalita e piste già in essere, purché realizzati all'interno del demanio sciabile esistente al fine di una razionalizzazione dello stesso, previa valutazione della compatibilità ambientale e delle mitigazione degli effetti.

21. E' consentita la realizzazione di piste per lo sci da fondo ed i lavori di sistemazione di quelle esistenti.

22. E' consentita la realizzazione di rifugi di alta montagna, nel rispetto e di tipologie di materiale del luogo.

23. E' consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia alternativa, previa valutazione di compatibilità ambientale.

24. Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione dei beni; gli schemi tipologici per le installazioni ammesse sono definiti con deliberazione della giunta Regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale.

25. Sono consentite modifiche alle vigenti previsioni urbanistiche, limitatamente al completamento dei nuclei esistenti, relativamente alle previsioni residenziali e per servizi.

26. E' consentito l'ammodernamento della viabilità S. Zeno - Prada - Brenzone.

Nella zona del Parco del Monte Baldo vanno, in particolare, tutelate le seguenti specie floristiche appartenenti alla famiglia delle orchidee:

<i>Anacamptis pyramidalis</i>	<i>Cephalanthera demasonium</i>	<i>Cephalanthera longifolia</i>
<i>Coeloglossum viride</i>	<i>Dactylorhiza incarnata</i>	<i>Dactylorhiza maculata</i>
<i>Dactylorhiza majalis</i>	<i>Dactylorhiza sambucina</i>	<i>Epipactis atrorubens</i>
<i>Epipactis helloborine</i>	<i>Gymnadenia conopsea</i>	<i>Gymnadenia odoratissima</i>
<i>Leucorchis albida</i>	<i>Limodorum abortivum</i>	<i>Listera ovata</i>
<i>Neottia nidus avis</i>	<i>Nigritella nigra</i>	<i>Nigritella miniata</i>

Ophrys apifera	Ophrys bertoloni	Ophrys insectifera
Ophrys speodes	Orchis coriophora	Orchis mascula
Orchis militaris	Orchis morio	Orchis provincialis
Orchis siria	Orchis tridentata	Orchis ustolata
Platanthera bifolca	Platanthera chloranta	Serapias vorneracea
Spiranthes spiralis	Trausteinera globosa	

### **Art. 36 - Edifici non più funzionali**

I fabbricati non più funzionali sono indicati con apposita simbologia nelle tavole di P.I. e gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in residenza sono consentiti secondo quanto precisato in ciascuna scheda o accordo P/P.

Il P.I. li suddivide in due categorie:

- Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo;
- Fabbricati esistenti legittimamente adibiti ad attività non agricola.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali ricadenti in zona agricola, anche se avvenuta con cessione di credito edilizio, è vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della conversione.

Gli interventi che comportano la modifica della sagoma dell'edificio dovranno mirare ad ottenere un organismo edilizio meglio integrato con l'ambiente ed il paesaggio nel rispetto delle tipologie edilizie ed insediative indicate per la zona agricola.

### **Art. 37 - Sistema dell'edilizia rurale con valore storico-architettonico**

Agli edifici individuati con un numero progressivo nelle Tavole alla scala 1:5000 è attribuito uno specifico grado di protezione, ed un conseguente tipo d'intervento ammesso, secondo le prescrizioni contenute nella tabella seguente ovvero secondo quanto previsto dalla specifica schedatura: Ambiti di riordino insediativo dei fabbricati del sistema dell'edilizia rurale con valore storico – architettonico.

Interventi diversi da quanto prevista dalla seguente tabella potranno essere ammessi solamente con la redazione delle opportune schede da approvarsi mediante variante al P.I..

Detti gradi di protezione e tipi di intervento ammessi sono i seguenti:

#### GRADO DI PROTEZIONE 1

Attribuito ad edifici di valore storico, artistico e/o ambientale per i quali interessa la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. In questi edifici sono ammessi interventi di tipo A.

Per quanto riguarda le malghe, oltre a quanto previsto dal presente grado di protezione ed alla normativa di intervento di tipo A, si deve fare riferimento alla particolare normativa contenuta nella sezione relativa al territorio aperto.

#### GRADO DI PROTEZIONE 2

Edifici di valore storico ambientale dei quali interessa la conservazione dei principali elementi di facciata caratterizzanti l'organismo edilizio.



In questi edifici, sono ammessi interventi di tipo B, precisando che su elementi di particolare valore, vanno applicate le norme dell'intervento di tipo A.

### GRADO DI PROTEZIONE 3

Edifici di valore storico ambientale di cui interessa la conservazione di alcuni degli elementi esterni con possibilità di interventi su quelli interni oppure alla sola conservazione dell'originario impianto tipologico non riconducibile per il degrado e la povertà dei materiali impiegati ad un intervento di recupero diretto. In questi edifici sono ammessi interventi di tipo C.

### GRADO DI PROTEZIONE 4

Edifici di nessun carattere.

4a) di cui non è facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e si prevede quindi la demolizione con recupero del volume. Sono consentiti gli interventi di tipo 'D'.

4b) di evidente carattere di superfetazione per i quali è prevista la demolizione. In questi caso sono ammessi interventi di tipo "E".

## **TIPI DI INTERVENTO**

In base ai vari gradi di protezione assegnati agli edifici i possibili tipi di intervento vengono così suddivisi:

### TIPO INTERVENTO "A"

Sono consentiti interventi di cui alla lettera a), b), c) art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001.

### TIPO INTERVENTO "B"

Sono consentiti interventi di cui alla lettera a), b), c), d) art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001 con esclusione di:

a) manomissione delle caratteristiche principali di facciata, demolizione di strutture verticali ed orizzontali.

### TIPO INTERVENTO "C"

Sono consentiti interventi di cui alla lettera a), b), c), d) art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001 con esclusione di:

a) demolizioni delle facciate con la possibilità di variazione di parte degli elementi esterni.

### TIPO INTERVENTO "D"

Sono consentite la demolizione e la ricostruzione in sito con esclusione dell'alterazione dell'originario impianto tipologico e delle caratteristiche architettoniche - ambientali preesistenti.

### TIPO INTERVENTO "E"

Sono previste le demolizioni per eliminazione delle superfetazioni e per ricomposizione dei volumi. l'esecuzione delle quali costituisce elemento indispensabile per l'ottenimento delle singole concessioni sugli edifici dell'unità funzionale dell'intervento individuata; è fatto salvo il recupero anche non in sito del volume esistente.

Dovranno comunque essere rispettati i seguenti criteri progettuali relativi a tipologia e carattere architettonici:

- adozione di copertura a due falde con manto di coppi, con esclusione di cornici o di altri elementi all'intradosso;
- adozione di tipi edilizi a sviluppo in pianta quadra o rettangolare, con esclusione di andamenti perimetrali articolati;
- esclusione di balconi, di qualunque forma e dimensioni;
- adozione di fori architettonici di forma quadra o rettangolare, a modulo semplice, con serramenti in legno naturale e scuretti a cerniera;
- esclusione di abbaini, lucernari, terrazzi, ecc.;
- finitura esterna dei muri perimetrali con intonaco di calce a grana grossa trattato a frattazzo o a concio in pietra sbizzato e posto in opera con malta di calce;
- esclusione di pensiline, tettoie, aggetti estranei alla consuetudine costruttiva del luogo.

In generale per ogni tipo di intervento, particolare cura dovrà essere posta nel ricercare una migliore riqualificazione architettonica dei singoli edifici, un miglior inserimento nel contesto ambientale ed un'armonizzazione degli edifici tra di loro (uniformità delle altezze, dei prospetti, delle finiture).

