

COMUNE DI
SOMMACAMPAGNA
PROVINCIA DI VERONA

ANNO
1998

VARIANTE n°17
al P.R.G.

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI
CONSIGLIO COMUNALE N° 11
DEL 18-02-1999

VARIANTE AMBIENTALE

REGIONE DEL VENETO
Allegato a Deliberazione di C.R.
n. 171 in data 26 GEN. 2001

IL DIRIGENTE REGIONALE
DIREZIONE URBANISTICA E B.L.A.A.
Arch. Vincenzo FABRIS

NORME DI ATTUAZIONE

REGIONE DEL VENETO
COMMISSIONE TECNICA REGIONALE
"Sezione Urbanistica"
in data 19 DIC. 2000 N° 515
Arcomento N°

Testo modificato, integrato o stralciato
dal Consiglio Comunale in sede di
adozione - Vedi "Modifiche norma-
tive adottate dal Consiglio Comunale".

IL SEGRETARIO

FRANCESCA BARINA

il sindaco

il segretario

il progettista



Architetto Anna Maria Braioni

Collaboratore: Matteo Masconale

Vicolo Ponte Nuovo, 9 - 37121 VERONA - tel./fax 045 597733

All'art. 1 delle Norme di attuazione viene aggiunto alla fine del secondo comma:

- tavola 13.4 in scala 1.5.000 in cui vengono evidenziate le modalità di intervento per la valorizzazione paesaggistico-ambientale del territorio comunale extra-urbano e per le aree di degrado.

Art. 13 - Rispetto della vegetazione e sistemazione aree scoperte viene così sostituito.

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano all'esterno dei centri edificati, delle zone edificabili previste dal P.R.G. e, altresì, alle zone oggetto di piani attuativi non ancora convenzionati alla data di adozione della presente variante.

Le presenti norme valgono altresì per elementi vegetazionali segnalati all'interno dei centri edificati, qualora, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, fossero ritenuti di particolare valore da sottoporre a tutela.

Valgono inoltre le disposizioni di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione per quanto già individuato nella tav. 13.1.

a) *Salvaguardia aree o pendii boscati.*

Le aree ed i pendii boscati, ed i crinali individuati nella tav. 13.4 sono inedificabili ed oggetto di particolare vincolo di tutela ambientale ai sensi della L. 431/85 e della L.R. 61/85 art. 27.

La capacità edificatoria di tali aree viene tralasciata nelle aree finitime secondo i parametri delle diverse Z.T.O. previste dal P.R.G.. A tal fine, qualora si tratti di Z.T.O. E agricola, si applicano i dispositivi di cui alla L.R. 24/85.

A tutte le aree boscate individuate nelle schede 1, 8, 9, 10, 18, 28, 32, 41, 61, 86 e cartografate nella tav. 5 di analisi della presente variante ambientale, oltre ad altre, nell'eventualità fossero successivamente segnalate attraverso idonea documentazione fotografica e relazione da parte di un tecnico agronomo-forestale, si applicano le prescrizioni così come definite dal Regolamento della normativa CEE n° 2078/92, nella misura D1 **Impiego di altri metodi di produzione compatibili con l'esigenze dell'ambiente** al punto b) **Boschetti e macchie boscate**, 2. Ripristino e manutenzione di boschetti esistenti, che qui si riportano: "Ai fini del ripristino e della manutenzione dei boschetti e/o delle macchie boscate esistenti dovranno essere rispettati i criteri indicati per i nuovi impianti, per quanto riguarda densità (non meno di 1000 piante ad ettaro di cui 300 di specie arboree) e sesti d'impianto (irregolari o secondo linee curve), ponendo in essere le azioni sotto indicate:

- decespugliamento di specie arbustive invadenti (ad es. rivo);
- riceppatura di ceppaie invecchiate;
- rinfoltimento di aree rade tramite introduzione di soggetti arborei e/o arbustivi, al fine di portare la densità ai livelli minimi previsti;
- abbattimento di soggetti arborei morti in piedi o deperienti; il 10% delle suddette piante dovrà essere rilasciato."

