

**COMUNE DI
SOMMACAMPAGNA
PROVINCIA DI VERONA**

P.R.G.

**VARIANTE N. 21 AL P.R.G.
ADEGUAMENTO AL P.A.Q.E. e VARIANTI PUNTUALI**

In rosso le modifiche apportate per l'adeguamento al PAQE

(N.B. Le parti di testo sbarrate si intendono cancellate)

ANNO 2004

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

il sindaco

il segretario

il progettista

INDICE

Art. 1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G.....	pag. 2
Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	pag. 3
Art. 3 - CONTENUTO DEL P.P.....	pag. 4
Art. 4 - PIANI DI RECUPERO - CONTENUTO.....	pag. 5
Art. 5 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - CONTENUTO	pag. 6
Art. 6 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE.....	pag. 7
Art. 7 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE	pag. 8
Art. 8 - PARCHEGGI - CAMPO GIOCO E VERDE PUBBLICO	pag. 9
Art. 9 - L'INTERVENTO DIRETTO	pag. 11
Art. 10 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITA'	pag. 12
Art. 11 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE, FIUMI, CANALI.....	pag. 14
Art. 12 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI.....	pag. 15
Art. 13 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE	pag. 16
Art. 14 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	
Zona "A"	pag. 21
Zona "B"	pag. 32
Zona "C"	pag. 37
Zona "D"	pag. 42
Zona "E"	pag. 66
Zona "F"	pag. 78
Art. 15 - .. AMBITI DI RIEQUILIBRIO DELL'ECOSISTEMA	pag. 96
Art. 16 - .. AMBITI DI INTERESSE PAESITICO AMBIENTALE	pag. 97
Art. 17 - .. PARCO DELLE COLLINE MORENICHE	pag. 98
Art. 18 - .. FASCIA DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI	pag. 99
Art. 19 - .. LINEA FERROVIARIA AD ALTA CAPACITA'	pag. 100

Art. 1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G.

Il P.R.G. redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:

- a) la rete delle principali vie di comunicazione stradale e ferroviaria, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggi e ad altra attrezzatura viaria;
- b) la suddivisione in zone di tutto il territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- c) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quelle da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
- d) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, e paesistico;
- e) le norme di attuazione del Piano;
- f) Regolamento Edilizio.

Il tutto è opportunamente indicato nelle tavole allegate alle presenti norme e precisamente:

1. 13.1.a - Intero territorio comunale – fascia nord – scala 1:5000;
2. 13.1.b - Intero territorio comunale – fascia sud – scala 1:5000;
3. 13.3.a - Zone significative – Sommacampagna nord – scala 1:2000;
4. 13.3.b - Zone significative – Sommacampagna sud – scala 1:2000;
5. 13.3.c - Zone significative – Custoza – scala 1:2000;
6. 13.3.d - Zone significative – Caselle nord – scala 1:2000;
7. 13.3.e - Zone significative – Caselle sud “Area aeroportuale” – scala 1:2000;
- ~~8. 13.4 - Ambiti con edifici ad intervento codificato – scala 1:2000;~~
9. 13.1.a VA - Variante Ambientale – Intero territorio comunale – fascia nord – scala 1:5000;
10. 13.1.b VA - Variante Ambientale – Intero territorio comunale – fascia sud – scala 1:5000.

Nelle tavole di P.R.G., ai sensi della L.R. 27 del 03.06.1993 e successive modifiche e integrazioni, sono indicati gli elettrodotti passanti nel territorio comunale con tensioni di esercizio uguali o superiori a 132 KV e la relativa tensione di esercizio, nonché le fasce di rispetto relative.

Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore.

L'indicazione delle reti stradali primaria e secondaria deve intendersi come previsione di massima, potendovi, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modificano sostanzialmente il tracciato previsto.

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati e degli strumenti che coordinano gli interventi previsti.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica e privata.

Gli strumenti attuativi del P.R.G. sono:

- 1) I piani di iniziativa pubblica comprendenti:
 - a) il Piano Particolareggiato (P.P.);
 - b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ai sensi della Legge 18.04.62 n° 167 e successive modificazioni;
 - c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.71 n° 865;
 - d) il Piano di recupero di iniziativa pubblica previsto dall'art. 28 della Legge 05.08.78 n° 457 (P.R.i.pu.);
 - e) il Piano di lottizzazione di iniziativa pubblica (lottizzazione d'ufficio) (P.R.i.pu.).
- 2) I piani di iniziativa privata comprendenti:
 - a) il Piano di Lottizzazione (P. di L.);
 - b) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).

All'interno delle singole zone omogenee del P.R.G. il Comune potrà, con delibera consiliare, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli.

Art. 3 - CONTENUTO DEL P.P.

Il Piano Particolareggiato è formato da:

- 1) una cartografia in scale 1:200 o 1:500 riprodotte lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino fra l'altro:
 - a) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
 - b) le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti;
 - c) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
 - d) la viabilità con la relativa toponomastica;
 - e) le aree vincolate ai sensi delle leggi 01.06.39 n° 1089 e 29.06.39 n° 1497, e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolate;
 - f) altri eventuali vincoli;
- 2) una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi coni visuali;
- 3) una cartografia di progetto in scale 1:200 o 1:500 riprodotte il perimetro dell'intervento e contenere inoltre:
 - a) le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
 - b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
 - c) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
 - d) le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze, mercati;
 - e) le eventuali aree da destinare a standards primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
 - f) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
 - g) le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
 - h) il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
 - i) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;
- 4) un elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;
- 5) le norme di attuazione del piano, con particolare riguardo a:
 - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
 - le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti, le altezze massime ammesse;
- 6) una relazione illustrativa contenente tra l'altro la previsione di massima delle opere occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e dei termini previsti per l'attuazione del piano.

Art. 4 - PIANI DI RECUPERO. CONTENUTO

Il Piano di recupero è un piano attuativo assimilabile per aspetti e contenuti a un P.P., pertanto il suo contenuto è quello indicato all'art. 3 e dovrà avere i seguenti elaborati tecnici:

- a) stralcio della tavola di azionamento del P.R.G. da cui risultino le zone degradate cui il P.R. si riferisce;
- b) stralcio del P.P.A. dal quale risulti che l'unità oggetto del P.R. deve essere attuata nel periodo di validità del P.P.A.;
- c) tavole dello stato di fatto in scala 1:200 da cui risultino tutte le eventuali prescrizioni storico - artistiche ed ambientali, le situazioni statiche ed igieniche dell'edificato, la situazione utilizzativa (distinta per funzioni) e la situazione socio - economica e tutte le superfetazioni esistenti;
- d) tavola degli interventi edilizi consentiti o prescritti per i singoli edifici o per complessi edilizi con l'eventuale delimitazione delle unità minime di intervento e le eventuali delimitazioni di edifici da recuperare e da destinare ad attrezzature e servizi;
- e) tavola dalla quale risulti l'ubicazione e l'estensione delle aree da destinare a standards urbanistici primari nelle quantità prescritte dall'art. 3 e con le possibilità di cui all'art. 4 del D.I. 02.04.68 n° 1444;
- f) prospetti schematici degli edifici, in scala 1:200, lungo le strade o piazze non trascurando ove necessario le connessioni con i comprensori contigui;
- g) profili regolatori degli edifici prospettanti su vie o piazze;
- h) norme di attuazione del P.R., integrative ove necessario di quelle del P.R.G., che definiscano i singoli interventi e le modalità per attuarli;
- i) relazione tecnica illustrativa dello stato di fatto, dei criteri posti alla base per la scelta degli interventi, dei criteri di applicazione della loro tipologia agli immobili singoli o raggruppati in complesso.

Nel caso che con il P.R. si intenda procedere a ristrutturazioni urbanistiche occorre integrare la documentazione precedente con i seguenti elaborati tecnici;

- 1) stato di fatto urbanistico in scala 1:500 dal quale risulti la viabilità attuale, l'ubicazione e il dimensionamento delle aree destinate a standards urbanistici primari;
- 2) piano di riassetto dell'isolato e del comparto, in scala 1:500, dal quale risulti la nuova viabilità e le eventuali aree da destinare a standards primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia in quelle immediatamente limitrofe;
- 3) relazione sommaria della spesa necessaria per il riassetto urbanistico.

I piani di recupero dovranno in ogni caso essere corredati da un'indagine conoscitiva preliminare per garantire che il piano stesso non contrasti con il valore di bene architettonico, ambientale e culturale della zona interessata e da tutti gli elaborati necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti al precedente art. 3.

Art. 5 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - CONTENUTO

Nella redazione del P.L. si deve:

- a) rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona del P.R.G.;
- b) prevedere le reti di servizio con particolare riguardo ai condotti fognari che dovranno defluire nella rete comunale;
- c) prevedere la rete viaria che deve raccordarsi con quella del P.R.G.

Ove se ne reputi l'opportunità, possono essere ammesse modificazioni all'eventuale viabilità secondaria di P.R.G. nell'ambito dei singoli isolati, senza che per tale fatto venga aumentata la superficie delle aree destinate all'edificabilità.

In ogni caso la superficie della rete viaria, che va detratta dalla superficie territoriale, dovrà essere la maggiore fra le due soluzioni;

- d) prevedere le aree che si intendono riservare ad attrezzature pubbliche e servizi.

I volumi eventualmente esistenti all'interno degli ambiti di lottizzazione non vanno computati agli effetti della determinazione degli standards urbanistici di cui al D.I. 02.04.68 n° 1444 e all'art. 25 della Legge regionale 61/85.

Art. 6 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE

Alla domanda di lottizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati tecnici:

- 1) stralcio del P.R.G. in scala 1:5000 o 1:2000 ove sia evidenziato l'inserimento della lottizzazione nello strumento urbanistico generale.
Tale stralcio dovrà essere esteso ad un raggio di almeno 200/500 ml. oltre l'area interessata dalla lottizzazione onde permettere una visione immediata dell'intervento nel contesto del P.R.G.;
- 2) stralcio delle norme del P.R.G. riguardante le zone interessate dalla lottizzazione;
- 3) estratto catastale rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a 30 giorni da quella di presentazione del progetto di lottizzazione;
- 4) planimetria della lottizzazione disposta sull'estratto catastale;
- 5) rilievo topografico del terreno in scala 1:1000 o 1:2000 con l'indicazione delle principali quote planimetriche e altimetriche degli edifici esistenti, delle alberature d'alto fusto e dei confini di proprietà.
Tale rilievo dovrà estendersi anche all'esterno dell'area lottizzanda, evidenziando i servizi ivi esistenti ed ai quali s'intende appoggiare l'insediamento progettato;
- 6) planimetria della lottizzazione in scala 1:500 o 1:1000 comprendente le strade, le piazze, i parcheggi, le aree destinate a spazi pubblici attrezzati e le norme di attuazione della lottizzazione con tabella degli indici di edificabilità che dovranno essere conformi a quelli del P.R.G. con l'indicazione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura realizzabile;
- 7) progetto di tutti gli impianti tecnologici di distribuzione e raccolta che dovranno realizzarsi all'interno della lottizzazione, (rete stradale, fognatura, acquedotto, gasdotto, linea elettrica - pubblica e privata - e telefonica, etc...).
Inoltre dovrà essere indicata la sistemazione finale del terreno dei lotti nei confronti delle strade, con indicati gli eventuali riporti o sterri.
Tale sistemazione sarà considerata come quota di terreno naturale ai soli fini della misurazione dell'altezza degli edifici.
Il progetto esecutivo di tali impianti dovrà essere preventivamente concordato con le aziende erogatrici dei servizi stessi;
- 8) schema di utilizzazione delle aree destinate a parcheggio;
- 9) relazione tecnico-descrittiva illustrante i criteri adottati in ordine alla risoluzione dei principali problemi posti dall'intervento;
- 10) schema di convenzione.

Tutti gli elaborati del P.d.L. devono essere sottoscritti da tutti i proprietari dei terreni interessati dalla lottizzazione, salvo quanto previsto dall'articolo 60 delle Legge Regionale 61/85.

Art. 7 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE

La lottizzazione di aree comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri:

- a) cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria;
- b) realizzazione e cessione gratuita al Comune di tutto ciò che riguarda le opere di urbanizzazione primaria previste dall'art. 4 della legge 29.09.64 n° 847 e quota parte della urbanizzazione secondaria previste dall'art. 44 della legge 22.10.71 n° 865.

Art. 8 - PARCHEGGI - CAMPI GIOCO E VERDE PUBBLICO

In sede di formazione di strumenti urbanistici attuativi dovranno essere previste all'interno delle zone di intervento aree libere nella misura di:

a) per insediamenti di carattere residenziale:

- mq. 3,50 per abitante insediabile da destinare a parcheggio;
- mq. 5,00 per abitante insediabile da destinare a campo giochi.

In aggiunta a tali standards dovranno essere reperiti altri 3 mq./ab. da destinare a gioco e parco.

Tale destinazione deve essere realizzata solo se le dimensioni dello strumento attuativo consentono di reperire per essa una superficie minima di 1.000 mq.

In caso contrario, gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati e deve essere cura del Comune individuare e realizzare uno spazio pubblico destinato a gioco e parco tra quelli previsti dallo strumento generale.

b) per insediamenti a carattere commerciale, direzionale e turistico

Il 100% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi e verde pubblico; di detta percentuale almeno la metà da riservarsi esclusivamente a parcheggio.

c) per insediamenti a carattere industriale e artigianale

Il 20% della superficie territoriale da riservare a verde pubblico e parcheggi, di detta percentuale almeno la metà da riservarsi a parcheggio.

Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi su spazi pubblici; in alternativa potrà farsi riferimento a quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 11 della Legge regionale 61/85.

Per costruzioni e ricostruzioni inerenti al punto a) del presente articolo, dovranno essere riservati ulteriori spazi per parcheggi nella misura minima di 2 mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con qualsiasi accorgimento tecnico-distributivo e saranno di volta in volta subordinati alla prescritta concessione da parte del Sindaco, previo, ove necessario, Nulla-Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Per spazi di parcheggi si devono intendere quelli necessari tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli.

Il verde a campo giochi per la residenza (5 mq./ab.) deve essere necessariamente reperito in area che deve essere ceduta al Comune.

Il parcheggio residenziale (3,5 mq./ab.) può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico; lo standard per insediamenti a carattere commerciale etc... di cui al punto b) può essere pubblico o, in alternativa, rimanere in proprietà privata con vincolo di destinazione e deve essere considerato comunque primario.

In caso di utilizzazione dell'indice fondiario le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standards secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, perché le aree stesse vanno cedute al Comune.

Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o standards primari quando vanno cedute non sono computabili; se non vanno cedute, sono computabili, e più precisamente:

- a) in zona residenziale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti e non sono computabili; il parcheggio primario, qualora rimanga privato, gravato di pubblico uso, è computabile;
- b) in zona industriale ed artigianale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standards primari vanno cedute e non sono computabili;
- c) in zona turistica, commerciale e direzionale le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standards primari, qualora rimangano private con vincolo di speciale destinazione d'uso pubblico, sono computabili.

Art. 9 - L'INTERVENTO DIRETTO

Le zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi nelle previsioni di Piano Regolatore Generale, potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli fissati dal Piano Regolatore Generale e dalle presenti Norme previo pagamento di tutti i contributi di cui alla Legge 28.01.77 n° 10.

Con la concessione edificatoria di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, sentito il parere della C.C.E., prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui alla legge 01.06.39 n° 1089.

Art. 10 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITA'

L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di zona di P.R.G. su cui il fabbricato viene ad insistere.

Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie.

Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità.

Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, su cui si effettua l'intervento nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.I. 02.04.68 n° 1444.

Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali, ferroviari, paesaggistici, militari, etc. dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle di P.R.G.

Nelle zone esterne ai centri abitati non potranno essere destinati a spazi commerciali o a pubblico esercizio i locali dei piani terreni o rialzati prospettanti su strade di larghezza inferiore a ml. 5,00 se non previsti nel piano commerciale di cui alla legge 11.06.71 n° 426 e successive disposizioni.