N.	GRADO DI PROTEZIONE		TIPO DI INTERVENTO AMMESSO			GRADO DI PROTEZIONE	TIPO DI INTERVENTO	MODALITA' DI INTERVENTO
	RIFERIMENTO SCHEDE A		RIFERIMENTO SCHEDE B					
	NUMERO EDIFICIO	SEZIONE CENSUARI A	DESTINAZIONE D'USO		VOLUME			
		ORIGINARIA	ATTUALE	MC.				
1	2	A1	AB. + STALLA	AB. SALT.	434	2	B	-
2	3		AB. + DEPOS.	NON UTIL.	160	2	B	-
3	4		AB. + STALLA	NON UTIL.	384	2	B	-
4	5		AB. + STALLA	NON UTIL.	260	2	B	-
5	6/7		NUCLEO RUR.	NON UTIL.	480	2	B	-
6	8		NUCLEO RUR.	AB. SALT.	833	1	A	-
7	10		AB. STAG.	AB. DEPOS.	120	2	B	-
8	11		AB. STAG.	AB. STAG.	225	2	B	-
9	13		NUCLEO RUR.	NON UTIL.	180	2	B	-
10	14		NUCLEO RUR.	NON UTIL.	250	2	B	-
11	4	A2	AB. RUR. + STAL.	NON UTIL.	532	2	B	-
12	5		NUCLEO RUR.	NON UTIL.	486	3	C	-
13	7		NUCLEO RUR.	AB. SALT.	1470	2	B	-
14	8		RUS. STAG.	NON UTIL.	555	2	B	-
15	9		RUS. STAG.	NON UTIL.	87	2	B	-
16	10		RUS. STAG.	NON UTIL.	212	2	B	-
17	11		RUS. STAG.	NON UTIL.	312	2	B	-
18	12		CASA COLON.	NON UTIL.	250	1	A	-
19	13		RUSTICO	AB. SALT.	294	2	B	-
20	1	A3	AB. RUR.	NON UTIL.	375	2	B	-
21	2		RUS. STAG.	DEPOSITO	290	2	B	-
22	3		RUS. + AB.	DEPOSITO	132	2	B	-
23	4		RUSTICO	RUSTICO	114	2	B	-
24	21		AB. RUR. + STAL.	NON UTIL.	432	2	B	-
25	38		RUSTICO	FIENILE	405	2	B	-
26	39		RUS. STAG.	ANN. RUS.	148	2	B	-
<b>27</b>	<b>72</b>		<b>AB. + STALLA</b>	<b>FIENILE</b>	<b>572</b>	<b>3</b>	<b>C</b>	<b>-</b>
28	1	A4	CASA COLON.	NON UTIL.	1154	2	B	-
29	3		NUCLEO RUR.	PORT. + RES.	588	2	B	-

7 Modifica introdotta con D.C.C. n. 26 del 22/10/2018 - Accoglimento oss. 7

30	4		TAVERNA	CAPPELLA	210	2	B	-
31	5		AB. + DEPOS.	AB. + DEPOS.	576	2	B	-
32	6		BARCHESSA	DEP. + RUS.	1092	2	B	-
33	7		CASA COLON.	AB. ESTIVE	445	2	B	-
34	8		AB. + SAL. RUS.	AB. SAL. + RUS.	378	2	B	-
35	9		FORNO	POLLAIO	45	2	B	-
36	34		CAPITELLO	CAPITELLO	0	1	A	-
37	2	A5	ROCOLO	ROCOLO	75	1	A	-
38	6		CASA COLON.	AB. ESTIVE	800	2	B	-
39	7		RES. SAL.	COLONIA	1900	1	A	-
40	41	A6	RUSTICO	NON UTIL.	168	2	B	-
41	43		RUS. + DEPOS.	RUS. + DEPOS.	915	2	B	-
42	65		RUS. STAG.	RUS. STAG.	240	2	B	-
43	66		RUSTICO	RUSTICO	120	2	B	-
44	71		AB. + STALLA	AB. SALT.	738	2	B	-
45	72		RUSTICO	RUSTICO	184	2	B	-
46	75		AB. + FIENILE	FIENILE	150	2	B	-
47	30	A7	CHIESA	CHIESA	0	1	A	-
48	32		CIMITERO	CANONICA	1080	2	B	-
49	55		ANN. RUS.	ANN. RUS.	112	2	B	-
50	56		ANN. RUS.	ANN. RUS.	64	2	B	-
51	57		DEP. ANN. RUS.	DEP. ANN. RUS.	135	2	B	-
52	61		AB. + FORNACI	ABITAZIONE	/	2	B	SI VEDA SCHEDE DI DETTAGLIO
53	62		AB. + STALLA	DEPOSITO	270	2	B	-
54	11	A9	RUSTICO	AB. SALT.	275	2	B	-
55	12		RUSTICO	AB. SALT.	250	2	B	-
56	15		RUS. STAG.	RUS. STAG.	70	2	B	-
57	16		RUS. STAG.	RUS. STAG.	231	2	B	-
58	17		RUS. STAG.	DEPOSITO	75	2	B	-
59	19		RUS. STAG.	DEPOSITO	87	2	B	-
60	20		RUS. STAG.	RUS. STAG.	195	2	B	-
61	21		RUS. STAG.	RUS. STAG.	165	2	B	-
62	22		RUS. STAG.	RUS. STAG.	87	2	B	-
63	23		RUS. STAG.	RUS. STAG.	402	2	B	-
64	109	A10	GHIACCIAIA	RUSTICO	00	1	A	-
65	174		RUS. STAG.	RUS. STAG.	210	2	B	-
66	175		RUS. STAG.	RUS. STAG.	100	2	B	-
67	177		RUSTICO	NON UTIL.	300	2	B	-
68	178		ABITAZIONI	NON UTIL.	800	2	B	-
69	179		ABITAZIONE	ABITAZIONE	800	2	B	-
70	180		ANN. RUS.	ANN. RUS.	420	2	B	-
71	181		AB. SALT.	AB. SALT.	270	2	B	-
72	13	A11	RUS. STAG.	RUS. STAG.	63	1	A	-
73	14		RUS. STAG.	RUS. STAG.	75	2	B	-
74	15		RUS. STAG.	NON UTIL.	147	2	B	-
75	16		RUS. STAG.	RUS. STAG.	140	2	B	-
76	18		RUS. STAG.	RUS. STAG.	90	2	B	-
77	28		RUS. STAG.	RUS. STAG.	90	2	B	-
78	30		AB. STALLA	AB. + STALLA	650	2	B	-
79	31		RUSTICO	RUSTICO	60	2	B	-
80	33		RUS. STAG.	NON UTIL.	280	2	B	-
81	25	A12	RUS. + AB.	RUDERE	280	2	B	-
82	29		ABITAZIONE	NON UTIL.	702	2	B	-
83	4	A13	ANN. RUS.	FIENILE	360	2	B	-
84	5		ANN. RUS.	ANN. RUS.	665	2	B	-
85	6		ABITAZIONI	ABITAZIONI	840	2	B	-
86	2	B1	MALGA	MALGA	265	1	A	-
87	3		MALGA	MALGA	270	1	A	-
88	6		MALGA	MALGA	945	1	A	-
89	7		MALGA	MALGA	680	1	A	-
90	8		RUS.+AB.+STAL.	ABITAZIONE	481	1	A	-
91	9		ORATORIO	CHIESETTA	121	1	A	-
92	10		PORCILE	PORCILE	275	2	B	-
93	11		MALGA	MALGA	345	1	A	-
94	12		RUS. STAG.	RUS. STAG.	140	2	B	-
95	14		RUS. AB.	RUS. + AB.	335	2	B	-