Per quanto riguarda la normale conduzione forestale, sono ammessi i tagli colturali conformi alle vigenti "Prescrizioni di massima e di polizia forestale" emesse dai competenti servizi forestali regionali (L.R. 13.9.1978 n° 52, art. 5 approvata dal Consiglio Regionale con provvedimento n° 83 del 18.12.1980).

b) *Salvaguardia dei corsi d'acqua, vegetazione riparia nonché zone umide.*

Per tali aree, individuate nella tav. 13.4, qualsiasi intervento che modifichi stabilmente lo stato dei luoghi fino ad una distanza di 20 m dal limite d'acqua deve



essere preventivamente autorizzato sulla base di una chiara documentazione attestante:

- la finalità degli interventi,
- l'assetto attuale e quello finale, con planimetrie e documentazione fotografica adeguata a definire gli interventi,
- l'accurata descrizione delle fasi dell'intervento ed i mezzi meccanici o manuali da utilizzare,
- i punti di passaggio dei mezzi meccanici in relazione al tipo di vegetazione esistente, per non determinare danno all'ambiente.

In linea generale, a tutti questi habitat vanno applicate le prescrizioni così come definite dal Regolamento CEE n° 2078/92, nella misura D1 **Impiego di altri metodi di produzione compatibili con l'esigenze dell'ambiente** al punto c) Conservazione in efficienza di stagni, laghetti, maceri nell'ambito della superficie aziendale che qui si riportano: "Maceri, laghetti, stagni e risorgive dovranno essere mantenuti tutto l'anno in presenza di un adeguato livello idrico (salvo comprovate cause di forza maggiore), con divieto assoluto di immettere inquinanti o rifiuti di qualsiasi tipo; dovrà inoltre essere mantenuta una fascia di rispetto circostante le sponde estesa per almeno 3 metri e rivestita di vegetazione erbacea e/o arborea ed arbustiva." Su tale fascia è fatto divieto di impiegare fitofarmaci chimici di sintesi e diserbanti."

Inoltre è fatto divieto di rivestire i corsi d'acqua naturali con materiali artificiali. E' fatto, altresì, obbligo di mantenere la vegetazione riparia.

In tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni, anche se la loro superficie concorre alla determinazione della volumetria ammessa nelle zone limitrofe.

Sono ammessi allestimenti di ponticelli di collegamento pedonale e ciclabile, di sentieri inerbiti o in terra battuta, di recinzioni con siepi di specie vegetali autoctone all'interno di progetti di fruibilità ricreativa di tali fasce.

Per gli edifici esistenti valgono i dispositivi di cui alla L.R. 24/85 art. 7. Tali interventi comportano l'obbligo di apportare alle costruzioni e alle aree di pertinenza le migliorie necessarie per una maggiore compatibilità con il paesaggio. Gli interventi edilizi non devono comportare l'avanzamento dell'edificio esistente verso il corso d'acqua o la zona umida o produrre il taglio della vegetazione esistente.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli annessi rustici, purchè i volumi siano spostati al di fuori delle aree di tutela e nel rispetto delle tipologie rurali della zona, fatte salve le disposizioni riguardanti le distanze dagli edifici residenziali.

Sono vietati gli scarichi di acque reflue, se non trattate da idonei impianti di biofitodepurazione.

c) Bordi dei campi, filari di cipressi, filari di pioppo cipressino, alberi monumentali.

Per mantenere o ricostituire alberature, rive alberate e siepi in funzione di ricreare il tessuto del paesaggio agrario, vanno applicate le prescrizioni così come definite dal Regolamento CEE n° 2078/92, nella misura D1 **Impiego di altri metodi di produzione compatibili con l'esigenze dell'ambiente** al punto a) Alberature, rive alberate e siepi. 1. Costituzione di nuovi impianti e 2. Miglioramento e manutenzione di siepi e filari già esistenti.

Per l'impianto sono ammesse solo specie autoctone arbustive ed arboree compatibili con le stazioni di impianto.

E' ammessa ed incentivata la costituzione di siepi, secondo la misura regolamentare sopracitata, oltre ad altre tipologie di recinzioni vegetali tipiche del territorio comunale (filari di vite, di gelso, di alberi da frutto), lungo il perimetro della proprietà in sintonia con le prescrizioni urbanistiche applicabili all'area interessata ed alle disposizioni del Codice della Strada.