L'edificazione nelle zone residenziali deve essere prevalentemente adibita ad abitazione; sono per altro consentiti: negozi, botteghe, studi professionali, magazzini, laboratori artigianali per attività non rumorose o graveolenti, banche, tipografie, ambulatori, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione, divertimento e svago ed in generale tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano compatibili col carattere residenziale della zona.

La percentuale per tali funzioni non residenziali non deve superare 1/3 del volume totale ammesso dalla norma per le zone "C" e 1/2 per le zone "B".

Nelle aree classificate dal P.R.G. come zone B di completamento per gli edifici di cui viene accertata, da parte del responsabile del settore igiene pubblica, un'effettiva carenza dei servizi igienici è ammesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiaria, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità.

Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale di ogni singola unità immobiliare, con un massimo di 30 mc.

* * *

A partire dai vertici dei **coni visivi** indicati nelle Tav. 13.1 a, b – VA - Variante Ambientale, 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 planovolumetrico, in modo da non occludere visuali significative. Deve inoltre essere prodotta idonea documentazione fotografica dell'intero ambito a dimostrazione del corretto inserimento nel paesaggio circostante.

All'interno di tali con 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.

Art. 11 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE, FIUMI, CANALI

Nell'edificazione fuori dei centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio - strada previste dal D.M. 01.04.68 n° 1404 ed in particolare quanto stabilito dall'art. 5 del Decreto stesso inerente le distanze in corrispondenza di incroci stradali.

Devono altresì essere osservate le norme dell'art. 7 della Legge Regionale n° 24 del 05.03.85.

Qualora nelle tavole di P.R.G. fosse prevista una fascia di maggiore protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tale maggiore distanza.

Le distanze relative alle fasce di rispetto di cui al D.I. 01.04.68 n° 1404 vanno misurate a partire dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili pedonali ivi incluse le banchine ed ogni altra sede transitabile, comprendendovi inoltre parapetti, arginelle e simili con esclusione delle piazzole di sosta. Per le strade vicinali la distanza minima dal ciglio - strada sarà di m. 10.

Art. 12 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

Nella redazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione e nei Piani di Lottizzazione convenzionati può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1) l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
- 2) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
- 3) la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto. La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
- 4) il distacco tra i fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore a ml. 10,00.

Art. 13 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

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 al 15.02.1999, data di adozione della variante n°17 al P.R.G..

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, b.

a) *Salvaguardia aree o pendii boscati.*

Le aree ed i pendii boscati, ed i crinali, come descritti nel successivo art. 14, Zona F5/P, ed individuati nelle tavole 13.1.a, b VA – Variante Ambientale 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 traslata 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 nelle di tavole P.R.G., 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 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).

Sono ammessi comunque gli interventi di cui all’art. 4 della L.R. 24/85 avendo come riferimento per l’aumento volumetrico, data la particolarità della zona di grande pregio paesaggistico a ambientale, l’intero fabbricato e non le singole unità immobiliari, così come vuole l’interpretazione della Circolare regionale esplicativa nel merito. Si fa presente che sono ammessi aumenti di superficie coperta per la realizzazione di porticati aperti, purché non modifichino la sagoma dell’edificio e venga mantenuta la tipologia rurale.

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

Per tali aree, individuate nelle tavole 13.3.1.a, b VA Variante Ambientale, qualsiasi intervento che modifichi stabilmente lo stato dei luoghi fino ad una distanza di 20 m dal limite d’acqua delle zone umide e dei corsi d’acqua in generale, 50 mt dal limite demaniale dei corsi d’acqua Feriaddon, Fossà, Ganfardine e 150 mt dal piede degli argini del fiume Tione dei Monti, 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 le 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 dalle sponde estesa per 3 metri. Tale fascia andrà misurata dal ciglio. 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 **all'interno della fascia di 20 metri dai corsi d'acqua e zone umide individuate (ferme restando le distanze minime inderogabili dettate dall'art. 27 della L.R. 61/1985)**, anche se ~~la loro superficie concorre~~ **tali terreni concorrono** 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, purché 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 bio-fitodepurazione.

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.

Inoltre, in riferimento alle schede botanico-vegetazionali cartografate nella tav. 5 di analisi della Variante n° 17 al P.R.G. (segnalate sulle tavole 13.1.a – b – VA – Variante Ambientale scala 1:5000):

- è fatto divieto di danneggiare filari di cipressi (schede n° 16, 17, 26, 39, 44, 58), 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, 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.

* * *

Devono comunque intendersi oggetti di interesse botanico – paesaggistico – ambientale gli elementi vegetazionali significativi indicati nelle tavole 13.1.a – b – Va Variante Ambientale con i numeri 2 – 3 – 6 – 7 – 11 – 12 – 14 – 15 – 21 – 23 – 34 – 35 – 43 – 45 – 49 – 52 – 56 – 59 – 60 – 64 – 67 – 68 – 69 – 71 – 75 – 79 – 83 – 87, in riferimento alla tavola n. 5 della Variante n. 17 al P.R.G..

Ai sensi dell'art. 65 delle N.T.A. del PAQE, lungo la viabilità a livello nazionale e provinciale, gli Enti Gestori, d'intesa con i Comuni, provvedono a mantenere, anche attraverso il reimpianto, le specie arboree e arbustive esistenti, nonché ad estendere le aree per la messa a dimora di nuove specie arboree.

Art. 14 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ZONA OMOGENEA "A"

CENTRO STORICO (~~Il Capoluogo e Custoza ha un loro P.P. adottato~~)

I Centri Storici del Capoluogo e di Custoza, così come perimetrati nelle tavole 13.1 alla scala 1:5000 e 13.3 alla scala 1:2000, sono assoggettati alla previsione di Piano Particolareggiato di attuazione, in conformità alla normativa vigente.

Il Centro Storico di Sommacampagna è regolamentato da un Piano Particolareggiato vigente, a cui si rimanda per la verifica degli interventi ammessi.

Il Centro Storico di Custoza è oggetto di ripermimentazione al fine di:

- riunificare i due nuclei posti sulle due crinali contrapposti,
- poter definire con maggior puntualità gli interventi da attuare nell'area che li separa,
- migliorare l'assetto viabilistico di tutta la zona;

Il nuovo perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Custoza è indicato nelle tavole 13.1 e 13.3 del P.R.G..

In attesa della sua approvazione sono confermate integralmente le previsioni del Piano Particolareggiato precedente, mentre per gli edifici e le aree di nuovo inserimento sono ammessi, transitoriamente, gli interventi fino alla lettera b) – Straordinaria manutenzione – dell'art. 3 del DPR 380/01 e successive modificazioni.

- BENI CULTURALI E AMBIENTALI (ART. 10 L.R. 24/85)

Sono così individuate nelle tavole 13.1 e 13.3 del P.R.G., le corti, colmelli ed altre aggregazioni rurali di antica origine ed il relativo vincolo di tutela, normate tramite specifico Piano Particolareggiato, di cui alla Variante n. 19 al P.R.G., approvato con Deliberazioni della Giunta Regionale del Veneto n° 3759 del 21.12.2001 e 2544 del 13.09.2002, a cui si rimanda per la verifica degli interventi ammessi.

Sulle tavole di P.R.G. sono altresì individuati gli ambiti cortivi introdotti d'ufficio dalla Regione Veneto, giusta D.G.R. n. 171 del 26.01.01 di approvazione della Variante n° 17 al P.R.G., concernenti le corti Montegodi (in parte) e Cappello, ma non regolamentati con la citata variante n. 19.

A tali ambiti in attesa di definire compiutamente gli interventi ammissibili attraverso uno specifico strumento urbanistico, si applicano le disposizioni di tutela di cui all'Art. 14 – Fasce di rispetto – delle Norme Tecniche di attuazione della citata Variante n. 19.

Sono fatti salvi gli interventi ammissibili in base alla legislazione urbanistica vigente.

- RETI IDRAULICHE STORICHE

Per le Reti idrauliche storiche e per i “Manufatti di governo delle acque con valore storico”, così come individuate nelle tav. 13.1 a – b – VA, estese ai tratti di canalizzazioni aventi valenza storico - ambientale, sono vietati interventi tali da alterare lo stato dei luoghi. Sono ammessi gli interventi fino alla manutenzione straordinaria.

Deve essere mantenuta la pendenza delle rive favorendo il mantenimento della copertura erbacea ed evitando la cementificazione ed utilizzando tecniche manutentive analoghe a quelle originarie.

Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari.

E' ammessa esclusivamente l'installazione di insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze, nonché quelli per la descrizione delle caratteristiche dei siti attraversati, nel rispetto di quanto stabilito dal comune ai sensi dell'ultimo comma delle direttive del presente articolo.

Nella costruzione e nel restauro di manufatti quali ponti, chiuse, recinzioni, ecc., devono essere utilizzati materiali e tipologie tipici del sistema idraulico.

Sono consentiti interventi manutentivi ordinari e straordinari purché realizzati con tipologie tipiche del sistema idraulico e senza alterare il valore documentale dei manufatti.

~~— EDIFICI VINCOLATI CON TIPO DI INTERVENTO CODIFICATO~~

~~1) Le modalità di intervento dell'attività edilizia ed urbanistica per tali zone e per gli oggetti definiti Beni Culturali e Ambientali vengono di seguito disciplinate in riferimento alla Tavola 13.4.~~

INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI AMMESSI

2) Criteri generali

~~Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31 della L.N. 457/78 con le specificazioni di cui ai successivi articoli.~~

~~La Tav. 13.4 indica gli altri interventi ammessi per ogni singola "unità edilizia" in relazione al citato art. 31 della L.N. 457/78 e più precisamente:~~

- ~~c) interventi di restauro e risanamento conservativo;~~
- ~~d) interventi di ristrutturazione edilizia;~~
- ~~e) interventi di ristrutturazione urbanistica o ad essi assimilabili.~~

~~Considerato che in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori architettonici, storico/tipologici, culturali ed ambientali gli interventi di recupero di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 31 Legge Nazionale 457/78 si possono articolare in una gamma di livelli differenziati, anche per parti del singolo organismo edilizio, sono definite due possibili graduazioni di intervento per ciascuna categoria.~~

~~Si applicherà di norma la graduazione di maggiore tutela: "c₄ o d₄", salvo che il richiedente l'intervento possa giustificare con idonea documentazione l'applicabilità della graduazione: "c₂ o d₂".~~

~~In quest'ultimo caso la concessione edilizia dovrà contenere le motivazioni che hanno indotto alla attribuzione della graduazione assegnata.~~

~~Tutte le aree scoperte, siano o no pertinenza di edifici, perimetrare come centri storici e beni culturali e ambientali o con vincolo codificato sono inedificabili fatte salve le particolari previsioni di cui al punto 9.~~

~~3) Definizioni~~

~~Ai fini di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, per quanto attiene agli interventi e/o trattamenti e/o opere ammesse, viene definito che per:~~

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

~~4) Interventi di tipo a): Manutenzione ordinaria~~

~~Non sono soggetti ad autorizzazione.~~

~~Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di rinnovo, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.~~

~~La sostituzione, negli interventi di manutenzione, non è ammessa per gli edifici sottoposti alle norme di restauro conservativo e per quegli elementi (strutture, finiture ed elementi architettonici di interesse ambientale) da ripristinare e/o da conservare negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia.~~

~~Il ripristino, in quanto manutenzione, è previsto, per le finiture esterne degli edifici sottoposti alle norme di cui ai punti 6 e 8, (Restauro e Ristrutturazione) soltanto per quegli elementi esistenti che non siano in contrasto con i modelli originari di carattere storico, tipologico e ambientale.~~

~~In ogni caso, per gli edifici sottoposti alle norme di cui ai punti 6 e 8, non sono considerate opere di manutenzione e sono quindi soggette ad autorizzazione, stante la loro rilevanza di carattere ambientale, quelle riguardanti:~~

- ~~— il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;~~
- ~~— il rifacimento degli infissi esterni;~~
- ~~— il rifacimento del manto di copertura (fatte salve le semplici operazioni di rimescolamento con eventuale sostituzione dei coppi inferiori).~~

~~5) Interventi di tipo b): Manutenzione straordinaria~~

~~Sono soggetti ad autorizzazione.~~

~~Sono considerate di manutenzione straordinaria “le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso” (art. 31 L.N. 457/78).~~

~~Sono comunque consentiti, come manutenzione straordinaria, i lavori per adeguamenti statici, igienici, tecnologici, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili), che potranno comportare se adeguatamente motivati, modesti incrementi di volume residenziale.~~

~~6) Interventi di tipo c): Restauro e risanamento conservativo — **Grado di Protezione 1**~~

~~Questo tipo di intervento è consentito negli edifici così individuati nella Tav. 13.4. Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono, conformemente a quanto previsto all'articolo 31 lettera c) della Legge Nazionale 457/78, quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità~~

~~mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni d'uso compatibili.~~

~~In riferimento al 3° comma del punto 2 nella:~~

~~Graduazione c1)~~

~~Sono ammessi i seguenti interventi:~~

- ~~a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e quindi degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi;~~
- ~~b) l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, etc...) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico.~~

~~L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura.~~

~~E' prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superflui intesi come:~~

- ~~— aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;~~
- ~~— aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edificio e spazi liberi sia pubblici che privati.~~

~~Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche:~~

- ~~— le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio;~~
- ~~— brani o reperti di antiche vestigia pertinenti a fasi dell'impianto urbano.~~

~~Graduazione c2)~~

~~Sono ammesse le opere di restauro che potranno giungere, per destinazioni d'uso compatibili con quella originaria a interventi che, senza compromettere gli elementi e i sistemi da assoggettare alla conservazione, prevedano:~~

- ~~— adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi verticali;~~
- ~~— adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi orizzontali anche con collegamenti e suddivisioni di unità immobiliari originarie;~~

~~— adeguamenti delle quote delle strutture orizzontali dei piani specialistici degli edifici, anche se già utilizzati per la funzione residenziale (quali i piani ammezzati, nobili e ultimi piani) purché ciò non comporti pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alla modifica; ciò anche se eventualmente tali adeguamenti non possono essere giustificati con documenti storici, archivistici, o da reperti edilizi che attestino preesistenze.~~

~~7) Impianti tecnologici particolari~~

~~Tenuto conto dell'attuale rapida evoluzione tecnologica, delle esigenze emergenti soprattutto in materia di impiantistica generale e delle disposizioni vigenti in materia, per particolari problemi di carattere impiantistico potranno essere adottate, di volta in volta, apposite soluzioni purché non in contrasto con i criteri generali di restauro e risanamento conservativo, fermo restando che per gli edifici classificati come c) si dovranno adottare criteri di minore flessibilità.~~

~~E' sempre prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superflui come indicato nella graduazione c₄).~~

~~8) Interventi di tipo d): Ristrutturazione edilizia **Grado di Protezione 2**~~

~~Questo tipo di intervento è consentito in quegli edifici espressamente individuati nella Tav. 13.4.~~

~~Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono, in riferimento all'art. 31 lettera d), della L.N. 457/78, quelli che, pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni dell'organismo edilizio preesistente aventi più significativa caratterizzazione e valore sotto i profili storico - architettonico, artistico - culturale e ambientale, sono rivolti anche a trasformarlo "mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente".~~

~~In riferimento al 3° comma del punto 2 nella:~~

~~Graduazione d₁:~~

~~Fatte salve le premesse generali sono ammessi:~~

- ~~- interventi di risanamento e ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;~~
- ~~- interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;~~
- ~~- interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con modifiche alle quote di imposta purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno;~~

~~— interventi di rinnovo, o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;~~

~~— interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;~~

~~— interventi di risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico sanitari e tecnologici secondo i criteri già previsti al punto 8 atti a adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione.~~

~~Dagli interventi ammessi con la graduazione d₁ sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e rifacimento interno dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno.~~