96	15		RUS. STAG.	RUS. STAG.	280	2	B	-
97	16		AB. + RUSTICO	AB. RUST.	860	3	C	-
98	24		NUCLEO RUR.	NUCLEO RUR.	984	3	C	-
99	26/27		NUCLEO RUR.	NUCLEO RUR.	1020	2	B	-
100	42		RUSTICO	AB. SALT.	440	3	C	-
101	60		RUS.+AB.+STAL.	AB. SALT.	132	2	B	-
102	62/63/64		NUCLEO RUR.	NUCLEO RUR.	1200	2	B	-
103	3	B2	RUSTICO	RUSTICO	190	2	B	-
104	4		RUS. + AB.	NON UTIL.	490	2	B	-
105	5		RUS. + AB.	AB. SALT.	387	2	B	-
106	8		RUS. STAG.	DEPOSITO	135	2	B	-
107	9		RUS. STAG.	DEPOSITO	131	2	B	-
108	13		AB. RUR.	AB. SALT.	300	2	B	-
109	23		ABITAZIONE	ABITAZIONE	356	2	B	-
110	26		STALLA	STALLA	245	2	B	-
111	28		RUS. STAG.	RUS. STAG.	120	2	B	-
112	29		RUS. STAG.	RUS. STAG.	94	2	B	-
113	34		RUS. STAG.	RUS. STAG.	400	2	B	-
114	35		RUS. + AB.	RUDERE	473	2	B	-
115	36		ABITAZIONE	AB. SALT.	402	2	B	-
116	41		RUS. AB.	RUS. STAG.	275	2	B	-
117	42		AB. RUR.	AB. SALT.	562	2	B	-
118	44		RUSTICO	NON UTIL.	150	1	A	-
119	45		RUS. + AB.	AB. SALT.	570	2	B	-
120	47		NUCLEO RUR.	NUCLEO RUR.	1562	2	B	-
121	48		RUSTICO	RUDERE	60	2	B	-
122	49		MALGA	MALGA	197	1	A	-
123	51		ABITAZIONE	AB. SALT.	154	2	B	-
124	54		MALGA	MALGA	2025	1	A	-
125	57		CASARA	CASARA	165	1	A	-
126	60		MALGA	MALGA	460	1	A	-
127	61		MALGA	MALGA	7301	1	A	-
128	2	B3	MALGA	MALGA	620	1	A	-
129	16	B4	MALGA	MALGA	414	1	A	-
130	21		MALGA	MALGA	324	1	A	-
131	23		RUSTICO	DEPOSITO	105	2	B	-

### Art. 38 – Idoneità edificatoria dei terreni

L'idoneità dei terreni è soggetta al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche del P.A.T., in relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente idoneità edificatoria operata dalla Tavola n. 3 "Carta delle Fragilità" del P.A.T.. Terrà inoltre conto di studi di Microzonazione Sismica, in particolare la carta MOPS del Livello 1 e le carte di Microzonazione Sismica FA e FV del livello 2.

La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alle norme tecniche emanate con D.M. 11/03/1988 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", nonché al D.M. 14/09/2005 "Norme tecniche per le costruzioni" e al D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni" e D.M. 17/01/2018, Aggiornamento delle "Norme Tecniche per le Costruzioni" nonché al D.Lgs n. 152/2006 "Norme in materia ambientale" e s.m.i..

A norma del D.M. 14/01/2008 e D.M. 17/01/2018, tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti di preventiva e specifica relazione geologica, che costituirà parte integrante della

documentazione progettuale e le cui risultanze e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate mediante apposita certificazione del Progettista.

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

### **Aree idonee**

Sono aree caratterizzate da bassa pendenza, litologie non amplificabili, nessun fenomeno carsico o franoso, buone condizioni geotecniche (roccia compatta stratificata); in tali aree è possibile la trasformazione e sono obbligatorie indagini geognostiche previste dalla legislazione vigente.

### **Aree idonee a condizione**

Sono aree mediamente esposte al rischio geologico – idraulico e sono suddivise secondo queste caratteristiche:

- Rocce intensamente Fratturate – sono aree caratterizzate da sottili orizzonti di suolo che ricoprono un substrato roccioso, quasi affiorante, intensamente fratturato e che rientra nelle litologie sismicamente amplificabili;
- Aree a deflusso difficoltoso – sono aree caratterizzate da un substrato argilloso che impedisce il naturale assorbimento delle acque meteoriche;
- Aree con caratteristiche geotecniche scadenti e con possibile sprofondamento carsico per spessori dei depositi < 1 metro – sono aree che possono avere copertura eluvio-colluviale inferiore al metro con conseguente origine ed evoluzione di forme carsiche ipogee quali le doline oppure substrato calcareo subaffiorante e blande pendenze che denota la presenza di cunicoli carsici il cui collassamento rappresenta una criticità ai fini edilizi;
- Terreni con possibile scarso deflusso delle acque – sono aree che si trovano su depositi morenici a granulometria eterogenea con conseguente bassa porosità e bassa permeabilità;
- Aree con pendenza compresa tra 15° e 30° - sono aree che per la loro pendenza risultano sismicamente amplificabili;
- Rocce intensamente fratturate ed a pendenza compresa tra 15° e 30° - sono aree sismicamente amplificabili sia per la pendenza sia per la litologia;
- Zone di possibile sprofondamento carsico con pendenza compresa tra 15° e 30° - sono aree in cui convergono le condizioni 3) e 5) con amplificazione sismica da un punto di vista topografico;
- Sedimenti limo argillosi con spessore maggiore di m. 3 e circolazione d'acqua sotterranea – sono aree con un deposito, che può raggiungere i 5 m., prevalentemente limo argilloso e subordinate inclusioni ghiaioso-sabbiose e lapidei con scarse caratteristiche geotecniche e circolazione d'acqua sotterranea.

### **Aree non idonee**

Sono aree in cui è preclusa l'edificazione a causa delle seguenti motivazioni:

- pendenza maggiore a 30° con conseguente criticità sia topografica che sismica per amplificabilità sismica;
- corpo di frana attivo o non attivo ma che potrebbe subire riattivazione a seguito di forti precipitazioni o eventi sismici;

- pendenze importanti, substrato poco permeabile e versante regolare che impediscono il normale assorbimento delle acque meteoriche che defluiscono lungo il versante.

Parte del territorio comunale che non è stata interessata dallo studio di Microzonazione Sismica di Livello 2, eventuali interventi in progetto dovranno prevedere apposita integrazione alla microzonazione sismica di livello 2 basata su indagini geofisiche e/o geotecniche come da DGRV 1572 del 03/09/2013. Rientrano in tale fattispecie le seguenti aree:

Località	Zonizzazione P.I.
Cologne, al confine sud-ovest del territorio	C1/83, C1/82 (parte), C1/81 (parte), C1/113 (parte)
Lungo via Stropea	D3a/9, D3a/10, D3a/12, C1/20
Prabestemà	D3b/17, Fb/7
Castello	C1/126, C1/29, C2/15(parte), C2/14(parte)
Dosso Moccia	Fb/8
A monte di Villanova, loc. La Ca' Tenuta dei Cervi	D3c/2

In presenza o in prossimità di depressioni carsiche e doline, il riferimento è alle Zone di Attenzione della Carta MOPS della Microzonazione di Livello 1, è necessario definire, attraverso opportune indagini geognostiche/geofisiche, la compatibilità tra l'intervento proposto e la zona di rispetto oppure la zona suscettibile di cedimenti differenziali, in condizioni sismiche, per un adeguato intorno del sito.

Per le porzioni di territorio microzonate a livello 2, in alternativa ai parametri di amplificazione sismica standard proposti dal DM 14/01/2008 e D.M. 17/01/2018, potranno essere utilizzati i valori di Fa e Fv riportati nella carta di Microzonazione Sismica.