42

Inoltre, in riferimento alle schede botanico-vegetazionali cartografate nella tav. 5 di analisi della presente Variante:

- è fatto divieto di danneggiare filari di cipressi (schede n° 16, 17, 26, 39, 44, 58, 67), filari di pioppi cipressini (schede n° 40, 55), alberature o siepi stradali e/o interpoderali (schede n° 4, 5, 13, 19, 20, 22, 24, 27, 30, 31, 33, 36, 37, 38, 42, 46, 47, 51, 53, 57, 63, 65, 66, 70, 72, 73, 74, 76, 77, 81, 82), piante monumentali (schede n° 25, 29, 48, 50, 54, 62, 78, 80), fatte salve comprovate esigenze fitosanitarie o di pericolosità certificate con perizia di un tecnico abilitato.

La potatura o qualsiasi altro intervento fitosanitario dei filari di cui alle schede può essere effettuata secondo le norme del Regolamento comunale per la Tutela e la Valorizzazione del patrimonio arboreo e arbustivo, approvato con D.C.C. n° 61 del 3 agosto 1994, previa comunicazione al Sindaco che, ove ritenesse necessario entro 20 giorni dal ricevimento della comunicazione, può disporre che i lavori vengano effettuati sotto il controllo di un tecnico di sua fiducia.

d) Sistemazione delle aree scoperte.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici esistenti o in progetto devono essere convenientemente sistemate a verde attraverso la messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive preferibilmente autoctone o naturalizzate.

La superficie interessata da pavimentazione impermeabilizzante deve essere il più possibile contenuta e non superare il 50% della parte libera dall'edificato fuori terra previsto per il lotto.

E' ammessa la posa in opera di elementi autobloccanti grigliati o consimili, atti al mantenimento della superficie drenante.

L'art. 14 viene così modificato.

Si aggiunge: Zona "B6" - Speciale

Trattasi di agglomerati residenziali sviluppatasi lungo assi stradali fuori dai centri edificati in parti del territorio ambientalmente significative. Sono caratterizzati da edilizia di scarso valore e da volumi superfetativi posti disordinatamente nelle aree di pertinenza.

In tale zona vengono date le seguenti prescrizioni riguardo:

- il riordino del lotto con demolizione dei corpi superfetativi e loro ricostruzione in un unico volume possibilmente contiguo all'edificio principale e con la previsione della quota di parcheggio coperto adeguata al numero di unità immobiliari previste;
- è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza o in funzioni compatibili con la residenza;
- in caso di demolizione e ricostruzione deve essere mantenuto l'allineamento sul fronte strada dell'edificio principale; la tipologia edilizia e i materiali devono assumere le forme tradizionali locali; deve essere previsto l'accorpamento di tutti i volumi fuori terra con ampliamento "una tantum" del 20% per volumi fino a 300 mc e del 10% per gli altri volumi;
- l'altezza massima mt 6,50;
- le recinzioni che dovranno essere in rete metallica ricoperta da siepe arbustiva ed arborata con essenze prevalentemente autoctone;
- l'area di pertinenza dovrà essere mantenuta a giardino con una quota di superficie permeabile pari al 50% della parte del lotto inedificato;

Il secondo comma del paragrafo Zona "E" - agricola viene così modificato:

Per tutti gli edifici ricadenti nelle zone E, qualunque sia stata la destinazione d'uso originaria, ove sia possibile documentare che da almeno 10 anni non sono più



pertinenti all'azienda e quindi funzionali all'attività agricola avendo perso la dotazione se pur minima del fondo originario, è possibile prevedere una loro trasformazione ad uso residenziale, fatte salve le norme riferite alle modalità d'intervento edilizio previsto dalle presenti norme.

All'atto della domanda di concessione, il richiedente dovrà presentare documentazione attestante che:

- fin dall'originario distacco la superficie del terreno di pertinenza non sia superiore a mq 1000;
- non sussista più un qualsiasi utilizzo agricolo, anche provvisorio;
- l'edificio sia riconducibile alla tradizionale tipologia dell'annesso rustico, con esclusione di tutti i manufatti che presentino caratteri degli edifici industriali, degli allevamenti zootecnici, ed in ogni caso di manufatti costruiti con elementi prefabbricati.

Tali interventi e tali destinazioni d'uso dovranno tener conto della sottozona in cui le costruzioni si trovano e delle caratteristiche del paesaggio rilevate nella tav. 13.4 ed essere correlate all'ambiente rurale e alle esigenze di questo anche in termini di servizi primari.

Per l'imprenditore agricolo e per il proprio nucleo familiare fino al 1° grado di parentela, è possibile la trasformazione ad uso residenziale dei rustici, qualora sia dimostrata mediante perizia tecnica la non funzionalità alla conduzione del fondo.