~~In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli eventuali elementi superfettativi.~~

Graduazione d₂:

~~Per essa sono ammessi:~~

~~— interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere e salvo anche il recupero ed il riutilizzo, anche a livello di semplice inserto e/o reparto, di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.~~

~~A questa graduazione si potrà giungere per quegli organismi edilizi che già sono stati oggetto di precedenti interventi con radicali e globali opere di trasformazione soprattutto interna e che hanno però conservato in genere interesse sotto il profilo ambientale e decorativo.~~

9) Interventi ai sensi della lettera e) dell'art. 31 della Legge Nazionale n° 457/78

~~Questo tipo di interventi è consentito negli edifici nonché nelle porzioni di territorio espressamente individuati.~~

~~(D-R) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ————— **Grado di Protezione 3.**~~

~~Tali unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente e con il mantenimento dell'attuale configurazione dei lotti.~~

~~In ogni caso la volumetria ammissibile sarà quella preesistente.~~

~~La concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di un piano di recupero da approvarsi secondo le norme di legge.~~

(DSR) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE **Grado di Protezione 4**

~~Su tali unità edilizie sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria essendo detti immobili da assoggettare a demolizione ai fini di un più corretto riequilibrio degli spazi edificati e liberi nell'ambito di un minimo intervento corrispondente.~~

~~10) Utilizzo dei sottotetti~~

~~L'utilizzo dei sottotetti è ammesso per usi accessori e/o residenziali alle seguenti condizioni:~~

- ~~a) le caratteristiche di idoneità per il rilascio del certificato di abitabilità siano ottenibili del rispetto di tutte le prescrizioni previste nel Regolamento Edilizio.~~
- ~~b) eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aero illuminanti potranno essere attuati mediante la conservazione degli abbaini e la realizzazione di lucernari.~~

~~Nel sottotetto potranno essere ricavati alloggi autonomi, se l'accesso è garantito da un'idonea distribuzione verticale già preesistente, ovvero essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.~~

~~Non sono ammessi tagli nella struttura del tetto né la realizzazione di terrazzi, negli edifici sottoposti alla disciplina di cui al punto 6.~~

~~Per gli edifici sottoposti alla disciplina di cui al punto 8, detti tagli sono ammessi nella proporzione massima di 1/15 della superficie utile dell'alloggio soltanto se questo è realizzato nel sottotetto in forma autonoma.~~

~~La possibilità di trasformazione ed utilizzazione dei sottotetti, secondo le modalità del presente articolo, sono vincolate alla presentazione di documentazione planimetrica catastale (mappini) o altro documento probante (notarile, ipoteche, etc...) dal quale risulti l'esistenza della "soffitta" in data antecedente al 28 gennaio 1977, o successiva se regolarmente concessa.~~

~~11) Parcheggi ed autorimesse~~

~~Negli edifici soggetti a disciplina di restauro il recupero di ambienti e strutture, non superfetative, per autorimessa è obbligatorio qualora le opere da eseguirsi, per tale fine siano compatibili con l'intervento di restauro.~~

~~E' in ogni caso ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, nelle aree scoperte e di pertinenza, ove sia tecnicamente possibile senza snaturare il preesistente impianto statico delle murature interrato degli edifici e senza compromettere gli arredi a verde d'alto fusto.~~

~~Il parcheggio su area privata scoperta è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale.~~

~~Negli edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica è obbligatoria la realizzazione di autorimesse o posti macchina, al piano interrato od eventualmente al piano terra di parcheggi, fino a raggiungere, ove tecnicamente possibile, i limiti di cui all'articolo 18 della legge 06.08.67, n° 765 e cioè in misura non inferiore a 2 mq. per ogni 20 mc. di costruzione.~~

~~12) Destinazioni d'uso~~

~~Nell'obiettivo di salvaguardare e incrementare la funzione abitativa negli oggetti definiti Beni Culturali e Ambientali ogni trasformazione d'uso abitativo è sempre ammessa e incentivata ove sussistano o vengano attuate le condizioni igieniche previste dai regolamenti e siano rispettate le modalità di intervento anzi descritte.~~

~~Il predetto cambio di destinazione d'uso dovrà essere compatibile con le caratteristiche edilizie ed architettoniche dei singoli fabbricati ed accompagnato dall'opportuna dotazione di standard.~~

~~Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere destinazioni d'uso anche diverse da quelle sopra citate, purché esse non siano in contrasto con la caratteristica residenziale prevista e purché vengano opportunamente dotate di standard urbanistici~~

~~13) Materiali e tecniche di intervento per le opere di restauro e ristrutturazione edilizia.~~

~~— Criteri generali~~

~~Gli interventi di restauro e in subordine quelli di ristrutturazione edilizia per gli elementi non innovativi si attuano sotto il profilo conservativo evitando il più possibile interventi sostitutivi anche per ciò che è attinente all'uso dei materiali e la loro tecnologia.~~

~~Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali dovranno essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.~~

~~Per la sostituzione e/o il ripristino di singoli elementi strutturali in particolari ed accertate situazioni statiche di degrado, potranno essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto o in corso d'opera, siano limitati alle opere indispensabili e siano coerenti con gli indirizzi progettuali tipologici originali.~~

~~L'inserimento e la sostituzione di nuovi elementi strutturali dovrà comunque sempre avvenire con l'utilizzo di materiali e tecniche coerenti a quelle preesistenti.~~

~~Al fine del consolidamento e riutilizzo in luogo di elementi strutturali e decorativi è consentito l'utilizzo di malte speciali, resine e prodotti chimici speciali, purché diano comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo.~~

~~Prescrizioni particolari~~

~~Consolidamento di strutture murarie in vista dovrà essere attuato rispettandone le caratteristiche di continuità, pesantezza e omogeneità e quindi in primo luogo applicando la tecnica a "scuci e cucì" con uso di elementi di materiali dello stesso tipo.~~

~~Per le murature non in vista è ammesso l'intervento con applicazioni di reti elettrosaldate con chiodatura e rinzaffi cementizi o di tecniche che utilizzano tirantature precomprese.~~

~~Consolidamento strutture orizzontali lignee può essere attuato mediante:~~

- ~~— sostituzione con materiali della stessa natura per quanto riguarda la grossa e/o piccola orditura e/o tavolame;~~
- ~~— sostituzione o opere di presidio e rafforzamento di singoli elementi degradati anche con uso di elementi metallici (putrelle, mensole, staffe);~~
- ~~— sovrapposizione al solaio esistente se di notevole pregio architettonico e decorativo ma non più staticamente affidabile di nuova struttura metallica con funzione portante; ciò è consentito nel caso la nuova struttura sia inseribile senza modifiche sostanziali delle quote di pavimento preesistenti.~~

~~Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed eccezionalmente negli interventi di restauro, ove la struttura lignea necessiti di un totale rifacimento è consentita la sostituzione solo se il solaio preesistente, anche se attualmente plafonato e intonacato, non abbia caratteristiche che ne denuncino l'originaria natura di struttura a vista.~~

~~Tale sostituzione dovrà essere realizzata con una nuova struttura con materiali lignei quindi elastici ed aventi le caratteristiche di orditura e di quelli preesistenti e che non comportino la necessità di una rigida costanza di interassi tali da richiedere pesanti manomissioni delle strutture di appoggio.~~

~~Per le opere di consolidamento ed irrigidimento in generale sono da preferire alle strutture in c.a. quelle in ferro; per l'irrigidimento dei solai è ammessa la posa di rete elettrosaldata con cappa cementizia.~~

~~Strutture di copertura — sono ammessi gli interventi previsti per le strutture orizzontali.~~

~~Finiture~~ — a specificazione dei criteri generali sono previste con particolare riferimento agli interventi di restauro le seguenti opere:

- ~~— sostituzione degli intonaci interni ed esterni con le dovute cure, per non compromettere l'eventuale presenza di superfici decorate o affrescate che pure dovranno essere oggetto di scrupolose operazioni di restauro;~~
- ~~— eventuale rifacimento totale degli intonaci esterni in pasta di calce spenta e colore concordati o imposti dagli Uffici preposti.~~

~~Sono in ogni caso esclusi interventi che prevedano l'impiego di materiali sintetici.~~

~~Per manti di copertura, infissi, serramenti di negozio, dovranno essere recuperati o riutilizzati forme, materiali e tecniche originarie e/o comunque coerenti con l'assetto storico tipologico dell'edificio e/o con caratteristiche ambientali.~~

~~Per gli spazi distributori scoperti dovranno essere ripristinate le originarie pavimentazioni secondo i disegni e/o gli usi tradizionali.~~

14) Disposizioni finali

~~Per tutti gli interventi edilizi che comportino evidente miglioramento delle condizioni igieniche è ammessa la deroga ai regolamenti vigenti per ciò che riguarda i parametri di aera illuminazione ed i limiti di altezza utile netta dei piani purché riguardanti edifici sottoposti alla disciplina di cui al precedente punto 8, interventi di tipo d) ristrutturazione edilizia.~~

Zona "B"

COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea o a blocco e a schiera.

Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza (sempre nel rispetto delle norme di zona inerenti la densità edilizia, le distanze tra i fabbricati, etc...).

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le principali opere di urbanizzazione primaria.

La distanza minima delle strade viene fissata di norma in ml. 5,00 con facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

E' ammesso in eccezione all'indice di densità fondiaria un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità per gli edifici di cui viene accertata, da parte del responsabile dell'ULSS un'effettiva carenza di servizi igienici.

Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale con un massimo di mc. 30; inoltre dovrà avvenire nel rispetto dei materiali e dei colori dell'edificio nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati o dalle strade.

In tali zone, qualora sussista il consenso dei confinanti, mediante atto registrato e trascritto, è ammessa la realizzazione a confine di un solo garage, con una cubatura massima di mc. 30 anche in eccedenza dell'indice di edificabilità, per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarlo a ridosso del fabbricato residenziale o completamente interrato.

Deve comunque essere rispettata la normativa concernente la distanza tra i fabbricati.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in ml. 2,70.

Per quanto concerne le altezze minime dei vani, ai fini dell'utilizzo dei sottotetti ad abitazione, vedasi l'art. 71 del Regolamento Edilizio.

ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B₁/B₂/B₃/B₄/B₅

Norme edificatorie:

Densità fondiaria: non potrà essere superiore a:

zone B₁: 2,5 mc./mq.

zone B₂: 2,0 mc./mq.

zone B₃: 1,5 mc./mq.

zone B₄: 1,0 mc./mq.

zone B₅: 0,6 mc./mq.

Altezza: non potrà superare:

zone B₁: ml. 10,50

zone B₂: ml. 10,50

zone B₃: ml. 10,50

zone B₄: ml. 7,50

zone B₅: ml. 7,50

Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml..

Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00; a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.; potrà essere consentito l'allineamento già preconstituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona.

Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: preesistenti per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia; interventi diversi dovranno rispettare una distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica pari a 10 ml.; in caso di edifici preesistenti sul confine o a distanza inferiore a 5 ml., è ammessa l'edificazione in appoggio.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere previste nel corpo stesso delle costruzioni o seminterrate a parte, però costituenti un tutto unitario con il fabbricato principale, contenute in concessione unica.

Minori distanze tra fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi art. 23 L.R. n° 61/85.

Qualora siano in vigore concessioni edilizie corredate da particolari convenzioni e di cui sia stato dato regolare inizio lavori si precisa che non si applicano eventuali norme più restrittive previste dal nuovo strumento urbanistico mentre ad approvazione dello stesso potranno essere applicate norme più permissive.

All'interno di uno o più lotti confinanti e della stessa proprietà, nel caso in cui la volumetria esistente sia superiore a quella massima ammessa dall'indice fondiario di zona, è consentita una compensazione volumetrica con lo spostamento una tantum di volume esistente (costituito da vecchi fabbricati, rustici o manufatti vari legittimamente autorizzati) nel limite massimo di mc. 75 conservando la destinazione d'uso di annesso alla residenza (magazzino o garage). La compensazione di tale volumetria deve essere effettuata mediante la predisposizione di un piano di comparto.

L'intervento comunque non potrà in nessun caso comportare aumento del volume complessivo preesistente.

Zona B2 speciale – area di degrado

In tale zona, indicata con * e il n° 9, l'intervento è subordinato ad un piano particolareggiato o un piano di recupero di iniziativa pubblica o privata per cui vengono date le seguenti prescrizioni, in aggiunta e a parziale modifica di quelle già definite dalla norma specifica per la zona B:

- il ristudio della viabilità generale del luogo, con particolare attenzione al collegamento tra via Bassa e via Chiesolina, in relazione all'edificio scolastico ivi presente;
- la cessione al Comune di una fascia di terreno della larghezza di mt 7,50, per tutta la lunghezza del confine con l'adiacente area scolastica, la cui cessione a titolo gratuito sarà dovuta anche se in eccesso alle quantità di standard calcolate ai sensi dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione ed a compensazione delle stesse. La definizione dell'utilizzo di tale area sarà effettuata in sede di Piano Urbanistico Attuativo.
- la stipula di una convenzione alla quale sia subordinata la relativa concessione e la cessione della strada e delle aree a standard, come definite nel precedente alinea.

ZONA "B"

COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON OBBLIGO DI STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Trattasi di zona in tutto o in parte occupata da edifici per la residenza e per attività in contrasto con tale destinazione e con situazioni nell'edificato in tutto o in parte difformi dagli standards abituali compreso la dimensione delle strade e l'assenza totale di opere di urbanizzazione primarie.

Per questi motivi si ritiene necessario l'obbligo di redigere uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche che garantisca la migliore utilizzazione delle complessive capacità insediative della zona ed una riorganizzazione del tessuto insediativo.

Nelle tavole di P.R.G. sono individuate tali zone.

Rispetto a tali perimetrazioni vi potranno essere lievi modificazioni in presenza di oggettivi impedimenti alla loro complessiva progettazione, motivi che dovranno essere preventivamente documentati all'Amministrazione Comunale.

In ogni caso il planivolumetrico riguardante il comparto di intervento unitario non potrà interessare superfici inferiori all'80% delle proprietà incluse in esso.

Gli indici stereometrici da osservare sono i seguenti:

Indice di edificabilità territoriale: 1,0 mc./mq.

Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2 piani oltre il piano terra.

Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 10,50

Distanze dai confini: ml. 5,00

Distanze fra fabbricati: ml. 10,00

Distanze dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00; a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.

Le aree per servizi dovranno essere previste in misura di:

- 3,5 mq. di parcheggi pubblici ogni 150 mc. di residenza;
- vanno inoltre previsti 5 mq. di verde privato ad uso condominiale ogni 150 mc. di residenza.

Minori distanze tra fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi art.23, L.R. n° 61/85.

Zona B.A.O * 3 – area di degrado

In tale zona, indicata con * e il n° 3, l'intervento è assoggettato a un piano di recupero pubblico o privato che deve conformarsi alle seguenti prescrizioni, in aggiunta e a parziale modifica di quelle già definite dalla norma specifica per la zona B:

- venga risolto il problema viabilistico allestendo un'area per la manovra e il parcheggio degli autoveicoli sia per gli attuali residenti che per quelli insediabili;
- vengano definite progettualmente le soluzioni riguardanti le aree di pertinenza e le recinzioni dei lotti;
- le aree a standard, di cui all'art. 8 delle presenti Norme di Attuazione, vengano recuperate all'interno dell'area stessa;
- sia stipulata una convenzione alla quale venga subordinata la relativa concessione e la cessione delle aree a standard.

Zona B.A.O * 4 – area di degrado

In tale zona, indicata con * e il n° 4, l'intervento è assoggettato a un piano di recupero pubblico o privato che deve conformarsi alle seguenti prescrizioni, in aggiunta e a parziale modifica di quelle già definite dalla norma specifica per la zona B:

- venga risolto il problema viabilistico ristudiando l'innesto su via Rezzola e allestendo un'area per la manovra e il parcheggio degli autoveicoli sia per gli attuali residenti che per quelli insediabili;
- vengano definite progettualmente le soluzioni riguardanti le aree di pertinenza e le recinzioni dei lotti;
- le aree a standard, di cui all'art. 8 delle presenti Norme di Attuazione, vengano recuperate all'interno dell'area stessa;
- sia stipulata una convenzione alla quale venga subordinata la relativa concessione e la cessione delle aree a standard.