Per le zone non zonate eventuali interventi potranno fare riferimento ai parametri di amplificazione sismica standard proposti dal DM 14/01/2008 e D.M. 17/01/2018 oppure potranno prevedere l'acquisizione dei parametri sismici di sito con apposite indagini geognostiche/geofisiche e, da queste, la determinazione dei parametri locali di amplificazione come previsto dal DM 14/01/2008 e D.M. 17/01/2018; questa seconda modalità è raccomandata per gli interventi edilizio-urbanistici di particolare complessità e rilievo.

### **Art. 39 – Compatibilità idraulica**

Gli interventi di trasformazione ammessi dal P.I. devono essere conformi alle prescrizioni elaborate nello studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T.. in riferimento alla nota della Segreteria Regionale per l'Ambiente – Genio Civile di Verona prot. n. 239623 del 24/05/2012 oltre che nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del presente P.I. e sotto riportate:

- gli strumenti attuativi del P.I. dovranno prevedere l'obbligo dell'individuazione e della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto negli studi di compatibilità idraulica;
- tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati);
- dovranno essere evitati volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico e farsi promotore degli interventi volti alla riduzione del livello di rischio idraulico.

In ogni singolo intervento edilizio, che non è già oggetto di particolare indicazione o prescrizione di compatibilità idraulica derivante dalla Valutazione di compatibilità Idraulica del P.I. (schede di

valutazione con indicazione del volume idrico da invasare), dovrà essere previsto il dimensionamento di vasche a tenuta atte allo smaltimento di almeno 50 mm di pioggia per ogni singola zonizzazione in oggetto e/o per ogni singolo intervento edilizio con la seguente formula:

$$\text{sup. pav.} * 50 / 1000 \text{ (sup. pavimentata del lotto} * 50 \text{ mm d'acqua diviso } 1000)$$

Il risultato determina il dimensionamento della vasca o altro dispositivo di invaso a tenuta. Il rilascio dell'acqua invasata dovrà poi avvenire tramite bocca tarata in maniera da restituire al recapito naturale un contributo paramentrato non superiore a 10 l/s per ettaro.

Parte dell'acqua oggetto di raccolta potrà essere utilizzata per usi di irrigazione dei giardini oggetto di intervento garantendo però che rimanga sempre nella vasca un volume libero per l'invaso delle precipitazioni successive.

## **Art. 40 – Ambiti forestali colturali e Beni puntuali**

---

Il P.I. individua e tutela il paesaggio forestale salvaguardandone sia i valori paesaggistici ambientali che l'aspetto produttivo e sociale.

Gli ambiti forestali sono: castagno, olivo, faggio, boschi misti, pineta Sperane, pineta Monte Belpo.

### **CA - AMBITO COLTURALE A CASTAGNETO**

E' un ambito caratterizzato dalla presenza di numerose piante di castagno.

In questi ambiti sono consentiti e vanno favoriti:

- interventi di potatura di risanamento dei castagni, al fine di recuperare appieno le capacità produttive e contenere l'espansione della patologia fungina nota come "cancro del castagno". Le potature devono ispirarsi a corrette tecniche agronomiche ed essere autorizzate laddove eccedono i limiti indicati dalle P.M.P.F. - L.R. n. 52/78;
- ripulitura del sottobosco, sfalcio della vegetazione e pascolo controllato al fine di mantenere ripulite le aree coperte da castagni e consentire la agevole raccolta del frutto;
- innesto dei polloni di castagno selvatico con varietà di frutto di pregio ("marrone" ed altre tradizionalmente coltivate in zona);
- nuovi impianti di castagni, da innestarsi con le varietà di cui sopra.

Sono consentiti gli interventi edilizi definiti dalle specifiche zone e schede di piano.

E' fatto divieto di tagliare o estirpare le piante di castagno se non per motivi fitosanitari.

Sulla base della coltura catastale a castagno e possibile costruire ogni ettaro, un ricovero in pietra o legno per attrezzature agricole di sostegno a produzione di un volume massimo di 100 mc.

Questo volume è implementabile di 1/4 in presenza di aziende che praticano l'apicoltura.

### **OL - AMBITO COLTURALE A OLIVETO**

Tale ambito è caratterizzato dalla presenza dell'ulivo.

Sono consentiti gli interventi edilizi definiti dalle specifiche zone o schede di piano.

In questo ambito è fatto obbligo di pulizia e potatura dell'ulivo, le piante deperite vanno sostituite con altre della stessa specie. E' vietato manomettere la gradonatura esistente; le riparazioni dei muri di sostegno va praticata senza alterare il valore paesaggistico degli stessi.

Sulla base della coltura catastale ad oliveto è possibile costruire per ogni 3000 mq. delle edicole o ricoveri in legno del tipo amovibile aventi volumetria massima di 50 mc., per la custodia ed il riparo delle attrezzature necessarie alla coltivazione.

### **FA - AMBITO COLTURALE A FAGGIO**

Si tratta di un vasto comprensorio boscato, fittamente intersecato da zone a pascolo, delimitato verso il basso dai prati-pascoli di Prada, verso l'alto costituisce l'ultimo avamposto di alberi, spesso secolari, che cede il passo alle aree a pascoli di Costabella.

L'area si presenta talora come una fustaia, in parte a densità colma, in parte rada e pascolata, talora come un pascolo arborato, con significative presenze arboree di faggi anche plurisecolari.

Sono consentiti gli interventi edilizi definiti dalle specifiche zone e schede di piano.

In tale ambito sono vietati:

- il taglio e l'estirpazione di qualsiasi soggetto arboreo posto in una fascia larga 100 metri, delimitata superiormente dal "limite superiore degli alberi" (timberline) fatti salvi interventi di conversione/avviamento all'alto fusto autorizzati;



- la conversione da fustaia a ceduo;
- l'abbattimento di soggetti arborei monumentali.

Per quanto riguarda le forme di governo del bosco, sono preferibili ed anzi auspicabili interventi di conversione di ceduo in fustaia, o avviamento all'alto fusto di cedui di faggio.

Il pascolo nei boschi va regolamentato secondo le norme di cui all'art. 20 delle P.M.P.F. - L.R. n. 52/78. Eventuali tagli sono consentiti esclusivamente per interventi fitosanitari.

### **PC - AMBITO COLTURALE A PASCOLO CESPUGLIATO**

E' un ambito caratterizzato dalla presenza di ampie radure frammiste a cespugli e a masse vegetali arboree di modesto portamento.

Sono consentiti gli interventi edilizi definiti dalle specifiche schede del Piano.

E' fatto divieto di bruciare, spiantare o estirpare i cespugli di ginepro, di nocciolo nonché dei rovi spinosi.

E' fatto divieto, inoltre, di bruciare residui di erba non pascolata e cespugliame, al fine di ripulire il pascolo.

Le siepi di confine presenti vanno mantenute e valorizzate con potatura atta al loro rimodellamento.

E' vietato l'allargamento delle strade interpoderali o di collegamento locale; vanno preservati i muri a secco e le "marogne" esistenti; eventuali nuove recinzioni sono da costituirsi con materiali e tecniche tipiche del luogo.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti nonché la costruzione di ricoveri in legno del tipo asportabile per il bestiame di pascolo.

Eventuali tracciati linee elettriche per la telefonia devono creare il minor danno per i quadri ambientali e per la fauna di passo.

E' auspicabile, al fine di mantenere in vita la tradizionale attività di alpeggio, che siano promossi interventi di recupero produttivo nei pascoli (spiattamento e decespugliamento, concimazioni organiche) specie nelle malghe alle quote più basse (Zilioni, Valdabini, La Pra).