Il terzo comma del paragrafo Zona "E"- agricola viene così modificato:

Per gli edifici tipologicamente assimilabili ai capannoni, è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere il cambio di destinazione d'uso diversa da quella residenziale, purchè compatibile con la zona rurale, con esclusione delle industrie nocive di prima classe, di cui al D.M. 5.9.1994 e delle attività elencate nell'Allegato 2 del D.P.R. 23 luglio 1991 (attività a ridotto inquinamento atmosferico), con le seguenti prescrizioni:

- non si riscontrino aggravii urbanistici anche in riferimento agli standard;
- non siano necessarie costruzioni o ampliamenti di nuove strade;
- venga presentato un progetto di riordino ambientale che preveda la mitigazione dell'impatto visivo sull'ambiente circostante mediante la messa a dimora di filari arborati di piante autoctone lungo la recinzione che deve essere in paletti metallici e rete;

- nel caso di sostituzione o nuova costruzione di corpi di fabbrica l'altezza massima è di mt 6,00 e, se inferiore, non deve superare quella esistente; la copertura deve essere a due falde con linea di colmo parallela al lato maggiore;

- vengano utilizzati materiali di costruzione e di finitura, tipologie, forme e colori dell'edilizia rurale tradizionale non abitativa;
- l'area di pertinenza che deve rimanere permeabile per il 50 %, non deve essere utilizzata per stoccaggio di materiali inerenti la produzione (compresi i rifiuti);
- il cambio di attività anche senza opere è subordinato al nulla osta delle autorità competenti in materia di igiene ambientale e del lavoro e della Commissione Edilizia riguardo eventuali aggravii urbanistici.

Nel caso di richiesta di costruzione di nuovi edifici a servizio dell'azienda agricola proprietaria dell'immobile alienato o trasformato d'uso, la superficie coperta dell'edificio oggetto dell'intervento deve essere dedotta dalla superficie massima ammissibile prescritta nella diverse subzone agricole.

Ogni cambio di destinazione d'uso è oneroso.

Per i **nuclei rurali** così come definiti e perimetrati dalla tav 13.4. e dalle presenti Norme sono ammessi interventi di ampliamento e di nuova edificazione all'interno



di un piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 15 della L.R. 61/85, così come definito dall'art. 31 della L.457/78 lettera e).

Tale strumento urbanistico attuativo, realizzabile per successivi stralci, deve comprendere come unità minima di intervento l'intera proprietà del richiedente. Dovrà perciò essere presentata documentazione catastale.

Il progetto unitario di massima deve prevedere l'eliminazione delle superfetazioni e il riordino tipologico, strutturale ed urbanistico degli edifici.

E' ammessa la presenza di attività agrituristiche, di turismo rurale e di piccola ristorazione, con l'adeguamento degli standard urbanistici previsti.

E' ammesso altresì l'aumento della superficie edificatoria nel caso di accorpamento in tale sito della residenza agricola per gli aventi titolo in quanto imprenditori agricoli, singoli o associati, e degli addetti all'azienda, coadiuvanti o dipendenti dalla stessa.

Lo strumento urbanistico attuativo, oltre alla documentazione richiesta all'art. 4 delle presenti Norme, dovrà elencare e normare:

- il numero e la superficie, in rapporto alla qualità delle colture, dei fondi rustici (così come definiti dall'art. 2 lettera b della L.R. 24/85) interessati a tale intervento;
- la destinazione d'uso dei fabbricati esistenti con relativo vincolo di "non edificazione" fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85;
- la capacità edificatoria suddivisa per residenza, annessi rustici delle singole aziende vitali così come definite dall'art. 2 lettera c) della L.R. 24/85;
- gli edifici non più pertinenti alla conduzione del fondo;
- l'area di sedime al cui interno dovranno essere collocati i nuovi interventi non dovrà superare i 100 m di distanza dai fabbricati esistenti, così come previsto dall'art. 2 della L.R. 24/85.

In assenza di tale strumento urbanistico attuativo, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 24/85.