ZONA "C"

ESPANSIONE RESIDENZIALE

Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo ed alla stipula della convenzione.

La tipologia edilizia è quella degli edifici isolati, a blocco, in linea ed a schiera.

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

L'intervento dovrà rispettare, per quanto possibile, le previsioni del P.R.G..

Le eventuali varianti alla viabilità sia pedonale che veicolare non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni di intervento del P.R.G..

Sono ammesse le variazioni di perimetro e le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 L.R. 61/85.

La percentuale delle destinazioni d'uso previste dall'art. 10 delle presenti norme, e da realizzare nei fabbricati oggetto di strumenti attuativi, dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale.

Si prescrivono le seguenti norme:

Densità territoriale:

Zona C/1: 1,4 mc./mq.

Zona C/2: 1,2 mc./mq.

Zona C/3: 0,9 mc./mq.

Zona C/4: 0,7 mc./mq.

Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 3 piani abitabili fuori terra;

Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 10,50;

Lotto minimo: la superficie fondiaria di ogni singolo lotto non potrà essere inferiore a:

- mq. 600 per le zone C/1 e C/2
- mq. 800 per le zone C/3 e C/4
- per case a schiera la superficie fondiaria minima è di 300 mq. per unità, con un minimo globale di mq. 1.500;

Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 35% della superficie fondiaria per le zone C/1 e C/2, al 30% per le zone C/3 e al 25% per le zone C/4.

Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml. ed è obbligatoria per le case a blocco e in linea e per il confine non in aderenza delle case a schiera;

Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00; a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15;

Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque a ml. 10,00.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno trovare posto nel corpo stesso delle costruzioni, o seminterrate a parte, però contenute in unica pratica.

Possono essere ammesse distanze inferiori e tipologie diverse, nel caso di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ai sensi art. 23, Legge Regionale n° 61/85.

Gli standard primari devono essere complessivamente pari a 11,5 mq./ab. (rispettivamente 8 mq./ab. per il verde e 3,5 mq./ab. per i parcheggi).

Le localizzazioni saranno definite al momento dell'approvazione dello strumento attuativo.

Gli spazi per il gioco ed il parco non dovranno essere inferiori a mq. 1.000.

Qualora detta dimensione non possa essere raggiunta, gli oneri corrispondenti verranno monetizzati ed il Comune individuerà spazi pubblici in alternativa (art. 26 L.R. 61/85).

* 2	Date le pregevoli caratteristiche architettonico - ambientali dell'edificio, si prescrive che in sede di attuazione della zona di espansione residenziale C ₃ su cui insiste, sia previsto un suo recupero ammettendo interventi fino al grado di ristrutturazione edilizia senza modifica di facciata.
* 3	La realizzazione degli interventi previsti è assoggettata all'approvazione di uno strumento urbanistico con dettagliate definizioni planivolumetriche e progettuali in ordine a: tipologie, forme, colori, materiali, recinzioni, elementi di arredo, etc....; inoltre per tale area si prescrive che le nuove edificazioni non superino un'altezza di mt. 6,50 e che comunque siano orientate in modo tale da garantire il rispetto visuale sul soprastante centro storico di Custoza.
* 6	Gli strumenti urbanistici attuativi inerenti le due aree C ₃ individuate con asterisco in planimetria, dovranno prevedere un innesto da "Via Canova" e una viabilità di accesso e distribuzione che dimostrino una soluzione corretta in linea tecnica e compatibile a livello ambientale, oltretutto una semplice funzione di servizio alle stesse.
* 8	Sarà necessario prevedere in tale zona preventive ed idonee opere di drenaggio, i soli interventi che potranno permettere, previa verifica di risultati raggiunti, il futuro utilizzo dell'area a scopi edificatori.

Zona "C1" - 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 ineditato;

Zona C2/61 speciale residenziale di espansione

In tale zona, indicata con * e il n° 11, l'intervento è subordinato ad un piano attuativo per cui vengono date le seguenti prescrizioni, in aggiunta e a parziale modifica di quelle già definite dalla norma specifica per la zona B5 di cui si applicano i parametri urbanistici:

- siano definite progettualmente le soluzioni riguardanti le aree di pertinenza e le recinzioni dei lotti verso la campagna con utilizzo di vegetazione autoctona;
- le aree a standard, di cui all'art. 8 delle presenti Norme di Attuazione, vengano recuperate all'interno dell'area stessa;
- sia stipulata una convenzione alla quale venga subordinata la relativa concessione.

ZONA RESIDENZIALE CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE

Trattasi di zona residenziale con un piano attuativo approvato e convenzionato in tutto o in parte utilizzato.

Per tutte le disposizioni edificatorie si rimanda alla normativa precedentemente in vigore.

A prescindere dallo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'utilizzo edificatorio, è facoltà dell'Amministrazione Comunale prorogare "una tantum" e per un periodo massimo di 5 anni quelle lottizzazioni, approvate e convenzionate, che fossero giunte a naturale scadenza (10 anni).

Nel rinnovo potranno essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originale approvazione e convenzione, fatto salvo solo l'aggiornamento ISTAT per le fidejussioni a garanzia fornite.

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Estremi di approvazione degli strumenti attuativi (Rif. Tav. n° 13/1 e 13/3)

Elenco lottizzazioni:

CASELLE

1 - PEEP Delib. C.C. n° 124 del 02.09.76 - delib. G.R.V. n° 483 del 24.01.78

2 B }
3 A } BISSARA Delib. C.C. n° 80 del 29.05.79 - delib. G.R.V. n° 1374 del
4 C } 11.03.80

CAPOLUOGO

5 - Sipa - Caprara C.C. n° 12 del 11.01.77 - del. GRV n° 1924 del 13.02.79

PEEP C.C. n° 124 del 02.09.76 - del. GRV n° 483 del 24.01.78

6 - BORGOGNA C.C. n° 11 del 11.01.77 - del. GRV n° 695 del 10.01.78

7 - MIGLIORI C.C. n° 14 del 11.01.77 - del. GRV n° 5802 del 13.12.77

8 - DA LISCA C.C. n° 10 del 11.01.77 - del. GRV n° 694 del 12.02.79

9 - OPPI C.C. n° 103 del 28.06.77 - del. GRV n° 3477 del 11.07.78

10 - FORNI LODIGO C.C. n° 115 del 31.05.88 - "approvazione" RV per decorr. termini

11 - MASI/MARINI C.C. n°114 del 31/5/88 - "approvazione" RV per decorr. termini

12 - AREA COMUNALE "DA LISCA", C.C. n° 164 del 13.10.89 - del. G. Provinciale n° 1/2674 del 13.12.89

13 - LA BASSA C.C. n° 133 del 07.11.83 - C.C. n° 9 del 28.02.84 - "approvazione" R.V. per decorrenza dei termini

CUSTOZA

14 -	CAPRARA	C.C. n° 136 del 28.09.79 - n° 16 del 02.01.80
	PEEP	Delib. GRV n° 5149 del 14.10.80
		CC n° 135 del 28.09.79 - del. GRV n° 5148 del 14.10.80

NORME GENERALI PER LE ZONE OMOGENEE PRODUTTIVE

In tutte le zone omogenee D, dell'intero territorio comunale, è espressamente fatto divieto di svolgere le attività di autotrasportatori, spedizionieri e similari.

Tali attività vengono pertanto consentite solo nelle zone omogenee D 2 c/s, cui si rimanda.

In tutte le zone omogenee D, con esclusione delle zone D5, sono ammesse attività di ristorazione, bar – paninoteche e similari. Tali attività possono essere autorizzate purché vengano svolte in superfici limitate (massimo mq 150 di superficie lorda calpestabile). E' facoltà comunque del Sindaco, in casi particolari, sentita la Commissione Edilizia e gli organismi competenti in materia, di autorizzare attività di ristorazione e/o ritrovo anche in deroga ai limiti sopra riportati fino a 250 mq. Tali destinazioni d'uso sono ammesse purché nei limiti dei parametri edificatori della zona d nella quale sono inserite, e rimangono verificate le quantità di standard dovute per attività commerciali di espansione ai sensi della L.R. 61/1985.

Nelle zone industriali e/o artigianali è ammesso l'insediamento di magazzini e/o depositi.

A maggior chiarimento e specificazione delle presenti Norme, si chiarisce che per attività produttive da insediarsi sul territorio Comunale, si intendono tutte le attività svolte da Ditte che siano, direttamente od indirettamente, parte integrante di uno specifico processo produttivo sia che si tratti di un intero ciclo di produzione, sia che si tratti di una parte dello stesso, nonché tutte le attività di assemblaggio, assistenza tecnica conseguenti a processi di lavorazione che diano luogo a merci non finite.

In tutte le zone Omogenee D è ammessa la realizzazione di CABINE ELETTRICHE e IMPIANTI DI DEPURAZIONE, la cui ammissibilità sarà valutata caso per caso, in funzione delle specificità ambientali delle aree ed ai relativi vincoli. Detti impianti dovranno essere opportunamente recintati e dovranno disporre di una propria area di pertinenza. Essi non saranno computabili ai fini urbanistici, non costituendo né volume né superficie coperta ed inoltre non saranno considerati ai fini delle distanze dai confini e dai fabbricati, fermo restando l'applicabilità agli stessi delle disposizioni di cui all'Art. 873 del Codice Civile, proprio in merito alle distanze.

In tutte le zone omogenee "D" dell'intero territorio comunale, negli interventi sugli edifici esistenti e di nuova edificazione, la quota di superficie permeabile dei suoli non deve essere inferiore al 25% della superficie territoriale e al 20 % della superficie fondiaria. E'

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

In tutte le zone omogenee "D" dell'intero territorio comunale, esistenti o di nuova previsione, devono essere previste soluzioni (documentate nella relazione di accompagnamento dei singoli progetti edilizi) atte a ridurre le emissioni inquinanti legate alle attività produttive e al loro indotto, anche tramite l'uso di moderne tecnologie per l'abbattimento degli inquinanti aerei dispersi o con la sostituzione degli impianti obsoleti ed inquinanti.

ZONA "D 1/C"

ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO

La zona artigianale - industriale è destinata alla costruzione di edifici a carattere produttivo, ferme restando le disposizioni della norma generale relativa a tutte le zone omogenee D, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse funzionali all'attività svolta, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi del personale di custodia ed i locali per mostre permanenti, e per la commercializzazione dei prodotti.

In tale zona è altresì concesso l'insediamento di attività direzionali, anche non connesse con una specifica attività di produzione, nel limite del 15% della superficie coperta massima ammessa, purché in sede di approvazione dei progetti di cambio di destinazione d'uso venga dimostrata la dotazione di standard urbanistici necessari per la nuova attività insediata e siano versati a conguaglio i dovuti oneri di urbanizzazione.

Le aree a standard di cui sopra, dovranno essere ricavate all'interno dei singoli lotti, la loro mancanza o impossibilità di reperimento costituirà motivo per il diniego della concessione edilizia.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno avere superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva.

Nel caso che in una singola area ci siano o vengano previste più di un'unità produttiva, ai fini della edificazione dell'abitazione del custode o proprietario, il numero degli alloggi va riferito a un lotto minimo di 1.500 mq.

I volumi destinati alla residenza, nei limiti di cui al precedente paragrafo, dovranno comporsi volumetricamente in modo armonico con quelli destinati all'attività di produzione e possibilmente essere posti in aderenza ad essi.

L'utilizzazione della zona potrà avvenire con intervento diretto di concessione edilizia, nella parte già fornita delle opere di urbanizzazione primaria, oppure in caso di ampliamento di attività esistente.

In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi primari, nella misura del 10% della superficie del lotto.

Percentuale area coperta: non potrà superare il 50% della superficie del lotto; agli effetti del rapporto di copertura, le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria, rimanendo con ciò vincolate agli edifici interessati;

Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 10,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi;

Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine qualora resti o in aderenza o ad almeno a 10 mt. da fabbricati preesistenti se questi ultimi di h = 10 ml., altrimenti a distanza pari a quella dei fabbricati esistenti.

* * *

In aggiunta e ad integrazione delle disposizioni sopra richiamate, per l'area di completamento produttivo D1c sita nella frazione Custoza, contrassegnata anche dalla sigla P.P. (Piano Particolareggiato), si applicano le seguenti disposizioni:

- A - l'ambito individuato è soggetto all'approvazione di un Piano Particolareggiato o un Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica, che preveda la redazione di un progetto planovolumetrico e nel quale siano dettate precise indicazioni progettuali in merito alla destinazione d'uso degli edifici esistenti ed alle possibilità di ampliamento, ristrutturazione ed eventuale demolizione con ricostruzione;
- B - in ogni caso il predetto piano attuativo dovrà rispettare le seguenti indicazioni generali:
- 1 - l'eventuale proposta di demolizione dei fabbricati dovrà essere opportunamente motivata in relazione all'analisi storico - ambientale che dovrà essere allegata al progetto di cui al precedente punto A;
 - 2 - gli ampliamenti ammissibili sulla base degli indici di zona dovranno essere composti armonicamente con gli edifici preesistenti, senza alterare l'impianto planimetrico originario del complesso, avendo cura, in sede progettuale, di specificare in modo particolareggiato forme, colori, dimensioni dei nuovi manufatti;
 - 3 - dovrà essere posta particolare attenzione allo studio della viabilità di accesso ed a quella interna, in funzione anche della dislocazione delle aree a parcheggio e verde pubblico che dovranno essere previste;
 - 4 - è altresì concesso l'insediamento di attività commerciali e direzionali, anche non connesse con una specifica attività di produzione, nel limite del 20% della superficie coperta massima ammessa, purché in sede di approvazione dei progetti od in caso di cambio di destinazione d'uso venga dimostrata la dotazione di standard urbanistici necessari per la nuova attività insediata e siano versati a congruaggio i dovuti oneri di urbanizzazione.

* * *

Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00, a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml, a ml 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00. Nel caso di edifici di $h > o = a$ ml. 10,00, la distanza minima dalla strada dovrà essere pari a $1/2$ dell'altezza medesima. Qualora l'edificio prospetti su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso essere posto ad una distanza pari alla profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.R.G..

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.

E' consentita la costruzione di recinzioni chiuse di altezza fino a ml. 2,50 non nel lato fronte strada.

ZONA "D 1/E"

ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE

Tali zone sono riservate esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere produttivo, ferme restando le disposizioni della norma generale relativa a tutte le zone omogenee D, compreso gli uffici aziendali, i laboratori di ricerca, i magazzini, le autorimesse funzionali all'attività svolta, eventuali attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi del personale di custodia ed i locali per mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti.

In tale zona e solamente per gli ambiti individuati nella Variante Generale al P.R.G. e salvo espressa e specifica previsione normativa per quelli approvati con successive varianti, è altresì concesso l'insediamento di attività direzionali, anche non connesse con una specifica attività di produzione, nel limite del 15% della superficie coperta massima ammessa, purché in sede di approvazione dei progetti di cambio di destinazione d'uso venga dimostrata la dotazione di standards urbanistici necessari per la nuova attività insediata e siano versati a congruaggio i dovuti oneri di urbanizzazione.

Le aree a standard di cui sopra, dovranno essere ricavate all'interno dei singoli lotti, la loro mancanza o impossibilità di reperimento costituirà motivo per il diniego della concessione edilizia.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario, essi non potranno avere superficie utile lorda superiore al 20% della superficie utile lorda, riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 500 mc., per unità produttiva.

I volumi destinati alla residenza, nei limiti di cui al precedente paragrafo, dovranno comporsi volumetricamente in modo armonico con quelli destinati all'attività di produzione e possibilmente essere posti in aderenza ad essi, o al piano sovrastante.