### **BM – CE - COLTURALE A BOSCHI MISTI E CERRO**

Attualmente questi boschi occupano tutta quella porzione di territorio non destinata a colture economicamente più importanti, quali castagneto, prato stabile, oliveto.

La forma tradizionale di governo è il ceduo matricinato.

I querceti di quest'area sono caratterizzati da una notevole varietà di specie arboree, si segnala il Carpino, il nero-Roverella-Sorbo terminale, il Cerro - Orniello.

In alcune aree il Cerro (*Quercus cerris*) è dominante, fino a costituire complessi puri nella zona di Tenuta Cervi.

In tali aree a dominanze di Cerro gli interventi di utilizzazione dovranno essere votati alla conservazione di questa specie e all'avviamento dei complessi boscati a fustaia.

Sono consentiti gli interventi edilizi definiti dalle specifiche zone e schede di piano.

Nei boschi in prossimità delle malghe, al fine di un miglioramento paesaggistico va prevista l'introduzione di alcuni individui di ciliegio selvatico e/o sorbo degli uccellatori.

### **PS - AMBITO COLTURALE A PRATO STABILE**

E' un ambito caratterizzato da prati stabili a sfalcio annuale ripetuto.

E' fatto divieto di modificare l'andamento orografico del suolo.

Per i manufatti esistenti è permesso il cambio di destinazione d'uso; è ammessa la costruzione di manufatti in legno del tipo amovibile per il ricovero del fieno, del bestiame o per l'apicoltura.

Vanno salvaguardati i muri a secco e le "marogne" esistenti; eventuali nuove recinzioni sono da costruirsi con materiali e tecniche del luogo.

## **BENI PUNTUALI**

### **a) Pozze, vasche carsiche e spurghe**

E' fatto divieto di intervenire sul fondo delle vasche carsiche per la loro impermeabilizzazione, con materiali tipo cemento od altro; è fatto obbligo altresì di rimuovere eventuali scarichi reflui di superficie e di non canalizzarne di nuovi.

Di massima e esclusa la costruzione di recinzioni e va operata un accurata pulizia dei bordi con sfalcio e rimozione di oggetti abbandonati.

E' fatto divieto di abbandonare rifiuti o altro nelle spurghe; vanno convenientemente protette ed esclusa qualsiasi edificazione per un raggio di 200 ml.. Sono consentiti tutti quegli interventi per la fruizione didattico - culturale.

### **b) Sorgenti e polle**

E' fatto divieto di costruire qualsiasi manufatto per una distanza di 50 ml. da sorgenti e polle.

Va esclusa, sulla stessa area, qualsiasi intervento di concimazione, anche organica, del terreno e l'obbligo di allontanare le fonti di inquinamento, di qualsiasi natura, eventualmente presenti.

### **c) Sentieri**

I sentieri vanno recuperati alla percorribilità utilizzando materiali e tecniche tradizionali.

Il Comune entro un anno dall'approvazione della presente Variante recepisce la carta dei sentieri e differenziandone i percorsi in relazione al loro utilizzo per l'escursionismo, per l'equitazione o per mountain-bike. La carta dei sentieri fa parte integrante del piano.

### **d) Malghe**

Il sistema malghivo del Comune di S. Zeno di Montagna e composto da 10 malghe.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'adeguamento igienico - sanitario.

E' consentito l'utilizzo turistico - ricettivo legato ai fini didattico - culturali e ricreativi per un massimo del 35% la volumetria esistente.

Gli interventi consentiti devono essere realizzati contestualmente alla sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza, anche mediante l'impianto, in prossimità degli uccellatori; nonché al recupero degli elementi tipici del luogo, quali selciati, staccionate, muriere divisorie in pietra, etc., al fine di un miglioramento della valenza paesaggistica dei luoghi.

Tutti gli interventi devono essere realizzati in modo tale da inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico - ambientale circostante e mediante: l'uso di tipologie, materiali tecnologie costruttive tipiche dei luoghi.

Per l'edificio "Madonna della Neve" sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria.

## TITOLO IV – TESSUTO URBANO

### **Art. 41 - Assetto del territorio**

---

Si richiamano l'art. 15 delle Norme Tecniche del P.A.T. e si riporta l'elenco degli Ambiti Territoriali Omogenei.

Tipologia di ATO i cui caratteri dominanti sono propri del sistema ambientale e paesaggistico; è caratterizzato dalla prevalenza delle risorse agricole – produttive, paesaggistiche nonché dalle piccole località oltre che da episodi a carattere turistico ricettivo sparso:

- A.P. 1 – Agricola di connessione paesaggistica

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

- In 1 – San Zeno di Montagna.

### **Art. 42 – Sistema insediativo – La città Consolidata e città Pubblica, La città Economico-produttiva e La città in Trasformazione**

---

Il sistema insediativo è l'insieme complesso della città esistente e della città in trasformazione sia di espansione che di riordino del tessuto urbano esistente.

La città esistente è composta dal tessuto della Città Storica e dalle componenti della Città Consolidata Residenziale di recente formazione o meno, dalle funzioni pubbliche e private (Città Pubblica) che la compongono. All'interno di questa variegata struttura trovano posto gli elementi ricettivi degli alberghi e delle strutture di ristorazione. Il loro rapporto tra pieni e vuoti è completato dagli spazi scoperti di pertinenza e dal reticolo delle connessioni della mobilità e delle infrastrutture, integrati tra di loro per soddisfare i bisogni e le necessità della nostra società.

Le componenti sono:

- la Città Storica, comprendente le zone A Centro Storico e zone A1 Ambiti integrativi della Città Storica;
- la Città Consolidata Residenziale, definita dalle zone C1 e delle Strutture ricettive D3 compatibili con la residenza;
- la Città Pubblica formata dalle aree destinate a servizi di interesse generale F;
- le zone territoriali con i Piani Urbanistici Attuativi convenzionati non ancora completati.

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

Gli interventi di nuovo impianto o di riqualificazione o riordino, sono quelli confermati dal P.A.T., e hanno il fine di garantire la riqualificazione urbana ed ambientale, la dotazione e l'integrazione, laddove carente, degli standard urbanistici con acquisizioni compensative, perseguendo gli obiettivi quantitativi e qualitativi anche con la modalità attuativa della compensazione ambientale. Fanno parte della Città in Trasformazione anche quelle parti di territorio che sono oggetto degli Accordi P/P che concedono la possibilità di realizzare l'edificazione a ricucitura del tessuto esistente.

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

- le zone di espansione residenziale definite "C2";

- le zone di espansione produttiva definite “D2”;
- aree oggetto di Accordi pubblico / privato.

### **Art. 43 – Le destinazioni d'uso del Tessuto urbano e della Città in Trasformazione**

---

#### **Destinazioni d'uso ammissibili per le zone residenziali (A - A1 – C1 – C2)**

Nella zone residenziali sono sempre ammesse:

- residenze;
- attrezzature e servizi pubblici e di interesse collettivo;
- attrezzature ricreative, culturali, sociali e per l'istruzione e lo sport al piano terra ;
- le superfici nette destinate ad usi commerciali e/o direzionali non potranno superare il 30% della superficie utile calpestabile;
- attività ricettive ed esercizi per la ristorazione;
- attività artigianali di servizio solo al piano terra (non rumorosi o che producano odori molesti e che siano compatibili con la residenza);
- garage, depositi o magazzini o annessi di servizio alla residenza.

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

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

Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione di cui all'art. 8 delle presenti norme ovvero per la ZTO A – A1 è ammessa la monetizzazione.