In ogni caso dovrà essere presentata un'ideale documentazione (fotografie, rilievi quotati, ecc.) attestante lo stato di fatto non solo dell'edificio per cui si richiede concessione edilizia, ma anche dell'intorno. L'altezza massima è di mt 6,5 e comunque non essere superiore all'altezza dei fabbricati esistenti.

al presente art. 14 si aggiunge:

Fatte salve le disposizioni della L.R. 44/82, è vietata qualsiasi apertura di nuova cava nelle unità di paesaggio di collina e di pianura valliva. In quella di pianura è fatto divieto fino ad una fascia di 1.000 ml al di sotto della curva di livello di 95 m s.l.m. con le seguenti prescrizioni:

- lontano almeno 300 m da nuclei abitati;
- eventuali strade all'uopo costruite devono successivamente essere ripristinate alla situazione precedente all'attività di escavazione;
- deve essere assicurato il passaggio degli automezzi al di fuori dei centri abitati;
- il piano di coltivazione e di ricomposizione deve essere preventivamente concordato con gli Uffici Tecnici comunali competenti;
- il rilascio della concessione deve essere subordinata alla firma di una convenzione nella quale devono essere precisati oltre a quanto detto sopra, gli oneri a carico del cavatore per la coltivazione, per la ricomposizione e la destinazione d'uso successiva all'esaurimento dell'attività di coltivazione.

Per le cave in attività, in fase di esaurimento e dismesse, previa convenzione tra concessionario e Amministrazione Comunale, deve essere predisposto un adeguato piano di ricomposizione ambientale ai sensi dell'art. 14 della L.R. 44/82.



Poichè nel territorio rurale sono presenti vari elementi che producono degrado visivo e che sono stati indicati nella tav. 13.4, in fase di rilascio di qualsiasi voglia concessione o autorizzazione ad essi riguardanti, devono essere prescritti interventi atti a mitigarne l'impatto o alla rimozione degli stessi.

al paragrafo E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata si aggiunge alla fine della lettera d):

...; dovranno essere mantenuti i filari di vite o di piante da frutto utilizzate come confine di proprietà, in particolare verso il fronte strada; è fatto divieto di porre recinzioni in paletti di cemento e rete metallica; i tutori delle viti dovranno essere pali in legno o metallo;

al paragrafo E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata si aggiunge alla fine:

g) nelle aree collinari e di pianura valliva, la costruzione di annessi rustici, come definiti all'art. 2 della L.R. 24/85, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2 % del fondo rustico fino ad un massimo di 300 mq. Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali, come previsto dall'art. 6 della L.R. 24/85 comma 1°. L'altezza massima è di mt 6.

h) per gli imprenditori agricoli aventi titolo, dimostrata la non proprietà di edifici tipologicamente recuperabili ad uso residenziale e così pure di edifici non più pertinenti alla conduzione del fondo, la non alienazione di immobili aventi le caratteristiche sopra citate in zona rurale dall'entrata in vigore della L.R. 24/85 e le condizioni del fondo rustico di cui all'art. 3 della suddetta legge, è ammessa la costruzione o l'ampliamento per una sola volta fino a 600 mc ad uso residenziale, purchè tale facoltà venga esercitata all'interno o in contiguità degli aggregati o nuclei rurali così come indicati e perimetrati nella 13.4 e regolamentati dalle presenti Norme. Su tali interventi deve essere posto un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione delle destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare fino al 1° grado di parentela del richiedente. La richiesta di concessione deve essere accompagnata da documentazione catastale sull'intera proprietà del richiedente nel territorio comunale.

al paragrafo E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e locazione dei terreni si modifica alla fine della lettera d):

...; dovranno essere mantenuti i filari di vite o di piante da frutto utilizzate come confine di proprietà, soprattutto verso il fronte strada; è fatto divieto di porre recinzioni in paletti di cemento e rete metallica; i tutori delle viti dovranno essere pali in legno o metallo;

e) gli ampliamenti e le nuove costruzioni devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il complesso risulti organicamente definito; le nuove costruzioni, nei limiti definiti dall'art. 3 della L.R. 24/85, dovranno essere collocate in contiguità a preesistenze del fondo rustico per cui si intende esercitare il diritto di edificazione; nel caso ciò non fosse possibile, il richiedente deve presentare documentazione planimetrica catastale di tutti i terreni in proprietà e comunque utilizzabili ai sensi dell'art. 2 comma b) della L.R. 24/85, in modo da verificare



un'eventuale traslazione della nuova costruzione in un ambito più idoneo sotto il profilo paesaggistico-ambientale.