L'utilizzazione della zona dovrà essere fatta attraverso piani di lottizzazione.

In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi e verde pubblico, nella misura del 20% della superficie territoriale.

Sono inoltre previste le seguenti norme:

Superficie minima del lotto: mq 1.500.

Percentuale area coperta: non dovrà essere superiore al 50% della superficie

Altezza massima: non dovrà essere superiore a 10,00 ml. esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi;

Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine qualora resti o in aderenza o ad almeno a 10 mt. da fabbricati preesistenti se questi ultimi di $h \leq 10$ ml.. altrimenti a distanza pari all'altezza dei fabbricati esistenti.

Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00; a ml. 10,00 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.. Nel caso di edifici di $h > 0 = a$ ml. 10,00, la distanza minima dalla strada dovrà essere pari a 1/2 dell'altezza medesima. Qualora l'edificio prospetti su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso essere posto ad una distanza pari alla profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.R.G..

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.

E' consentita la costruzione di recinzioni chiuse di altezza fino a ml. 2,50 non nel lato fronte strada.

* * *

ZONE D1/E DI PROGETTO:

Per la nuova area di espansione individuata con la variante n° 18 al P.R.G., a sud del Capoluogo e contrassegnata dalla sigla D1e, in aggiunta e ad integrazione delle disposizioni generali sopra richiamate, si applicano, in sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, le seguenti norme:

- l'area costituisce per quanto riguarda la pianificazione attuativa un unico ambito di intervento oggetto pertanto di un unico progetto urbanistico, realizzabile anche per stralci, ma che preveda un'unica organizzazione viabilistica;
- all'interno dell'ambito di intervento, una quota di area pari al 15% della superficie territoriale perimetrata, dovrà essere destinata a realizzare un Business Innovation Centre, quale incubatoio di nuove attività imprenditoriali. L'ubicazione dell'area B.I.C. e le modalità di cessione saranno concordate tra i privati lottizzanti e l'Amministrazione Comunale, in sede di convenzione allegata al Piano Attuativo;

- il progetto del piano attuativo dovrà altresì rispettare le seguenti indicazioni e prevedere le seguenti opere a cura e spese dei lottizzanti, per la cui realizzazione i medesimi dovranno munirsi delle necessarie autorizzazioni:

A - realizzazione del tratto della nuova strada di collegamento tra la S.P. 26 e la S.P. 54 sino all'altezza del Rio delle Ganfardine o Fossà;

B - realizzazione della nuova rotonda stradale di incrocio fra la S.P. 26 e la nuova strada di cui al precedente punto A;

C - realizzazione del nuovo incrocio stradale tra la S.P. 26 e via dell'Industria, opportunamente arretrato rispetto alla nuova rotonda di cui al precedente punto B, al fine di separare nettamente la viabilità locale da quella sovracomunale;

D - ampliamento di via dell'Industria sino alle dimensioni del suo punto più largo all'interno dell'abitato di Sommacampagna e posa di opportuni filari alberati su ambo i lati della strada, per tutto il tratto della via fronteggiante l'ambito di intervento;

E - ampliamento di via Crocetta sino alle dimensioni massime di via dell'Industria;

F - venga prevista un'opportuna barriera verde, sotto forma di viale alberato ciclo pedonale attrezzato, che separi la parte residenziale fronteggiante via Crocetta dai nuovi insediamenti produttivi. Tale viale della profondità minima di metri 10 dovrà continuare lungo via dell'Industria sino alla nuova rotonda di circonvallazione;

G - l'edificato dovrà mantenere dal depuratore consortile e dalle aree destinate al suo ampliamento una distanza minima di metri 100, pari alla zona di rispetto prevista dalla delibera del comitato interministeriale antinquinamento del 4 febbraio 1977;

H - i nuovi edifici realizzabili all'interno dell'ambito di intervento, non potranno avere accesso carraio diretto da via Crocetta e dell'Industria;

I - è altresì concesso nei lotti fronteggianti via dell'Industria e via Crocetta, l'insediamento di attività commerciali - direzionali, anche non connesse con una specifica attività di produzione, nel limite del 15% della superficie coperta massima ammessa, purché in sede di approvazione dei progetti od in caso di cambio di destinazione d'uso venga dimostrata la dotazione di standard urbanistici necessari per la nuova attività insediata e siano versati a conguaglio i dovuti oneri di urbanizzazione.

ZONA "D1 E" SPECIALE

Nell'area indicata con * ed il n. 13 per il Piano attuativo, in aggiunta e a parziale modifica della norma specifica di zona vengono date le seguenti prescrizioni:

- il rapporto massimo di copertura sia limitato al 40% per permettere un'adeguata zona filtro con la zona alberghiera adiacente;
- il rilascio della concessione sarà subordinato alla stipula di una convenzione che preveda a carico del richiedente la costruzione di una contro strada parallela a via Verona dall'incrocio tra Via Verona e Via Brighenti fino alla strada detta del Terminon posta al confine del territorio comunale;
- le attività di tipo direzionale siano strettamente connesse alla ditta operante in tale zona, ovvero sussista una reciproca relazione funzionale tra attività produttive ed attività direzionali; tale obbligo deve esser sottoscritto in sede di approvazione del progetto mediante apposita convenzione;
- il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di un vincolo decennale di pertinenzialità dell'erigendo fabbricato rispetto all'immobile sede dell'attività già in essere nell'adiacente zona omogenea alla data di adozione della variante n°16 al P.R.G.. Lo stesso vincolo potrà essere cancellato previo consenso dell'Amministrazione Comunale e previa corresponsione al comune di un indennizzo pari e tre volte l'importo degli oneri primari e secondari vigenti previsti per le attività industriali calcolati sulla superficie coperta costruita. Lo stesso indennizzo andrà corrisposto in caso di alienazione o locazione dei medesimi fabbricati, previo consenso dell'Amministrazione Comunale prima della scadenza del vincolo.
- il lotto minimo è pari alla superficie territoriale al netto della viabilità e delle aree a standard;
- lungo tutto il lato prospiciente l'autostrada A4 va piantumata una quinta alberata con funzione di schermo visivo.

* * *

Nell'area indicata con * e il numero 17, in aggiunta e a parziale modifica della norma specifica di zona, vengono date le seguenti prescrizioni:

- venga data una soluzione viabilisticamente corretta per l'innesto su via Belvedere;
- venga posta particolare cura all'allestimento delle aree a parcheggio e verdi con impianto di specie vegetali arboree adatte per l'ombreggiamento e per la diminuzione degli impatti visivo ed acustico;
- l'area di pertinenza rimanga per la gran parte permeabile, motivando concretamente la necessità contraria;

- il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di un vincolo decennale di pertinenzialità dell'erigendo fabbricato rispetto all'immobile sede dell'attività già in essere nell'adiacente zona omogenea alla data di adozione della variante n° 16 al P.R.G.. Lo stesso vincolo potrà essere cancellato previo consenso dell'Amministrazione comunale e previa corresponsione al Comune di un indennizzo pari a 3 volte l'importo degli oneri primari e secondari vigenti previsti per le attività industriali, calcolati sulla superficie coperta costruita. Lo stesso indennizzo andrà corrisposto in caso di alienazione o locazione dei medesimi fabbricati, previo consenso dell'amministrazione comunale, prima della scadenza del vincolo;
- il rilascio della concessione sarà subordinato alla stipula di una convenzione che preveda a carico della richiedente l'adeguamento viabilistico di via Belvedere, dall'incrocio con via Rampa all'incrocio con via Canova;
- il lotto minimo è pari alla superficie territoriale al netto della viabilità e delle aree a standard.

ZONA "D 2/C "

ZONE COMMERCIALI - DIREZIONALI, ARTIGIANALE DI
SERVIZIO DI COMPLETAMENTO

In tali zone sono previsti i seguenti interventi: negozi, depositi e magazzini di merci anche all'ingrosso, laboratori di ricerca e di analisi, uffici, mostre e punti di vendita connessi all'attività di produzione, nonché l'edificazione, per il personale addetto alla sorveglianza e gestione delle strutture presenti nell'area, di un'abitazione con un massimo di 500 mc.

Nel caso che in una singola area ci siano o vengano previste più di un'unità produttiva, ai fini della edificazione dell'abitazione del custode o proprietario, il numero degli alloggi va riferito ad un lotto minimo di mq. 1.500.

In tali zone sono previsti i seguenti indici;

Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc./mq.;

Indice di copertura massima: 40% della superficie;

Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine qualora resti o in aderenza o ad almeno a 10 mt. da fabbricati preesistenti se questi ultimi di h minore o uguale a 10 ml., altrimenti a distanza pari all'altezza dei fabbricati esistenti;

Distanze dai fabbricati: ml. 10,00.

Distanze dalle strade: ml. 10,00. Qualora l'edificio prospetti su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso essere posto ad una distanza pari alla profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.R.G..

Altezza massima: l'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 10.

Le recinzioni delle aree dovranno conformarsi alle disposizioni di cui all'art. 42 lett. a) del vigente regolamento edilizio.

ZONA "D 2/E"

ZONE COMMERCIALI - DIREZIONALI, ARTIGIANALE DI SERVIZIO DI ESPANSIONE

L'utilizzazione della zona è assoggettata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Nelle zone commerciali sono previsti i seguenti interventi: depositi e magazzini di merci e punti vendita della superficie lorda massima di mq 200, laboratori di ricerca e di analisi, uffici mostre e punti di vendita connessi all'attività di produzione, nonché l'edificazione residenziale per il personale addetto alla sorveglianza e gestione delle strutture presenti con un massimo di 500 mc..

Nel caso che in una singola area ci siano o vengano previste più di un'unità produttiva, ai fini della edificazione dell'abitazione del custode o del proprietario, il numero degli alloggi va riferito a un lotto minimo di mq. 1.500.

In tali zone sono previsti i seguenti indici:

Superficie minima del lotto: mq 1.500

Indice di fabbricabilità territoriale: 2,0 mc/mq.

Indice di copertura massima: 30% della superficie

Distanze dai fabbricati: ml. 10,00

Distanze dalle strade: ml. 5,00 per strade non più larghe di 7,00 ml. e ml. 7,50 per strade comprese tra 7,00 e 15 ml.. Nel caso di edifici di $h > 0 = a$ ml. 10,00, la distanza minima dalla strada dovrà essere pari a 1/2 dell'altezza medesima. Qualora l'edificio prospetti su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso essere posto ad una distanza pari alla profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.R.G..

Altezza massima: l'altezza degli edifici non potrà superare i ml.10,50.

Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine qualora resti o in aderenza o ad almeno a 10 mt. da fabbricati preesistenti se questi ultimi di $h \leq 10$ ml. altrimenti a distanza pari all'altezza dei fabbricati esistenti.

Le recinzioni delle aree dovranno conformarsi alle disposizioni di cui all'art. 42 lett. a) del vigente regolamento edilizio.

Per l'area a destinazione commerciale e direzionale di espansione individuata con la variante n° 18 al P.R.G., ubicata nella Frazione Caselle ed individuata sulle tavole progettuali valgono, a modifica ed integrazione delle norme della zona D2e, le seguenti disposizioni:

- L'area dovrà essere oggetto di un Piano Attuativo di Iniziativa Privata , avente il medesimo contenuto tecnico di un Piano Particolareggiato con previsioni Planovolumetriche ed al suo interno dovranno essere insediate esclusivamente attività commerciali e direzionali - artigianali di servizio, con esclusione di ogni altra possibile destinazione, fatta salva la previsione di un alloggio per la zona commerciale ed uno per la zona direzionale, destinati al personale addetto alla sorveglianza, per una cubatura massima ammessa di 500 mc cadauno.
- L'indice di edificabilità territoriale è ridotto a 1 mc/mq e dovrà essere utilizzato per il 75% per la creazione di volumi direzionali, mentre il restante 25% potrà essere destinato ad usi commerciali;
- La superficie coperta massima rimarrà pari al 30%. La superficie massima delle strutture di vendita non potrà superare i mq 200.
- Il Piano Attuativo di progetto dell'area dovrà osservare i seguenti elementi progettuali VINCOLANTI:
 1. Via Tezze dovrà essere opportunamente ampliata fino a ml 8,00, relativi alla sola carreggiata;
 2. in sede di redazione dello strumento urbanistico dovranno essere adottate misure tecniche atte all'abbattimento dell'inquinamento acustico derivante dall'autostrada e i fabbricati dovranno essere realizzati mettendo in atto tutti gli accorgimenti tecnologici e costruttivi per il contenimento dell'impatto acustico. L'Amministrazione Comunale verificherà detto secondo adempimento in sede di rilascio delle concessioni edilizie.
 3. la viabilità di accesso dovrà essere organizzata prevedendo un tracciato stradale continuo che si ponga quale circonvallazione della zona, posto chiaramente in prossimità dei suoi limiti esterni. In adiacenza ad esso dovranno essere previsti i parcheggi (nella misura indicate dalle vigenti norme urbanistiche), mentre le aree a verde dovranno essere poste all'interno della zona. Lo standard complessivo non dovrà comunque essere inferiore a 1 mq/mq, rispetto all'edificato. Nella parte posta

in prossimità di via Villa e della corte Bissara, dovrà essere ubicata una “piazza”, di adeguate dimensioni che si proponga come elemento “terminale” di via Roma;

4. dovrà essere previsto un collegamento viabilistico che, con opportuna attenzione alla viabilità esistente, sottopassando il cavalcavia autostradale, colleghi direttamente via Verona con la zona di intervento;
5. tutte le aree scoperte e quelle da destinare a verde dovranno essere realizzate con l'impianto di essenze autoctone di alto fusto (platano, pioppo cipressino, bagolaro) e convenientemente irrigate;

ZONA "D 2 c/s"

ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' DEGLI SPEDIZIONIERI

Nelle zone destinate agli spedizionieri sono ammesse tutte quelle attrezzature necessarie allo svolgimento di tale attività quali depositi, uffici, officine per gli automezzi, etc...

E' ammessa l'edificazione residenziale per il personale addetto alla sorveglianza ed alla gestione delle strutture esistenti con un massimo di mc. 500.

Indice di copertura massima: 30% della superficie

Distanza dai confini: mt. 10,00

Distanza dai fabbricati: mt. 10,00

Altezza massima: l'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 10,50.

La concessione edilizia è in ogni caso subordinata ad un piano generale di utilizzo dell'area, che preveda appositi spazi in fregio alle strade ed all'esterno della recinzione per l'attesa di accesso e quali corsie di inserimento in uscita, della larghezza minima di mt. 20 per tutto il fronte del lotto, nonché i seguenti

Standard minimi:

superficie a parcheggio 10% dell'intera area

superficie a verde attrezzato 20% dell'intera area.

Qualora i proprietari delle aree interessate, non provvedano entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme, alla realizzazione degli spazi esterni di accesso alle aree ed in presenza di reali e oggettive problematiche di sicurezza stradale e di traffico, certificate dal competente Ufficio Comunale di Polizia Municipale, il Sindaco o Il Responsabile del Settore competente, sentito il Consiglio Comunale, potrà con proprio provvedimento diffidare gli interessati all'esecuzione delle opere necessarie ed in caso di inadempienza procedere all'esecuzione diretta delle opere, con rivalsa di tutte le spese sostenute (ivi comprese quelle tecniche) nei confronti dei medesimi, secondo le disposizioni contenute nell'Art. 67 comma 5 della Legge Urbanistica regionale n° 61/85.

In caso di dimostrata impossibilità tecnica all'esecuzione delle opere di cui al precedente comma, il Sindaco o il responsabile del Settore competente, sentiti gli organi tecnici comunali ed in particolare sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, potrà approvare progetti di adeguamento degli ingressi, che pur non rispettando interamente le disposizioni suddette, garantiscano il raggiungimento di sufficienti livelli di sicurezza della circolazione stradale.

ZONA "D 3"

ZONE TURISTICO - ALBERGHIERE

Nelle zone turistico alberghiere sono ammesse attrezzature per alberghi, ristoranti, ritrovi, servizi inerenti etc...