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

Nelle zone D2 sono ammesse:

- attività artigianali, depositi, magazzini, laboratori, officine, autorimesse. E' ammesso l'insediamento di più unità produttiva per lotto minimo
- attività artigianali ad alto contenuto tecnologico;
- attività ricettive ed attività ricettive all'aperto, esercizi per la ristorazione e per attività ricreative;
- sedi per la ricerca e la produzione avanzata, logistica ed attività connesse;
- uffici di consulenza commerciale, finanziaria, legale, marketing, tecnica, studi professionali etc.;
- attività di formazione e specializzazione professionale;
- direzionale, come uffici, sportelli bancari e servizi pubblici ed amministrativi, etc.;
- attrezzature socio-sanitarie come poliambulatori, centri di riabilitazione e di benessere;
- mostre permanenti e/o temporanee ed attrezzature per sedi rappresentative ed istituzionali;
- attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo;
- autorimesse di uso pubblico e privato.

Non sono ammesse le attività commerciali relative alle grandi strutture di vendita.

Data la valenza paesaggistica del Comune, non si potranno insediare attività di tipo pericoloso e/o particolarmente inquinanti quali quelle individuate dal D.Lgs. n. 344/1999 e gli interventi ammessi dovranno documentare di essere necessari per soddisfare esigenze di imprenditori locali.

#### **Art. 44 – Zona A – Centro storico**

---

Il P.I. riporta e conferma l'effettiva consistenza delle perimetrazioni dei centri storici secondo quanto previsto dagli elaborati dei Piani Particolareggiati, che si confermano e ai quali si deve far riferimento per ogni intervento all'interno di tali ambiti. Fino all'approvazione del P.I. che tratterà specificatamente gli ambiti di Centro Storico e il loro intorno individuato dal P.A.T. come Invariante di natura storico monumentale ed architettonico ai sensi dell'art. 9, è vietato ogni nuovo edificio isolato fuori terra e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrorodotti, impianti di telefonia mobile) che incidano negativamente sul contesto figurativo che ricadano in zone del territorio agricolo.

Attorno alle ZTO A vengono riportati gli "Ambiti di protezione del tessuto storico" di cui all'art. 9 del P.A.T., andando a confermare quanto previsto dall'articolo stesso. In deroga a quanto previsto, in attesa del P.I. che tratterà specificatamente tali ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi soggetti a P.U.A. o già convenzionati.

#### **Art. 45 - Zona A1 – Ambiti integrativi della Città Storica**

---

Trattasi delle pertinenze scoperte funzionalmente collegate agli edifici con valore storico esterni al Centro Storico, ma all'interno del tessuto urbano la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico - paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.

In tali ambiti sono vietate le nuove costruzioni, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere e pergolati.

Sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno.

Non possono essere abbattuti gli elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico - ambientale, salvo per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; in tal caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti.

Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b) e c) comma 1 del D.P.R. n. 380/2001.

#### **Art. 46 - Zone C1 della città consolidata residenziale**

---

Si tratta di parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, che hanno caratteristiche morfologiche stabili.

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

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

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

Sono confermati i P.U.A. realizzati e/o convenzionati, per i quali sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi, come riportati nell'art. 51 delle presenti norme.

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

Sono comunque fatte salve le cubature esistenti, legittimamente concesse, superiori all'indice fondiario ammesso.

### **Art. 47 – Zona RU – Recupero Urbanistico di insediamenti abusivi (L.R. n. 52/85 art. 2)**

---

L'indice di edificabilità fondiaria, i distacchi fra fabbricati e corpi di fabbrica, le distanze dai confini e dalle strade sono quelli esistenti al 1 ottobre 1983.

Per gli insediamenti abusivi esistenti nella zona al 1 ottobre 1983, sono ammessi unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, così come definiti alle lettere a) e b) dell'art. 3, comma 1 della D.P.R. n. 380/2000.

Non sono ammessi:

- interventi sull'esistente diversi da quelli definiti al punto precedente;
- modificazioni della destinazione d'uso degli edifici esistenti;
- nuove costruzioni.

Sono ammessi:

- gli interventi necessari all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti ed alla realizzazione di quelle mancanti;
- interventi di arredo, sistemazione e piantumazione delle aree scoperte all'interno dei singoli lotti, previo rilascio delle prescritte autorizzazioni.

### **Art. 48 - Verde privato e pertinenze tutelate**

---

Tali zone sono costituite dalle aree facenti parte dei parchi o dei giardini o colture ortive delle ville private o pubbliche di cui interessa la conservazione.

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

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

Per gli edifici esistenti legittimi è comunque ammesso l'intervento ai sensi dell'art. 3, D.P.R. n. 380/2001 comma 1 lett. c).

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

### **Art. 49 – Verde privato Variante Verde L.R. 4/2015**

---

Trattasi di parchi e giardini riclassificati secondo la L.R. n. 4/2015 art. 7 “Varianti Verdi per la riclassificazione di aree edificabili”. Tali aree:

- Sono prive di potenzialità edificatoria e pertanto inedificabili;
- Non possono essere utilizzate per trasferimenti di volume o di credito edilizio;
- Possono essere coltivate.

### **Art. 50 – La città pubblica**

---

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

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

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

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

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

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

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

*Le zone classificate come Fb/18 in località Prada, sono destinate a strutture a servizio degli impianti a fune Prada-Costabella. In tali aree è ammessa la realizzazione di manufatti per una superficie coperta massima di mq 120, compreso dell'esistente, con destinazione ammessa biglietteria, servizi igienici, uffici e locali tecnici.<sup>8</sup>*

L'attuazione delle aree ZTO Fb/7 e Fb/8 sono soggette al Parere prot. 96985/79.00.07.05.00 del 14/03/2018 emesso dall'Unità Organizzativa Genio Civile di Verona che recita: “Per tali aree dovrà essere predisposta, nel caso di utilizzo ai fini insediativi e urbanistici, apposita integrazione agli studi di microzonazione”.

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

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

8 Modifica introdotta con D.C.C. n. 26 del 22/10/2018 - Accoglimento oss. 23

chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e relativi impianti, in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

Le Zone classificate come Fc/27 e Fc/28 coincidono con la Pineta Sperane la cui superficie concorre all'equipaggiamento ambientale del territorio. Trattasi di un'area boscata formata da pino nero, consociato in bassa percentuale con altre conifere (pino strobo, abete greco, abete rosso) e, solo in pochi casi, con latifoglie. In conformità con il Piano di riassetto dei Beni silvo - pastorali, si prescrivono diradamenti selettivi, con asportazione di nuclei di piante al fine di aumentare la disomogeneità dei popolamenti, conseguente incremento della viabilità cromatica, è auspicabile effettuare i rinfoltimenti con latifoglie quali cerro, castagno, roverella, aceri.

Nella zona più vicina al centro abitato il bosco assume una valenza prettamente ricreativa e pertanto sono ammessi percorsi ciclo-pedonali attrezzati, percorsi vita, parcheggi, attrezzature sportive e chioschi di limitate dimensioni.

E' opportuno di massima inibire l'accesso ai mezzi motorizzati e si prescrive l'obbligo di attraversare la zona boscata usufruendo esclusivamente della sentieristica segnalata.

#### **Art. 51 – Piani Urbanistici Attuativi convenzionati**

---

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

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

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

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

Nell'ambito di intervento con Programma Integrato posto all'incrocio tra la Strada Provinciale e via Pineta Sperane, oltre alla realizzazione del parcheggio di piano è ammessa la realizzazione al piano interrato di una media struttura di vendita con i limiti dimensionali stabiliti dall'art. 7 della L.R. 37/99, nel rispetto delle quantità indicate nel relativo progetto.