al paragrafo E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e locazione dei terreni si aggiunge alla fine:

g) nelle aree collinari e di pianura valliva, la costruzione di annessi rustici, come definiti all'art. 2 della L.R. 24/85, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 3 % del fondo rustico fino ad un massimo di 400 mq. Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali, come previsto dall'art. 6 della L.R. 24/85 comma 1°. L'altezza massima è di mt 6.

il 3° comma del paragrafo E4 - Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali. viene così sostituito:

Nelle zone definite come area di degrado è d'obbligo avvalersi di un Piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 15 della L.R. 61/85 al fine di una ristrutturazione urbanistica. Tale piano deve coinvolgere in un unico corpo almeno il 20% della zona perimetrata e, in ogni caso, l'intera area di proprietà del richiedente. Redatto il piano di recupero gli interventi potranno essere eseguiti per stralci successivi.

Lo strumento urbanistico attuativo, oltre alla documentazione richiesta all'art. 4 delle presenti Norme, dovrà elencare e normare:

- il numero e la superficie, in rapporto alla qualità delle colture, dei fondi rustici (così come definiti dall'art. 2 lettera b della L.R. 24/85) interessati a tale intervento,
- la destinazione d'uso dei fabbricati esistenti con relativo vincolo di "non edificazione" fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85,
- la capacità edificatoria suddivisa per residenza, annessi rustici delle singole aziende vitali così come definite dall'art. 2 lettera c) della L.R. 24/85,
- gli edifici non più pertinenti alla conduzione del fondo che possono essere destinati, in tutto o in parte, ad attività economiche e servizi annessi alla residenza in campagna, quali pubblici esercizi, negozi, laboratori artigianali e luoghi di svago, purchè i relativi locali abbiano le caratteristiche richieste dal Regolamento Edilizio per le destinazioni citate.

Tale strumento urbanistico attuativo può prevedere:

- a) l'ampliamento del perimetro nel caso di accorpamento della residenza agricola per gli aventi titolo in quanto imprenditori agricoli, singoli o associati, e degli addetti all'azienda, coadiuvanti o dipendenti dalla stessa. Su tale edificazione deve essere istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati;
- b) nel caso di trasferimento o chiusura di attività produttive (industriali o artigianali) non organicamente inserite nell'area, il cambio di destinazione d'uso in residenziale o in attività a servizio della residenza, previa demolizione e ricostruzione del volume esistente.

Nelle aree a standard per i parcheggi pubblici dovranno essere messe a dimora specie vegetali autoctone o naturalizzate e la pavimentazione dovrà mantenere i caratteri di permeabilità.

Dovranno essere indicate le modalità di costruzione delle recinzioni e di allestimento delle aree di pertinenza e delle strade di accesso e di servizio della residenza.



In assenza di piano di recupero di iniziativa pubblica, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 della L. 457/78 lettere a), b) e c). Sono ammessi interventi di cui alla lettera d) della succitata legge solo nel caso di progetto unitario sull'intera proprietà, da eseguirsi per stralci successivi, che preveda l'eliminazione delle superfetazioni e il riordino tipologico, strutturale ed urbanistico degli edifici oggetto di intervento.

Nel caso di protratta inerzia da parte dei privati, è facoltà dell'Amministrazione comunale procedere direttamente alla redazione del Piano di Recupero che in tal caso sarà esteso all'intero ambito.

Il punto 1) Posizionamenti del paragrafo - CARATTERISTICHE EDILIZIE NELLE ZONE AGRICOLE - RESIDENZE viene così modificato:

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno avvenire possibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti. L'ubicazione dovrà in ogni caso porsi in modo ordinato rispetto al paesaggio agrario, in modo da non stravolgerne i caratteri e valorizzare gli elementi presenti, riprendendo allineamenti, forme e volumetrie dell'edilizia tradizionale.

al punto 2) Coperture - Gronda - Pluviali del paragrafo - CARATTERISTICHE EDILIZIE NELLE ZONE AGRICOLE - RESIDENZE viene stralciato il 4° comma, che viene così sostituito:

Non sono ammessi tetti sfalsati e poggiosi e balconate ricavati nelle coperture.

il 5° comma del punto 2) Coperture - Gronda - Pluviali del paragrafo - CARATTERISTICHE EDILIZIE NELLE ZONE AGRICOLE - RESIDENZE viene così riscritto:

Lo sporto della cornice di gronda non potrà essere superiore a 60 cm e dovrà essere raccordata al muro perimetrale con le modalità tipiche dell'edilizia rurale tradizionale; la gronda sarà a filo muro sui lati del timpano in caso di copertura a capanna (due falde).