Nelle aree con edifici esistenti, per i quali valgono le disposizioni puntuali d'intervento, qualora la norma lo indichi, la concessione edilizia è subordinata ad un piano generale di utilizzo dell'area.

Indice di edificabilità:

Data l'eterogenea situazione delle aree, la cubatura e la superficie generale interessata dai singoli interventi vengono definite in modo puntuale come di seguito:

D _{3/1} "Villa Vento"	Superficie mq. 19.000.....Cubatura totale ammessa mc. 8.000
D _{3/2} Località "Pezzarara"	Superficie mq. 60.000.....Cubatura totale ammessa mc.12.000
D _{3/4} Località "Palazzo"	Superficie mq. 9.861.....Cubatura totale ammessa mc.14.500
D _{3/5} Frazione "Caselle"	Superficie mq. 13.262.....Cubatura totale ammessa mc. 26.524

Distanze dai confini: m. 10,00

Distanze dalle strade: m. 10,00. Qualora l'edificio o gli edifici di nuova realizzazione prospettino su strade di scorrimento, dovranno in ogni caso essere posti ad una distanza, dalle stesse, pari alla profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.R.G.

Standards minimi: un posto macchina e 20 mq. di verde attrezzato per ogni stanza.

Obblighi diversi: rispetto delle alberature esistenti e ripristino in caso di necessità. A discrezione dell'Amministrazione Comunale, obbligo di nuove piantumazioni con tipologie particolari. In ogni caso dovrà essere data preferenza ad essenze arboree od arbustive tipiche della zona.

*** 5**

Al fine di garantire interventi correttamente rapportati a livello ambientale, si prescrive che la realizzazione degli stessi sia assoggettata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che preveda:

- una dettagliata documentazione fotografica dell'insieme e di tutti gli edifici su cui si interviene;
- una precisa definizione planivolumetrica dello stato attuale e di progetto, con la descrizione del grado di intervento (restauro, ristrutturazione, demolizione, etc.) e dei materiali;
- il mantenimento della tipologia a corte, l'uso di materiali costruttivi tradizionali, di forme, colori ed elementi di arredo, compresi i corpi illuminanti, correttamente inseriti nel contesto rurale;
- il recupero di tutti gli elementi caratterizzanti l'edilizia rurale anche nell'area di pertinenza, quale l'aia, il pozzo, inserendovi pure il tipo di recinzione e di cancello e l'uso della vegetazione.

Per tale area si prescrive altresì che nel tetto volumetrico previsto dalle norme tecniche di attuazione deve intendersi compresa la volumetria dei rustici preesistenti; eventuali nuovi volumi in aggiunta, non dovranno superare l'altezza massima dei fabbricati esistenti.

ZONA "D 4"

ZONE AGRO-INDUSTRIALI DI TRASFORMAZIONE

In tali zone è consentita l'edificazione di impianti speciali a servizio dell'agricoltura, quali strutture di conferimento dei prodotti viticoli ed ortofrutticoli, strutture di deposito, lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e commercializzazione degli stessi.

Per le aree che risultano già occupate da specifiche attività, gli ampliamenti autorizzabili possono essere riferiti alle attività medesime, con la possibilità di insediare nuove attività connesse ai cicli produttivi esistenti, oppure essere destinati all'insediamento di nuove attività agro - industriali, purché sia garantita e dimostrata la tutela da ogni possibile fenomeno di inquinamento.

L'edificazione si attua di norma per intervento diretto, fatta salva la necessità di integrare, laddove necessario gli impianti tecnologici.

Si prescrive inoltre l'osservanza delle seguenti norme:

Lotto minimo: mq. 10.000;

Rapporto massimo di copertura: RC = 50% della superficie destinata a zona agro-industriale nello strumento urbanistico.

Altezza massima: ml. 10,00 esclusi i volumi tecnici. Potranno essere concesse altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi.

Distanza minima dai confini: Dc = pari all'altezza ed in ogni caso non inferiore a ml. 5,00.

Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica: Df = ml. 10,00

Distanza minima della strada: non potrà essere inferiore a ml. 7,50 per strade non più larghe di ml. 7,00; a 10,00 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.. Nel caso di edifici di $h > o = a$ ml. 10,00, la distanza minima dalla strada dovrà essere pari a 1/2 dell'altezza medesima; i nuovi fabbricati dovranno essere posti ad una distanza dalle strade pari all'eventuale profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie del P.R.G.

Sono ammesse le destinazioni residenziali e ad uffici necessarie e compatibili con l'attività produttiva, purché il volume edilizio si componga armonicamente con quello destinato all'attività produttiva, con un massimo di mc. 500 a destinazione residenziale per complesso produttivo.

Per tutti gli interventi, deve essere dimostrato il modo di allontanamento dei residui solidi, liquidi o letami; dovrà essere preventivamente approvato dall'Unità Locale Socio Sanitaria il sistema di depurazione o di smaltimento proposto, per evitare qualsiasi fenomeno d'inquinamento, richiamando in particolare la Legge n° 319 del 10.05.76.

ZONA "D 5"

AREE PRODUTTIVE ESISTENTI NON ORGANICAMENTE INSERITE

Tali zone risultano già del tutto o in parte occupate da impianti industriali, artigianali, da laboratori, da depositi e magazzini e dai volumi tecnici necessari ai vari processi produttivi.

L'estensione dell'area pertinente agli impianti è individuata nelle planimetrie di P.R.G., pur non essendo la stessa organicamente inserita in un'area produttiva idonea e quindi riveste carattere puntiforme.

Sono ammesse le destinazioni residenziali in misura di 1 alloggio per unità produttiva fino ad un massimo di 500 mc.; tali destinazioni devono comporsi volumetricamente in armonia con il volume edilizio dell'attività produttiva stessa.

Nel caso che in una singola area siano presenti ed attive, alla data di adozione della variante n° 18 al P.R.G., più di una unità produttiva, ai fini della edificazione dell'abitazione del custode o proprietario, il numero degli alloggi va riferito a un lotto minimo di 1.500 mq., riservando eventualmente tale possibilità all'azienda che disponga della maggior superficie coperta edificata.

In tale zona sono possibili solo ampliamenti dell'esistente o le ristrutturazioni aziendali di carattere funzionale.

Per tali interventi si prescrivono le seguenti norme:

Superficie coperta: 25%

Distanza dai confini: pari all'altezza delle parti da ampliare, con un minimo di ml. 5,00;

Distanza tra fabbricati: ml. 10;

Distanza dalle strade: ml. 10,00

Nel progetto di ampliamento deve essere prevista l'area per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 20% della superficie di pertinenza zonizzata nel P.R.G.

Nel caso di ampliamento della superficie coperta l'altezza massima non deve superare l'altezza dei fabbricati esistenti ed in ogni caso non essere superiore a 6,50 mt.. Nel caso di sostituzione o di nuova costruzione di corpi di fabbrica, la copertura deve essere a due falde con linea di colmo parallela al lato maggiore. La pendenza del tetto deve comunque essere compresa tra il 25% minimo ed il 35 % massimo. Per quanto compatibile, devono essere utilizzati, tipologie, forme, colori, materiali di costruzione e di finitura dell'edilizia rurale tradizionale non abitativa.

Deroghe possono essere concesse dal Sindaco o dal Responsabile di Settore, sentita la Commissione Edilizia, per comprovate esigenze produttive.

Nel caso di cambio di attività, deve essere rilasciata l'autorizzazione dal Sindaco, o dal Responsabile di Settore sentiti i pareri delle autorità competenti in materia di igiene ambientale e del lavoro e la Commissione Edilizia.

E' escluso l'insediamento e l'ampliamento delle industrie nocive di prima classe, di cui al D.M. 05.09.94 e delle attività elencate nell'Allegato 2 del D.P.R. 23.07.91 (Attività a ridotto inquinamento atmosferico).

Inoltre vengono date le seguenti prescrizioni:

- in attuazione del D.P.C.M. 01.03.91 n° 57 e del D.G.R. 21.09.93 n° 4313 i valori dei limiti massimi del livello sonoro equivalente (Leq in dB A) sono 60 e 50 rispettivamente per i tempi di riferimento diurno e notturno (classe di destinazione d'uso del territorio III, aree di tipo misto);
- riguardo le emissioni atmosferiche, facendo riferimento al DPR 24.05.88 e successive modificazioni ed integrazioni, deve essere rilasciato in via preventiva il parere del Servizio Igiene Sanità Pubblica (SISP) dell'ULSS competente;
- deve essere sottoposto ad autorizzazione lo stoccaggio all'aperto di materiali inerenti la produzione (compresi i rifiuti), previa descrizione degli stessi e delle modalità di raccolta e di smaltimento; inoltre, nella richiesta di autorizzazione, devono essere previste le modalità per la mitigazione di eventuali impatti visivi degli stessi;
- riguardo eventuali scarichi liquidi che verrebbero prodotti per il cambio di attività, valgono le prescrizioni e le modalità di richiesta di autorizzazione necessarie al rilascio di concessione edilizia;
- nella richiesta di autorizzazione al cambio di attività deve essere descritto il carico di traffico veicolare pesante e leggero che deve costituire elemento di valutazione da parte dell'Amministrazione nel rilascio del cambio di attività;
- vanno realizzate adeguate barriere vegetazionali con essenze arboree autoctone lungo tutti i confini di Zona e di proprietà;
- poiché il territorio comunale è nella fascia di ricarica degli acquiferi, è fatto divieto di disperdere le acque reflue, comprese quelle di raffreddamento, nel suolo e nel sottosuolo se non dopo un idoneo trattamento di depurazione compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area, che deve essere valutato e approvato dagli Enti preposti.

Per le zone D5/n° di seguito elencate, ad integrazione delle norme generali di zona sopra riportate di applicano interamente le seguenti disposizioni:

Area "D 5/7"

Poiché si tratta di attività già operante, viene mantenuto l'attuale indice di superficie coperta che è del 30%. Tale rapporto non può essere assolutamente aumentato e nel caso di demolizione con ricostruzione deve essere ricondotto al 25% di norma. La volumetria può essere aumentata solo per comprovate esigenze di igiene ambientale.

Deve essere presentato un progetto di sistemazione degli spazi esterni che veda:

- l'allestimento di spazi per la sosta dei veicoli e per il verde pari al 20 % della superficie di pertinenza;
- la posa in opera di adeguate barriere vegetazionali poste ai confini di proprietà sia verso strada che verso la campagna circostante, atte a mitigare l'impatto visivo dello stoccaggio di materiali.
- non è ammessa la destinazione residenziale in misura di 1 alloggio per unità produttiva fino ad un massimo di 500 mc.

Area "D 5/8"

In tale zona deve essere presentato un progetto unitario di sistemazione dell'area con:

- un riordino dell'area di pertinenza sia per lo stoccaggio di materiali inerenti l'attività, sia per la sosta dei veicoli e l'allestimento di adeguate barriere verdi verso il fronte strada e verso la campagna;
- un generale riordino viabilistico.
- non è ammessa la destinazione residenziale in misura di 1 alloggio per unità produttiva fino ad un massimo di 500 mc.

Area "D 5/9"

Poiché si tratta di un'attività già in atto, in area agricola, ma vicino ad un nucleo abitato rurale, deve essere presentato un progetto unitario riguardante :

- la sistemazione dell'area ex - discarica su cui non deve essere prevista nessuna edificazione;
- la distribuzione dell'attività produttiva (lay-out) comprensiva dell'ampliamento ipotizzabile con l'indice di superficie coperta del 25%;
- il riordino della superficie di pertinenza comprensiva del 20% a parcheggio e a verde;
- l'allestimento di adeguate barriere verdi a mitigazione dell'impatto visivo;
- le soluzioni previste per l'abbattimento delle polveri e del rumore, tenendo presente la legislazione vigente in materia di igiene ambientale e del lavoro.

- non è ammessa la destinazione residenziale in misura di 1 alloggio per unità produttiva fino ad un massimo di 500 mc.

Area "D 5/10"

Poiché si tratta di attività già operante, viene mantenuto l'attuale indice di superficie coperta che è superiore al 25% di norma per tale zona. Questo rapporto non può essere assolutamente aumentato e nel caso di demolizione con ricostruzione deve essere ricondotto al 25% di norma.

Deve essere presentato un progetto unitario di sistemazione che preveda un riordino dell'area di pertinenza sia per lo stoccaggio di materiali inerenti l'attività, sia per la sosta dei veicoli e l'allestimento di adeguate barriere verdi verso il fronte strada e verso la campagna.

Non è ammessa la destinazione residenziale in misura di 1 alloggio per unità produttiva fino ad un massimo di 500 mc.

Area "D 5/11"

Devono essere presentate, contestualmente ai progetti di ampliamento, soluzioni riguardo la viabilità con particolare riguardo all'innesto sulla provinciale, unico per tutta l'area e collocato, per quanto possibile, in tratto rettilineo e riguardo la sistemazione delle aree a parcheggio.

Devono essere poste adeguate barriere vegetazionali sui fronti strada e verso la campagna per ridurre l'impatto visivo dei manufatti e delle aree di pertinenza, soprattutto per quelle adibite allo stoccaggio di materiali inerenti le attività produttive.

Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di un vincolo decennale di pertinenzialità dell'erigendo fabbricato rispetto all'immobile sede dell'attività già in essere nell'adiacente zona omogenea alla data di adozione della presente variante (Variante n°16 al P.R.G.). Lo stesso vincolo potrà essere cancellato previo consenso dell'Amministrazione comunale e previa corresponsione al Comune di un indennizzo pari a 3 volte l'importo degli oneri primari e secondari vigenti previsti per le attività industriali, calcolati sulla superficie coperta costruita ai sensi della variante n° 16 al P.R.G..

Lo stesso indennizzo andrà corrisposto in caso di alienazione o locazione dei medesimi fabbricati, previo consenso dell'amministrazione comunale, prima della scadenza del vincolo.

Non è ammessa la destinazione residenziale in misura di 1 alloggio per unità produttiva fino ad un massimo di 500 mc.

ZONA "D 6"

ZONE DESTINATE ALLA SOSTA ATTREZZATA

Tale zona è destinata alla sosta di autoveicoli ed alla relativa attività di assistenza per i mezzi e per le persone. Sono ammesse quelle attrezzature necessarie allo svolgimento di tale attività quali uffici, officine per gli automezzi, servizi carburante, servizi per la ristorazione, motel.

L'edificazione è subordinata alla redazione di un piano attuativo di iniziativa privata approvato con le modalità di legge, avente i contenuti e vincoli derivanti dalle seguenti disposizioni.

E' ammessa l'edificazione di una residenza per il personale addetto alla sorveglianza, del volume massimo di mc 500, nonché la realizzazione di attività di ristoro per una superficie netta calpestabile pari a 1000 mq (accessori compresi).

In tale zona, sottoposta altresì al vincolo altimetrico F7/a – F7/b, deve essere predisposto anche l'allestimento di attrezzature per la sosta dei mezzi pesanti, e per l'autorimessaggio dei camper o delle roulotte.

Per rispondere alle esigenze indotte dalla vicinanza della zona aeroportuale e per far fronte ad una crescente domanda di servizi per il pernottamento dell'utenza in transito, si prevede un'area opportunamente individuata ed attrezzata per la realizzazione di un Motel della volumetria complessiva massima di mc. 5000.

Il Piano Attuativo dovrà altresì prevedere tramite la prevista convenzione la cessione in uso gratuito all'Amministrazione Comunale di un'area di sosta all'interno del perimetro della zona D6 per una superficie pari al 10% dell'area complessiva.

In tale area dovranno essere predisposte attrezzature per la sosta di autotrasportatori residenti nel territorio comunale e per l'autorimessaggio dei camper o delle roulotte dei residenti.

La convenzione dovrà altresì definire le modalità di gestione dell'area in accordo tra proprietari e l'Amministrazione Comunale.