#### **Art. 52 - Zone D3a Insediamenti di tipo turistico**

---

Zone destinate alla costruzione di attrezzature alberghiere, per il tempo libero e lo sport, e per la residenza turistica, secondo le seguenti percentuali volumetriche minime:

- almeno 40% per strutture ricettive di tipo alberghiero;
- almeno 30% per attrezzature private di interesse pubblico (ristoranti, bar, impianti sportivi e ricreativi, esercizi commerciali);
- il volume residuo potrà essere destinato alla residenza turistica (residence), da realizzare con tipologie edilizie aggregate.

La loro formazione deriva da P.U.A. convenzionati che ne ha determinato la configurazione e la struttura, oltre che attraverso uno studio planovolumetrico, ha definito le parti edilizie e delle superfici



libere e la definizione dei percorsi pedonali, la sistemazione delle parti pavimentate, con il tipo di pavimentazione, e la sistemazione delle zone verdi e della piantumazione.

L'andamento volumetrico dei fabbricati sarà quanto più possibile organico all'andamento del suolo; sono proibiti sbancamenti, rilevati ed altri tipi di intervento che alterino sostanzialmente l'ambiente naturale.

Lo standard minimo di parcheggi di urbanizzazioni primarie dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 8 delle presenti N.T.O..

La deliberazione comunale sullo strumento attuativo dovrà richiamare gli impieghi dei privati in ordine alla gestione e alle condizioni d'uso dei locali e degli spazi di interesse pubblico, oltre alle modalità ed ai tempi di realizzazione.

### **Art. 53 - Zone D3b Strutture ricettive esistenti**

---

Le strutture ricettive sono individuate negli elaborati grafici attraverso la zonizzazione (D3b/n) oppure con individuazione puntuale (n. o l.) e classificate come strutture ricettive esistenti.

Ogni intervento sulle strutture ricettive deve prevedere un progetto che interessa l'intero lotto di pertinenza così come attestato dalle planimetrie catastali.

Il progetto deve contenere:

- una normativa che stabilisca gli interventi ammessi;
- l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi comprese le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale esistenti e da realizzare a servizio degli insediamenti di cui al primo comma;
- l'indicazione delle infrastrutture a servizio degli insediamenti e gli eventuali adeguamenti delle stesse;
- uno schema di convenzione da stipularsi tra il Comune ed i proprietari degli impianti, con cui stabiliscono in particolare, tempi, modalità, garanzie ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi;
- una relazione che illustri le motivazioni della variante facendo riferimento a documentate esigenze produttive ed occupazionali.

Il volume massimo dell'ampliamento non può comunque superare il 100% della superficie coperta della struttura esistente.

Le altezze massime degli ampliamenti ammessi non possono comunque superare le altezze delle strutture esistenti.

In ogni caso:

- per le strutture aventi capacità ricettiva inferiore a 60 posti letto è consentito il loro ampliamento almeno fino a tale soglia minima di rispetto dello standard "qualità/costo d'esercizio" e comunque sino a mc. 2.500;
- devono essere rispettati gli standard di legge.

E' ammesso l'insediamento di attività quali minigolf, campi da tennis, campi da bocce, ecc, e altre attività sportive legate alla funzione turistica del territorio e che a giudizio dell'amministrazione siano compatibili.

Per le suddette attività è ammessa la costruzione di un volume massimo di mc. 300 (H max ml. 3.50), da destinare esclusivamente a servizi complementari allo sport quali amministrazione, spogliatoi, servizi igienici, biglietteria, magazzini, con esplicita esclusione di residenza.

Tali volumi sono soggetti a vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto.

### **Art. 54 – Zone D3c – Complessi ricettivi all'aperto**

---

Zone destinate ad esercizi ricettivi, aperti al pubblico ed a gestione unitaria su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento e pertanto possono essere dotati di ristoranti, bar ed altri servizi accessori, purché in proporzione alle necessità degli utenti e riservati agli stessi. Non sono ammessi bungalow nonché di utilizzare l'area come rimessaggio di campers e roulotte.

In tali zone:

- la superficie coperta per servizi comuni non può superare il 5% della superficie complessiva;
- la superficie massima da destinare a strutture ricettive di tipo alberghiero o per attrezzature private di interesse pubblico (ristoranti, bar, esercizi commerciali, locali per agriturismo), non può superare il 10% della superficie complessiva;
- la superficie massima da destinare a residenza non può superare il 5% della superficie complessiva.

Tali zone vanno opportunamente mascherate mediante la piantumazione di alberature con essenze naturali del luogo.

Il rilascio del titolo abilitativo per le costruzioni di cui al presente articolo, è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

L'esercizio dello stesso è soggetto ad autorizzazione del Sindaco, previa classificazione del complesso da parte del Consiglio Comunale.

Ai fini della determinazione del contributo di concessione, il contributo per il rilascio del titolo abilitativo è calcolato applicando i costi teorici ed i parametri della tabella relativa agli oneri di urbanizzazione per le opere con destinazione di uso turistico, oltre che alle attrezzature fisse, anche alle superfici delle piazzole destinate alle unità di soggiorno temporaneo, sulla base di un indice convenzionale di edificazione pari a 0.3 mc/mq.

Il progetto relativo alla realizzazione del campeggio dovrà tra l'altro comprendere:

- 1) il rilievo planovolumetrico del terreno, con l'indicazione delle essenze arboree, delle costruzioni e dei manufatti esistenti (scala 1:500);
- 2) il progetto dell'impianto, atto ad illustrare le caratteristiche urbanistiche distributive interne e relazionali con l'esterno contenente l'individuazione dei vari servizi, impianti fissi, piazzole di sosta, viabilità interna, ecc. (scala 1:200);
- 3) lo schema progettuale delle infrastrutture a rete e della loro connessione con la rete comunale (scala 1:200);
- 4) il progetto edilizio delle attrezzature fisse da costruire (scala 1:100);
- 5) la relazione tecnica illustrativa del progetto, contenente i dati urbanistici principali dell'insediamento,

### **Art. 55 – Piste da sci e loro intorni**

---

Zone destinate alla pratica dello sci ed agli impianti di risalita.

In esse è possibile la costruzione delle piste e di volumi funzionali alla suddetta attività, in particolare:

- impianti a fune;
- strutture di servizio per il personale della stazione, per l'ufficio di biglietteria, per il pronto soccorso;
- i locali di deposito per le attrezzature meccaniche e di manutenzione agli impianti, la rimessa per i battipista.

Non sono consentite nuove edificazioni ad esclusione dei volumi tecnici.

### **Art. 56 – Zone “C2” della Città in trasformazione**

---

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

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

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

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

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

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

*Dove prescritto, il numero delle unità edilizie derivanti dalla sola volumetria residenziale ammessa nell'ambito del progetto convenzionato di attuazione di una ZTO C2 dovranno prevedere un 20% con superficie calpestabile pari o superiore di mq 100, il 30% con superficie pari o superiore a mq 80, il 30% con superficie pari o superiore a mq 60. Le rimanenti unità dovranno avere una superficie netta non inferiore a mq 50.<sup>9</sup>*

### **Art. 57 – Zone D2 attività produttive di espansione**

---

E' la Città in trasformazione destinata ad attività economico produttive che il P.I. conferma e destina a processi di trasformazione e che sono privi delle principali opere di urbanizzazione.

L'attuazione dovrà avvenire attraverso la redazione di un P.U.A., nel quale dovrà essere dimostrato il rapporto con il tessuto urbano circostante affinché la nuova edificazione e la sua organizzazione non alteri i rapporti con i caratteri urbanistici, tipologici e formali del contesto circostante e quindi non modifichi la percezione e la riconoscibilità dei luoghi.