al punto 3) Elementi architettonici, comma 6° del paragrafo - CARATTERISTICHE EDILIZIE NELLE ZONE AGRICOLE - RESIDENZE si aggiunge:

..., minima cm 6.

il punto 7) Recinzioni del paragrafo - CARATTERISTICHE EDILIZIE NELLE ZONE AGRICOLE - RESIDENZE viene così modificato:

Le recinzioni, se necessarie, sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe arborea o arbustiva, non necessariamente continua, utilizzando specie vegetali prevalentemente autoctone, accompagnate da rete metallica e pali di sostegno in ferro, con cancelli in ferro di semplice fattura. Sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.

Devono in ogni caso essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 42 del R.E. lettere c) e d) e del Codice della Strada.

Sono da mantenere o ripristinare in caso di parziale demolizione, le perimetrazioni dei fondi agricoli con filare di vite accompagnato da canaletta irrigua e i muri di sasso.

GR

il paragrafo - CARATTERISTICHE EDILIZIE NELLE ZONE AGRICOLE - B - ANNESI RUSTICI viene così modificato:

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usate tipologie, elementi costruttivi, materiali di finitura e forometrie della tradizione locale.

al paragrafo - CARATTERISTICHE EDILIZIE NELLE ZONE AGRICOLE si aggiunge:

B1 - ALLEVAMENTI

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli allevamenti dovranno essere usate, compatibilmente con la destinazione d'uso, tipologie, elementi costruttivi e materiali di finitura della tradizione locale. Non sono ammessi elementi strutturali e di tamponamento prefabbricati in c.a. a vista, nè tetti a copertura piana.

al paragrafo - CARATTERISTICHE EDILIZIE NELLE ZONE AGRICOLE si aggiunge:

B2 - AREE DI PERTINENZA

Le aree di pertinenza dovranno essere sistemate considerando gli scoli delle acque, eventuali canalizzazioni, la presenza di vegetazione, reinterpretando, ove possibile, la corte.

Ove è dimostrabile la presenza di un'aia, dovrà essere ripristinata con la forma, la pavimentazione e i materiali di finitura documentabili.

al paragrafo - CARATTERISTICHE EDILIZIE NELLE ZONE AGRICOLE si aggiunge:

B3 - VIABILITA' E PERCORSI

La viabilità e i percorsi all'interno dei fondi agricoli dovranno essere mantenuti completamente permeabili e dovranno essere organizzati riducendo al minimo gli accessi sulle strade esistenti.

Nell'ultimo comma del paragrafo CARATTERISTICHE EDILIZIE NELLE ZONE AGRICOLE D - DEROGHE viene stralciato "potranno" e sostituito con "dovranno".

Nel paragrafo ZONA "F 4" - punto 3) RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA si aggiunge:

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e delle zone umide concorrono alla determinazione della volumetria ammessa sulle zone limitrofe.

Nelle situazioni in cui sulle fasce di rispetto prevalgono le indicazioni di destinazione a verde pubblico, nelle stesse possono essere realizzati ponticelli di collegamento pedonale e opere di protezione, nonché allargamenti delle zone d'acqua, previa presentazione di un progetto.

Nel paragrafo ZONA "F 5" VINCOLO PAESISTICO si aggiunge:

Data l'alta valenza storico-ambientale del paesaggio collinare, è fatto divieto assoluto di edificare, qualsiasi sia la Zona Territoriale Omogenea al di sopra delle



quote s.l.m. sottoelencate per i seguenti siti: crinale di Custoza comprendente Villa Morano-Pignatti - 140; crinale di Custoza comprendente l'Ossario - 145; crinale di Monte Croce - 125; dorsali dei Fitti - 115, crinale tra la Berettara e la Nadalina - 140, crinale di Ca' del Pepe e del Sale - 145, crinale di San Pierino - 125, crinale di Madonna del Monte - 135. Tali superfici concorrono alla determinazione dei volumi edificabili nelle zone limitrofe.