In essa si dovrà prevedere che le aree di parcheggio e di viabilità prevista all'interno dell'ambito di intervento siano assoggettate alle disposizioni normative del Codice della Strada, con facoltà espressa da parte dell'Amministrazione Comunale, tramite la polizia Municipale di esperire i relativi controlli.

Indice di copertura massima: 15% della superficie suddiviso in:

- costruzioni necessarie allo sviluppo dell'attività: 10% della superficie (ristorazione, motel, officine meccaniche, residenza del custode, uffici, ecc.);
- costruzioni accessorie quali pensiline, vani tecnici ed attrezzature tecnologiche 5% della superficie.

Si precisa che le aree occupate da elementi tecnici a servizio degli autolavaggi dedicati sia ai mezzi leggeri che pesanti sono da considerarsi come volumi tecnici e pertanto non concorreranno alla determinazione della superficie per costruzioni accessorie sopra definite.

Distanza minima dai confini: ml 10,00.

Altezza massima: ml 8,00 (determinata in base alla quota del piano stradale) fermo restando l'obbligo del rispetto dei vincoli aeroportuali.

Standard minimi:

- superficie a parcheggio 35% dell'intera area, suddiviso secondo i parametri puntuali definiti come segue:

1 -	parcheeggio veicoli	10% dell'area;
2 -	parcheeggio veicoli pesanti in transito	5% dell'area;
3 -	parcheeggio veicoli pesanti	4% dell'area;
4 -	parcheeggi per officine meccaniche	3% dell'area;
5 -	parcheeggio per vetture in transito	10% dell'area;
6 -	parcheeggio camper e roulotte	3% dell'area:

la superficie complessiva sopra definita esclude le superfici occupate da aree di transito, piazzali di servizio e la viabilità di collegamento interna.

Ulteriori prescrizioni

- la superficie a verde dovrà essere pari al 30% dell'area e completata con alberi ad alto fusto che coprano i parcheggi per le autovetture nonché da zone di verde delimitate da siepi e cespugli opportunamente attrezzate;
- dovrà essere garantito lo smaltimento delle acque piovane in appositi pozzi perdenti e dovranno essere garantite altresì la raccolta ed il trattamento in appositi degrassatori di tutte le acque, anche piovane delle zone lavaggi ed erogazioni carburanti sotto le pensiline.

E' assolutamente vietato sull'intera area lo stoccaggio di containers ed il deposito incustodito di automezzi pesanti.

Tutte le fonti luminose siano opportunamente schermate verso l'alto al fine di ridurre il fenomeno dell'inquinamento luminoso in sintonia con le disposizioni della L.R. 27.06.1997, n. 22.

La superficie da riservare a verde alberato va nella maggior parte utilizzata per rafforzare lo spessore dell'adiacente zona F6 – Verde Privato Vincolato – quale “filtro” tra le attività da insediare e la zona aeroportuale.

ZONE PRODUTTIVE DI QUALSIASI TIPO CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE

Trattasi di zone produttive con piano attuativo approvato e convenzionato in tutto o in parte utilizzato.

Per tutte le disposizioni edificatorie si rimanda alla normativa precedentemente in vigore.

A prescindere dallo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'utilizzo edificatorio, è facoltà dell'Amministrazione Comunale prorogare "una tantum" e per un periodo massimo di anni 5 quelle lottizzazioni, approvate e convenzionate, che fossero giunte a naturale scadenza (10 anni).

Nel rinnovo potranno essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originale approvazione e convenzione, fatto salvo solo l'aggiornamento ISTAT per le fidejussioni a garanzia fornite.

Per l'area adiacente al P.d.L. P n° 1, sita nel capoluogo ed individuata sugli elaborati grafici del P.R.G., con * ed in numero 14, si dà atto che essendo la stessa esterna al perimetro dell'originario Piano di Lottizzazione, ma di fatto costituita da una fascia di rispetto stradale, si applicano le disposizioni dell'Art. 27 penultimo comma della L.R. 61/85. La relativa capacità edificatoria potrà pertanto essere sfruttata all'interno dell'ambito della lottizzazione individuata sulla tavole di Piano con la sigla P.d.L. P 1, purché i relativi edifici o ampliamenti siano posti al di fuori della fascia di rispetto indicata sul Piano medesimo. Le relative concessioni edilizie potranno essere rilasciate solamente dietro il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Estremi di approvazione degli strumenti attuativi (Rif. Tav. n° 13/1 e 13/3)

CAPOLUOGO

1 - Via Industria C.C. n° 125/f del 01.07.77 - del G.R.V. n° 695 del 13.02.79;

2 - Pedrini C.C. n° 42 del 24.03.88 - "approvata" dalla RV per decorrenza dei termini

3 - Pontieri C.C. n° 164 del 13.10.89 - del G. Provinciale 1/2674 del 13.12.89

CASELLE

4 - Ruffo (Via Villa) Piano di Utilizzo e realizzazione opere di urbanizzazione autorizzate con C.E. n° 151 del 19.07.89.

ZONA E - AGRICOLA

La zona agricola del Comune di Sommacampagna è suddivisa in distinte sottozone classificate, a norma della Legge Regionale 24/85 in E₁ - E₂ - E₄ ed individuate con apposita campitura nelle tavole di progetto del Piano Regolatore Generale.

Le costruzioni esistenti in zona agricola che non risultano più funzionali alle esigenze dei fondi rustici, oltre a quelle comprese nei nuclei rurali con valore storico-ambientale (art. 10 L.R. 24/1985), sono individuate sulle Tavole del Piano Regolatore Generale in scala 1:5000. Le singole strutture non più funzionali sono oggetto di schedatura, che stabilisce per esse, ai sensi del secondo comma dell'art. 4 della L.R. 24/1985, il tipo di intervento e la o le destinazioni d'uso ammesse. Per le singole unità edilizie sono precisate anche le relative aree di pertinenza. Con riguardo a tali edifici il piano si attua per intervento diretto mediante l'applicazione del tipo di intervento ammesso dalla relativa scheda. Le indicazioni relative alle destinazione d'uso ammesse hanno valore prescrittivo.

Per gli ambiti dei **nuclei rurali** così come definiti e perimetrati nelle tavole grafiche del P.R.G. e dalle presenti Norme sono ammessi gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione consentiti dalle norme della sottozona rurale nella quale sono inseriti, e della quale ne mantengono la classificazione, 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 sempre nei limiti consentiti dalla L.R. 24/1985.

E' ammesso altresì l'ampliamento dell'ambito del nucleo rurale nel caso di accorpamento in tale sito della residenza agricola per gli aventi titolo ai sensi della L.R. 24/85 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;
- 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'idonea 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.

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 come individuate nelle tavole del P.R.G. alla scala 1.5000. 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:

- 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 allegato alla domanda di concessione è opportuno venga corredato da un parere degli 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, quanto stabilito dall'art. 20 della L.R. 44/1982.

Per le cave 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.

Poiché nel territorio rurale sono presenti vari elementi che producono degrado visivo e che sono stati indicati nelle tav. 13.1 e 13.3, in fase di rilascio di qualsivoglia concessione o autorizzazione ad essi riguardanti, devono essere prescritti interventi atti a mitigarne l'impatto (elementi individuati con la lettera A – Tavole 13.1 e 13.3, o alla rimozione degli stessi (elementi individuati con la lettera B – Tavole 13.1 e 13.3) o alla ricomposizione ambientale (elementi individuati con la lettera C - Tavole 13.1 e 13.3).

E1 Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata

Si richiamano i seguenti criteri:

- a) gli interventi consentiti devono, di norma, essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
- b) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono possibilmente utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, etc.) avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale;
- c) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;
- d) dovrà essere garantita la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo; dovranno essere mantenuti i filari di vite o di piante da frutto utilizzate come confine di proprietà, in particolare verso il fronte strada;
- e) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;
- f) la realizzazione degli annessi rustici é ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità di osservare tale prescrizione;
- g) nelle aree collinari e di pianura valliva di cui alle Tavole di P.R.G., 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. 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) nel caso di aziende con terreni ricadenti in più sottozona, la superficie minima (e i relativi indici di densità edilizia) per l'applicazione dell'art. 6 della L.R. 24/85, viene computata con i parametri previsti per la sottozona in cui si andrà a realizzare l'intervento.

E 2 Aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e locazione dei terreni

Si richiamano i seguenti criteri:

- a) gli interventi consentiti devono, di norma, essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
- b) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono possibilmente utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, etc.) avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale;
- c) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;
- d) dovrà essere garantita la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo; dovranno essere mantenuti i filari di vite o di piante da frutto utilizzate come confine di proprietà, soprattutto verso il fronte strada;
- 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 preferibilmente entro o in contiguità agli ambiti dei nuclei rurali individuati nelle tavole 13.1 e 13.3.
- f) la realizzazione degli annessi rustici è ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità di osservare tale prescrizione.
- g) nelle aree collinari e di pianura valliva di cui alle Tavole di P.R.G. 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. 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 le zone E2 site nelle aree ubicate nelle zone definite di "Pianura aperta" di cui alle tavole di P.R.G. è ammessa una superficie lorda di pavimento di annessi rustici pari al 3% del fondo come definito dall'art. 2 della L.R. 24/85 per un'altezza massima di metri 7. Tali limiti possono essere superati solo per le strutture anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali, come previsto all'art. 6 della L.R. 24/85 comma 1;
- i) nel caso di aziende con terreni ricadenti in più sottozone, la superficie minima (e i relativi indici di densità edilizia) per l'applicazione dell'art. 6 della L.R. 24/85, viene computata con i parametri previsti per la sottozona in cui si andrà a realizzare l'intervento.

E4 Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

La zona di cui al titolo risulta caratterizzata da una presenza insediativa costituitasi come aggregazione sociale riconosciuta che ne esclude una reale vocazione agricola.

Sono ammesse categorie di intervento finalizzate al mantenimento e alla razionalizzazione degli specifici caratteri di aggregato oltreché all'incentivazione dell'accorpamento della residenza agricola.

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;
- c) la quantità minima di standard a verde e parcheggio primari per soddisfare le esigenze derivanti dalla capacità insediativa teorica del Piano Attuativo, i sensi della L.R. 61/1985.

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 privata, 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.

Per tutte le sottozone agricole si applicano, inoltre, i seguenti indici parametrici:

- Altezza massima: come previsto dalle norme inerenti le singole sottozone, fatto salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, ecc., la cui necessità andrà comunque opportunamente documentata;

- Distacco per gli edifici: non può essere inferiore a 10 ml.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai ml. 5,00 dal confine comune è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.68 n° 1444, è possibile esclusivamente tra le pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra fabbricati con pareti finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

- Distacco dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00; può essere a confine per le murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.

- Distacco dalle strade pubbliche: quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 D.M. 01.04.68 n° 1404 e dell'Art. 7 della Legge Regionale 24/85 per la sottozona E₁, E₂ e ml. 5,00 per la sottozona E₄.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.

Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di manutenzione, restauro e ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Dovranno essere seguite pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali ai sensi dell'Art. 10 della L.R. n° 24/85.

A - RESIDENZE

1) Posizionamenti

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

2) Coperture - Gronde - Pluviali

E' ammesso l'utilizzo di coperture a due o quattro falde, fermo restando che gli edifici con pianta rettangolare allungata, dovranno essere a due falde con linea di colmo parallela al lato maggiore; le quattro falde sono sempre ammesse in edifici a pianta centrale o nel caso in cui la lunghezza del fabbricato sia almeno il doppio della larghezza sempre che ciò sia ritenuto tipologicamente ammissibile dalla Commissione Edilizia.

La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa entro il 35%.

Il manto di copertura dovrà essere in tegola-canale o coppo di cotto di fattura tradizionale e colorazione naturale.

Solo per le nuove costruzioni potranno essere ammessi coppi in cemento purché di fattura e colore simili a quelli in cotto.

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

Lo sporto della cornice di gronda non potrà essere superiore a 100 cm sul prospetto principale ed a cm 40 sui prospetti laterali.

Laddove esistano decorazioni originali, ne è prescritta la conservazione con eventuali restauri delle parti danneggiate.

E' prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare con collocazione a vista.

La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata.

E' consentito l'uso del rame a vista mentre sono vietati gli elementi in P.V.C..

3) Elementi architettonici

Gli edifici dovranno essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche.

Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantina etc..., potranno essere collocati anche all'esterno dell'abitazione nei locali adibiti ad annesso rustico.

Sono vietate le scale esterne a giorno, i bow-windows, le terrazze, i poggiali che interessano l'intera facciata del fabbricato e i corpi aggettanti in generale.

Saranno ammessi, purché in sintonia con il linguaggio architettonico formale del fabbricato, i balconi ricavati da rientranze nelle pareti perimetrali con profondità massima dal filo di facciata di mt. 1,50 e lunghezza massima di mt. 3,00 e i porticati aperti che si inseriscano correttamente nella facciata dell'edificio.

La forometria dovrà risultare armonicamente composta nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale e con un rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1,30 e 1,50; non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.

Le finestrate potran essere riquadrate esternamente da cornice in mattoni intonacati, in pietra naturale od in tufo, sporgente dalla muratura fino a cm. 5 e per una larghezza massima di cm 12 o 15 o di cm 17 se in tufo e minima cm 6.

In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.

4) Pareti esterne

Le pareti esterne dovranno essere rifinite nella loro intera estensione prevalentemente tramite intonacatura, ammettendo tuttavia parziali finiture in muratura di pietra o di mattoni faccia a vista, purché non prevalenti rispetto all'intero corpo del fabbricato.

E' consentito l'uso della pietra per soglie e davanzali dei balconi.

La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, e di pittura di tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse e gialle, e dei bianchi.

Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati o tipo Venezia.

5) Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso

Tutti i serramenti esterni dovranno essere in legno, naturale o verniciato, o in materiali che ripropongano l'estetica del legno.

E' vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.

Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante, con cerniere non lavorate, aperti verso l'esterno, in legno e tinteggiati con colori in armonia con quelli delle facciate.

Le porte ed i portoni d'ingresso saranno in legno o ferro, e tinteggiati negli stessi colori dei serramenti di finestra.

Sono consentiti i portoncini in metallo e vetro.

6) Camini esterni

I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore a ml. 0,40 e comignolo di semplice fattura prolungato almeno fino alla quota del colmo del tetto.

7) Recinzioni

Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di mt. 0,50; 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.

Per le recinzioni delle aree degli impianti di allevamento intensivo, esistenti e di nuova costruzione, possono essere previste parti cieche (di altezza massima mt 1,00) e paletti con rete metallica o ringhiera di semplice fattura, per un'altezza complessiva massima di mt 2,00. La Commissione Edilizia potrà prescrivere la mascheratura di tali recinzioni con vegetazione autoctona.

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.

B - ANNESSI RUSTICI

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione, ad esclusione dei contorni dei fori e degli eventuali serramenti esterni, che saranno soggetti alle indicazioni prescrittive della Commissione Edilizia.

Sarà comunque ammessa la realizzazione di tetti la cui finitura superficiale sia realizzata con forme e colori che richiamino il "coppo" o il "simil-coppo", indipendentemente dalla sottostante struttura portante.

Dovranno essere previste alberature di essenze autoctone a mitigazione dell'impatto visivo.

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, né tetti a copertura piana.

B2 - AREE DI PERTINENZA

Le aree di pertinenza dovranno essere sistemate considerando gli scoli delle acque, eventuali canalizzazioni, la presenza di vegetazione, reinterprestando, 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.

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.

C - DEROGHE

Sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri sopra precisati, solo nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

Materiali e finiture diversi saranno di volta in volta consentiti, su conforme parere della Commissione Edilizia, per provate esigenze di carattere produttivo e di funzionalità dei singoli interventi, fermo restando l'obbligo del mantenimento delle caratteristiche edilizie rurali, per un corretto inserimento dell'immobile nell'ambiente.

Interventi diversi da quelli sopracitati o interessanti più corpi di fabbrica, dovranno essere previsti a seguito di presentazione di piani di recupero di cui all'Art. 15 della L.R. n° 61/85.