### **Art. 58 - Aree oggetto di Accordi tra pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004**

---

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

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

Il P.I. individua e recepisce come parte integrante gli accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004 approvati con delibera di Giunta secondo le Linee Guida definite con D.G.C. n. 54 del 24/07/2014 finalizzati al perseguimento di interessi pubblici attraverso interventi di trasformazione urbanistica, che di seguito sono elencati:

- 1) Fausto Caurla Impresa Edile s.r.l.
- 2) Bruno, Albino e Federico Finotti
- 3) Miriam Ferri

---

<sup>9</sup> Modifica introdotta con D.C.C. n. 26 del 22/10/2018 - Accoglimento oss. 8

- 4) Romana Cortese
- 5) Ermanno Consolini
- 6) Paola e Maurizio Peretti
- 7) Luca Alberto Minotti
- 8) Franca Polacco
- 9) Valerio De Cesaris Lenotti e Vewar Costruzioni s.r.l.
- 10) Antonio Peretti
- 11) Giancarlo Zanolli
- 12) Johann Georg Lipp Magnus
- 13) Renate Koblbauer
- 14) Renate Koblbauer
- 15) Franco Zamperini
- 16) Carla Peretti
- 17) Giovanni Finotti
- 18) Roberto Campagnari
- **19) Ivana, Daniele e Davide Bertuzzi<sup>10</sup>**
- **20) Margareth Trampusch<sup>11</sup>**

Gli stessi Accordi si attuano secondo i contenuti riportati nell'atto sottoscritto dai privati proponenti ed approvato dalla Giunta Comunale.

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

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

- la Superficie territoriale (St) di P.U.A., intesa nei limiti di quanto previsto dalle presenti norme;
- l'eventuale SAU trasformata;
- la capacità insediativa teorica del P.U.A. (volume ammesso o superficie coperta massima ammessa);
- il dimensionamento delle aree a standard secondo i minimi di legge;
- le prescrizioni derivanti da Enti superiori.

#### **Art. 59 – Perequazione urbanistica**

---

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

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

All'interno degli ambiti di perequazione:

<sup>10</sup> Modifica introdotta con D.C.C. n. 26 del 22/10/2018 - Accoglimento oss. 24

<sup>11</sup> Modifica introdotta con D.C.C. n. 26 del 22/10/2018 - Accoglimento oss. 24

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

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

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

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

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

## **Art. 60 – Credito Edilizio**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Il credito edilizio è certificato ed il suo valore determinato da specifico provvedimento amministrativo (DCC, DGC, determinazione del Responsabile del Servizio).

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

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

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

#### **Art. 61 – Compensazione urbanistica**

---

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

Le modalità della compensazione possono consistere nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure nella partecipazione dei proprietari medesimi alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici localizzati dal piano degli interventi su immobili dagli stessi posseduti.

## Indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
Art. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente.....	1
Art. 2 - Finalità e contenuti del P.I.....	1
Art. 3 - Elaborati del P.I.....	1
Art. 4 - Suddivisione del territorio comunale.....	2
Art. 5 - Modalità di attuazione del Piano degli Interventi.....	2
Art. 6 - Piano urbanistico attuativo (P.U.A.).....	3
Art. 7 - Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi.....	4
Art. 8 - Opere di urbanizzazione e standard urbanistici.....	4
Art. 9 - Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi.....	7
Art. 10 - Piano di monitoraggio.....	7
Art. 11 - Durata ed efficacia del Piano degli interventi.....	10
Art. 12 - Disposizioni transitorie del Piano degli interventi.....	10
TITOLO II - Vincoli, pianificazione territoriale, fasce di rispetto.....	12
Art. 13 - Vincoli - Generalità.....	12
Art. 14 - Vincolo idrogeologico – forestale R.D. n. 3267 del 30/12/1923.....	12
Art. 15 - Vincolo sismico – O.P.C.M. 3274/2006 / O.P.C.M. 3519/2006 “zona 2”.....	12
Art. 16 - Vincolo monumentale D.Lgs. n. 42/2004, art. 10 – Ambiti / Elementi puntuali.....	12
Art. 17 - Vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 136 – Aree di notevole interesse pubblico.....	13
Art. 18 - Vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004: art. 142 lett. c – Corsi d'acqua, art. 142 lett. d – Ambiti montani per la parte eccedente i 1600 m.s.l.m.....	13
Art. 19 - Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004: art. 142 lett. g – Territori coperti da foreste e boschi – Vincolo Destinazione Forestale L.R. n. 52/1978 artt. 14 e 15 – L.R. n. 5/2005.....	14
Art. 20 - Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004: art. 142 lett. h – Zone gravate da usi civici.....	14
Art. 21 - IT3210004 MONTE LUPPIA E PUNTA SAN VIGILIO (SIC) e IT3210039 MONTE BALDO OVEST (SIC e ZPS) SIC / ZPS.....	15
Art. 22 - Idrografia pubblica / servitù idraulica – R.D. n. 368/1904 e R.D. n. 523/1904.....	15
Art. 23 - Viabilità principale / Fasce di rispetto stradale – D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992.....	15
Art. 24 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934.....	17
Art. 25 - Pozzi di prelievo per uso idropotabile / Fasce di rispetto – D.Lgs n. 152/2006.....	17
Art. 26 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	18
Art. 27 – Elettrodotti – L.R. n. 27/1993.....	18
TITOLO III – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....	19
Art. 28 – Invarianti di natura geologica.....	19
Art. 29 – Invarianti di natura paesaggistica ed ambientale.....	19
Art. 30 – Coni visuali.....	21
Art. 31 – Idrografia principale / Zone di tutela – L.R. n. 11/2004 art. 41 lett g).....	22
Art. 32 – Aree soggette a dissesto idrogeologico.....	22
Art. 33 – Aree di tutela dei siti a rischio archeologico.....	22
Art. 34 – Rete ecologica P.T.C.P.....	23
Art. 35 – Territorio agricolo.....	23
Art. 36 - Edifici non più funzionali.....	31
Art. 37 - Sistema dell'edilizia rurale con valore storico-architettonico.....	31
Art. 38 – Idoneità edificatoria dei terreni.....	35
Art. 39 – Compatibilità idraulica.....	37
Art. 40 – Ambiti forestali colturali e Beni puntuali.....	39
TITOLO IV – TESSUTO URBANO.....	42
Art. 41 - Assetto del territorio.....	42
Art. 42 – Sistema insediativo – La città Consolidata e città Pubblica, La città Economico-produttiva e La città in Trasformazione.....	42
Art. 43 – Le destinazioni d'uso del Tessuto urbano e della Città in Trasformazione.....	43
Art. 44 – Zona A – Centro storico.....	44
Art. 45 - Zona A1 – Ambiti integrativi della Città Storica.....	44
Art. 46 - Zone C1 della città consolidata residenziale.....	44
Art. 47 – Zona RU – Recupero Urbanistico di insediamenti abusivi (L.R. n. 52/85 art. 2).....	45
Art. 48 - Verde privato e pertinenze tutelate.....	45
Art. 49 – Verde privato Variante Verde L.R. 4/2015.....	45
Art. 50 – La città pubblica.....	45
Art. 51 – Piani Urbanistici Attuativi convenzionati.....	47
Art. 52 - Zone D3a Insediamenti di tipo turistico.....	47
Art. 53 - Zone D3b Strutture ricettive esistenti.....	48
Art. 54 – Zone D3c – Complessi ricettivi all'aperto.....	49

Art. 55 – Piste da sci e loro intorni.....	49
Art. 56 – Zone “C2” della Città in trasformazione.....	50
Art. 57 – Zone D2 attività produttive di espansione .....	50
Art. 58 - Aree oggetto di Accordi tra pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004.....	50
Art. 59 – Perequazione urbanistica.....	51
Art. 60 – Credito Edilizio.....	52
Art. 61 – Compensazione urbanistica.....	53