E' fatto salvo quanto previsto dagli strumenti urbanistici attuativi già approvati, così pure sono ammesse le volumetrie previste dal P.R.G. per le zone D3/1 "Villa Vento" e F3 "Pico Verde", previa presentazione di un progetto unitario che compatibilizzi l'intervento al valore paesaggistico-ambientale dei luoghi.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 della Legge 457/78 e successive modifiche lettere a) b) c) e d) con cambio di destinazione d'uso. Per quest'ultimo caso deve essere presentata documentazione catastale riguardante la proprietà del richiedente sugli edifici contigui, in modo da verificare la possibilità di definire un progetto unitario che preveda l'eliminazione delle superfetazioni e il riordino tipologico, strutturale ed urbanistico degli edifici; il progetto potrà realizzarsi per stralci successivi.

Nelle zone sottoposte a vincolo paesistico devono essere esclusi sbancamenti e spianamenti, salvo leggeri movimenti di terra dimostratamente indispensabili per il miglioramento o la ripresa delle coltivazioni arboree pregiate, comunque da contenersi entro variazioni massime delle singole quote di ml 0,50. Sono altresì ammessi interventi di ripristino dello stato dei luoghi, quali rimboschimento dei pendii, ricostituzione dei terrazzamenti, ecc. previa presentazione di un progetto.

Possono essere concesse opere di sostegno ed opere idrauliche a difesa del suolo dai dissesti e dai dilavamenti sulla base di presentazione di regolari progetti.

La vegetazione arborea ed arbustiva ricoprente pendii e terrazzamenti non deve essere estirpata, se non su preciso parere del Corpo Forestale dello Stato o dell'Azienda Autonoma delle Foreste o di un tecnico forestale, previa autorizzazione del Sindaco.

A partire dai vertici dei coni visivi indicati nella tav. 13.4, per la superficie definita dal settore circolare di raggio pari a 350 m per l'unità di paesaggio di pianura e di pianura valliva, pari a 250 m per l'unità di paesaggio di collina, ogni intervento deve essere valutato sotto il profilo planivolumetrico, in modo da non occludere visuali significative. Deve inoltre presentare idonea documentazione fotografica dell'intero ambito a dimostrazione del corretto inserimento nel paesaggio circostante.

All'interno di tali coni visivi, è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi, punti vendita di prodotti tipici, attrezzature ricettive e di ristoro, nonché di quelli che servono a descrivere le caratteristiche dei siti attraversati. Tale segnaletica deve essere opportunamente collocata in modo da non produrre disturbo visivo.

Nelle aree di sosta deve essere previsto un idoneo equipaggiamento con spazi di parcheggio per le biciclette, panchine e, nelle aree rurali, ove possibile, attrezzature per pic-nic. In tali aree, devono essere messe a dimora specie arboree locali tali da mitigare impatti visivi negativi.

I percorsi ricreativi individuati nella tav. 13.4 hanno carattere naturalistico-ambientale e la loro realizzazione in forma di percorso pedonale-ciclabile ed equestre, rientra nel generale obiettivo di riqualificazione e valorizzazione dell'ambito paesaggistico del territorio comunale interessato dagli ultimi cordoni delle colline moreniche.

GA

Nelle zone a servizi attestate lungo il percorso debbono essere realizzate attrezzature funzionali alla fruibilità del percorso, quali parcheggi, spazi attrezzati per la sosta, chioschi per il ristoro, opportunamente collocati.

Nei parcheggi all'uopo predisposti lo standard di area per posto macchina è stabilito in 20 mq complessivi, ivi compresi gli spazi di manovra. I terreni dovranno rimanere permeabili e vi dovranno essere messe a dimora specie arboree ed arbustive autoctone o naturalizzate e prevedere, ove necessario, l'allestimento di siepi.

E' fatto inoltre divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi ed attrezzature ricettive e della ristorazione, nonché di quelli che servono a descrivere le caratteristiche dei siti attraversati.

Ferma restando la proprietà privata, dove attualmente sussista, di tratti di percorso deve essere garantita l'apertura tramite convenzione tra Amministrazione comunale e proprietario, in modo da indicare un preciso regolamento di passaggio solo pedo-ciclabile che non disturbi l'attività agricola.

E' fatto divieto di operare modifiche al tracciato e procedere alla pavimentazione dei percorsi con materiali impermeabili. Sono ammessi esclusivamente limitati interventi di allargamento, purchè funzionali al miglioramento delle condizioni di percorribilità.

Sono prescritte la conservazione e la tutela degli alberi ad alto fusto, sia singoli sia disposti a filare, delle siepi e degli arbusti disposti lungo lo sviluppo dei tracciati.

PER COPIA CONFORME

Sommacampagna, li 24.1.2000



Il Funzionario Incaricato

Guidi Sanna