ZONA "F1"

ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE ESISTENTI E DI PROGETTO

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi, fabbricati per centrali telefoniche, uffici postali, caserme, ambulatori, etc...

Quasi tutte le aree appartenenti a questa classificazione di zona sono distinte sulle tavole grafiche con un simbolo particolare che assegna l'area ad una delle categorie sopraelencate: tale simbolo non è tuttavia vincolante giuridicamente, costituendo solo indicazione per la gestione del P.R.G.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.

Nelle zone per impianti sportivi è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro.

Per le aree destinate ad edilizia scolastica sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute del Decreto del Ministero per i lavori pubblici del 18.12.75 per l'attuazione dell'art. 9 della legge 05.08.75 n° 412.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia fino a un massimo di 500 mc.

Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi.

L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.

VERDE PUBBLICO

In tale zona è prescritta l'inedificabilità assoluta.

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazioni di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, etc...

Possono essere ammessi piccoli chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, etc...

PARCHEGGI

Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli, purché espressamente previste da Piani Particolareggiati.

E' altresì consentita la realizzazione di piccoli manufatti per attività collaterali strettamente collegate al parcheggio come distributori di benzina e simili.

L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale.

Enti o privati possono per altro 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.

Tabella indici Zona F1:

- indice di edificabilità fondiaria mc/mq: 2;
- rapporto massimo di copertura mq/mq: 30%;
- numero massimo piani abitabili: n° 2;
- altezza massima dei fabbricati: ml 10,50;
- distanza minima dal ciglio stradale se ubicata fuori dal centro abitato: D.I. 1404/68;
- distanza minima dal ciglio stradale se ubicata all'interno del centro abitato: D.M. 1444/68;
- distanza minima dai confini: ml 5;
- distanza minima dai fabbricati: ml 10;
- distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio: ml 10.

Le superfici scoperte sono destinate e sistemate a giardino, cortile e parcheggio.

<p>* 1 Al fine di un'ulteriore tutela ambientale, si prescrive una sua sistemazione e utilizzo senza realizzazione di alcun volume e/o struttura di servizio.</p>
--

Per l'area indicata con * e il n° 15, in sede di rilascio di concessione edilizia, è fatto obbligo di presentare un progetto unitario che preveda la sistemazione delle aree verdi e dei parcheggi.

ZONA F1*A:

La zona, indicata con F1*A, è destinata alla realizzazione di un'area verde e attrezzature sportive e ricreative annesse, nel rispetto delle peculiarità ambientali.

L'attuazione degli interventi previsti, considerata la rilevante complessità degli stessi, è subordinata alla conclusione di un accordo di programma fra gli Enti e i soggetti interessati al fine di assicurare il coordinamento delle azioni finalizzate alla definizione del progetto complessivo e le sue modalità di attuazione in relazione alle varie tematiche (destinazioni d'uso, connessioni con la struttura insediativa esistente, viabilità alle diverse scale problematiche di natura ambientale, etc.) in conformità alla normativa (art. 19 Mirabilia) del Piano d'Area Quadrante Europa e con particolare riferimento ai contenuti progettuali dell'intervento.

La realizzazione degli interventi edilizi è comunque subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato informato ai seguenti criteri:

— le superfici coperte non devono essere superiori al 20% della superficie territoriale.

Sono altresì confermate le prescrizioni e i vincoli contenuti nell'art. 19 della N.T.A. del Piano di Area sopra richiamate;

— l'indice di edificabilità sia 0,15 mc/mq;

— l'altezza massima di tutte le strutture, viste le valenze paesaggistico-ambientali dell'area, è stabilita in mt 8,00.

— individuazione dei percorsi pedonali e ciclabili;

— individuazione dei "supporti" vegetali (aree boscate, aree prative, filari, siepi, etc.) che devono mantenere, per quanto possibile i caratteri rurali dell'area e sviluppare corridoi biologici per la valorizzazione flora-faunistica del sito;

— previsione planivolumetrica dei manufatti e degli elementi di arredo, in sintonia alle connotazioni ambientali;

— un piano finanziario che preveda l'esecutività del progetto per stralci successivi.

Gli interventi possono essere anche di iniziativa privata, purché nella convenzione venga prevista l'esplicita delega al privato per la realizzazione degli stessi.

Nelle more dell'approvazione del predetto Piano Particolareggiato sono consentiti interventi che non modifichino sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Per le costruzioni esistenti, potranno essere consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78 con possibile cambio di destinazione d'uso compatibilmente con la struttura dell'edificato.

ZONA "F2"

ZONE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE ESISTENTI E DI PROGETTO

In tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie; in esse potranno essere realizzati impianti per il trattamento e la depurazione, torri piezometriche, cabine SIP ed ENEL, etc...

E' consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti anche a distanze diverse da quelle di zona con un minimo di ml. 6,00 dai fabbricati.

Tabella indici Zona F2:

- indice di edificabilità fondiaria mc/mq: 2;
- rapporto massimo di copertura mq/mq: 30%;
- numero massimo piani abitabili: n° 2;
- altezza massima dei fabbricati: ml 10,50;
- distanza minima dal ciglio stradale se ubicata fuori dal centro abitato: D.I. 1404/68;
- distanza minima dal ciglio stradale se ubicata all'interno del centro abitato: D.M. 1444/68;
- distanza minima dai confini: ml 5;
- distanza minima dai fabbricati: ml 10;
- distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio: ml 10.

Le superfici scoperte sono destinate e sistemate a giardino, cortile e parcheggio.

ZONA F₃

VERDE SPORTIVO PRIVATO ESISTENTE E DI PROGETTO

Zone destinate a parchi, giardini, verde attrezzato con campi da gioco e per lo sport, impianti ed attrezzature sportive aperti al pubblico.

E' consentito un incremento del volume esistente per attività sportive, ricreative e ricettive fino ad un tetto massimo di 1.500 mc, oltre al volume esistente alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G.

Un eventuale ampliamento della volumetria esistente dovrà essere realizzato in continuità funzionale con il plesso esistente, previo uno studio unitario dell'intervento.

Lo studio anzidetto dovrà essere esteso all'intera zona F₃ e dovrà essere redatto anche nella considerazione delle valenze paesistiche dell'area in argomento che dovranno trovare riscontro negli elaborati di analisi e di progetto.

In questo caso dovrà essere rispettato il massimo di copertura di 8/100 ed il minimo rapporto tra aree sistemate a verde e superficie del lotto di 50/100.

Altezza massima: ml. 7,50 salvo diverse esigenze documentate con un massimo di ml. 10,50.

Distanza dai confini e dalle strade: ml. 10,00 per gli impianti coperti;

Parcheggi primari: mq. 10 ogni 100 mc. di costruzione e con un minimo del 10% della superficie complessiva;

* * *

Per l'area F/3 del Golf Club Verona gli indici stereometrici vanno comunque applicati per consentire l'adeguamento della struttura ricettiva esistente.

Ad integrazione e modifica delle norme sopra illustrate, per l'area sita in Caselle in adiacenza con il quadrifoglio autostradale, valgono le seguenti previsioni:

1. è consentita la realizzazione di un nuovo volume per strutture di servizio pari a 1.000 mc, all'interno dei quali andranno calcolati i soli volumi fuori terra, che dovranno altresì rispettare le limitazioni del vincolo altimetrico imposto sulla zona;
2. è ammessa la realizzazione di un camping su una superficie massima di mq 12.000;
3. la concessione edilizia per la realizzazione degli interventi previsti è subordinata alla stipula di una convenzione che preveda la cessione delle parti di area necessarie alla realizzazione delle nuove strade adiacenti o comprese nell'ambito di intervento;

4. le eventuali strutture ricettive connesse con l'attività, quali ristorante, albergo, centro conferenze ecc. dovranno essere ubicate all'interno della Corte Rurale "Palazzina" individuata con al sigla BC1, sita nell'area adiacente a quella interessata;
5. l'intervento potrà prevedere una limitata modificazione planovolumetrica del terreno, senza snaturarne la sua attuale conformazione geologica e geotecnica, per una massimo di 1,50 ml in altezza o in profondità e su un massimo del 45% della superficie territoriale interessata.

Zona "F3" speciale

In tale zona indicata con asterisco * e il n° 16, in aggiunta e a parziale modifica della norma specifica di zona deve essere presentato un progetto unitario di riordino dell'area con soluzioni idonee riguardo:

- la viabilità su via Ceolara;
- la sistemazione delle aree verdi, dei parcheggi e delle recinzioni che rendano compatibile l'intervento rispetto sia all'area agricola circostante che all'abitato di Caselle;
- il riordino dei volumi esistenti con demolizione degli edifici fatiscenti e la ricostruzione con possibili ampliamenti volumetrici fino al raggiungimento complessivo dell'indice fondiario 0,8 e/o di una superficie coperta massima pari al 15% dell'ambito interessato;
- la costruzione di un'abitazione per il custode pari a 500 mc e di altri volumi tecnici necessari al funzionamento del centro ippico, quali ambulatorio;
- il ricovero animali deve essere posto ad una distanza adeguata dall'abitato secondo la normativa vigente.

ZONA "F4"

RISPETTO CIMITERIALE - STRADALE - FLUVIALE - FERROVIA

In tali zone è vietata ogni nuova costruzione.

Queste zone sono, di norma, destinate all'agricoltura; le aree comprese nelle fasce di rispetto, tranne quelle cimiteriali, concorrono ai fini dell'edificabilità delle zone finitime secondo i parametri delle stesse o delle zone su cui le fasce di rispetto si sovrappongono nel qual caso sono da intendersi come vincoli che vanno a sovrapporsi per l'appunto ad altre zone di Piano Regolatore Generale già definite; entro tali zone tranne quelle cimiteriali sono consentite le opere precisate all'art. 7 della L.R. n° 24/1985 limitatamente a quelle finitime alle sottozone rurali E1, E2.

Per gli interventi previsti da tale legge è necessario in ogni caso produrre un nulla-osta degli Enti competenti preposti (Genio Civile, Anas, Provincia, Ferrovia, etc...), attestanti che gli interventi richiesti non contrastino con eventuali progetti esecutivi avviati.

1) RISPETTO CIMITERIALE

Sono zone destinate a cimiteri futuri od all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

Nelle zone di rispetto cimiteriale, di cui al Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 successive modificazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, attrezzature pubbliche senza edificazione, parcheggi, etc....

2) RISPETTO STRADALE

Su queste zone potranno comunque trovare sede: ampliamenti delle strade di cui fanno fregio, o strade di servizio, **piste ciclabili, nuclei di vegetazione arbustiva adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio**, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, etc...), impianti a titolo precario per la distribuzione di carburanti, cabine di distribuzione elettrica.

Queste costruzioni dovranno sorgere ad almeno 10 mt. dal ciglio stradale.

Le distanze da osservarsi nelle edificazioni sono specificate distintamente nelle varie zone omogenee.

Le fasce di rispetto stradale sono da considerarsi prioritarie, per coloro che ne facciano richiesta, nell'applicazione delle direttive comunitarie relative ad interventi di piantumazione finalizzate al miglioramento e alla ricomposizione ambientale di cui al Reg. C.E. n. 2078/92 e al Reg. C.E. n. 2080/92.

Nelle fasce di rispetto possono trovare ubicazione aree a servizio con funzione di filtro e mediazione tra il tracciato viario e gli insediamenti urbani, nonché aree per la fitodepurazione.

*** 4** Obbligo del rispetto della distanza di mt. 60 che le nuove edificazioni devono mantenere dal ciglio autostradale; per gli eventuali volumi già esistenti all'interno di tali aree sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31, L.s. n° 457/1978.

* * *

Il P.R.G. vigente recepisce in parte il tracciato della nuova SS. 11 nel tratto compreso tra la S.P. 26 Morenica e il confine con il comune di Verona. A tutela della sua realizzazione viene prevista, a sud del tracciato indicativo, una fascia di rispetto di metri 60.

Al fine inoltre di tutelare la realizzazione della parte di SS 11 dalla S.P. 26 Morenica verso Ovest, viene introdotta una fascia di rispetto minima di metri 80 dal confine comunale che viene incrementata fino a metri 100 in corrispondenza della sovrapposizione con l'asse del tracciato ferroviario Alta Capacità.

In corrispondenza del nodo viabilistico individuato all'intersezione con la strada provinciale n. 26 Morenica, la fascia di rispetto viene ulteriormente ampliata a garanzia delle realizzazione di un'opportuno svincolo, secondo quanto indicato sulle tavole 13.1 del P.R.G..

* * *

A tutela del previsto potenziamento della S.P. 26 Morenica, viene ampliata la fascia di rispetto attualmente prevista portandola, sulle "zone rurali E", a metri 60.

La medesima fascia viene prevista a tutela del tracciato stradale indicativo (di futura realizzazione) posto all'altezza del casello autostradale.

Per le zone territoriali omogenee esistenti, diverse dalla zona E, prospicienti l'asse stradale e per gli ambiti compresi nel centro abitato di Sommacampagna, sono confermate le fasce di rispetto e/o distanze di tutela esistenti.

3) RISPETTO CORSI D'ACQUA

Su tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente, e della sistemazione idrogeologica dei terreni e la costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idraulico.

I distacchi che le nuove costruzioni private devono rispettare, dal ciglio o comunque dall'unghia a campagna dell'ultima protezione arginale devono essere in conformità all'art. 27 L.R. 61/85, **con un minimo di mt 20 come disposto dal precedente art. 13.**

In conformità con il Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 21.09.84, qualora esistano fiumi, torrenti, corsi d'acqua, classificabili pubblici ai sensi del testo unico sulle acque del 11.12.33 n° 1775, devono essere considerate bellezze naturali in riferimento ai punti 1, 3, 4 della Legge 29.06.39 n° 1497 le rispettive fasce laterali per una profondità di mt. 150 ciascuna.

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.

*** 7** Nelle aree attraversate dall'asse di drenaggio indicato con asterisco e n° 7 nelle tavole di P.R.G., si consiglia di mantenere le previste edificazioni ad una distanza tale da assicurare il deflusso delle acque superficiali.

4) RISPETTO FERROVIARIO

Su tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento del verde esistente, nonché la costruzione dei manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione degli impianti ferroviari.

E' richiamato il D.P.R. n° 753 del 11.07.80, per le nuove costruzioni.

La fascia di rispetto ferroviario è di 30 ml. dal ferro (rotaia esterna)

* * *

Disposizioni per la Linea ferroviaria ad Alta Capacità.

Il progetto della linea ferroviaria deve essere corredato da uno studio di ecobilancio comparato per la valutazione dell'impatto ambientale dell'opera e dei costi di costruzione e gestione.

I tracciati a raso e in viadotto devono prevedere accorgimenti per l'abbattimento del fenomeno dell'inquinamento acustico. Quelli in galleria sottostanti i centri abitati sono realizzati in modo da evitare la propagazione delle vibrazioni da transito ferroviario al sottostante suolo.

I tracciati in trincea o in rilevato saranno modellati utilizzando le tecniche dell'architettura di terra e le tecnologie della bioingegneria forestale. In particolare per la sistemazione delle scarpate e dei fianchi di trincea si utilizzano specie arboree e arbustive autoctone.

Potranno essere previste, ove possibile, soluzioni in trincea con pareti verticali in cemento armato o con sistema a galleria artificiale.

Per le parti del tracciato a raso o in rilevato interessanti areali o insiemi faunistici significativi saranno predisposti sistemi di segnalazione acustica ad ultrasuono per evitare l'avvicinamento al tracciato ferroviario della fauna stanziale e di passo. Saranno in ogni caso previsti sull'intero tracciato opportuni percorsi di attraversamento per facilitare la mobilità della fauna stanziale.

Per tutte le F4, in merito alle fasce di rispetto, si ricorda che qualora le indicazioni grafiche riportate negli elaborati di progetto siano meno restrittive delle distanze di cui alla L.R. n° 61/85, devono intendersi prevalenti le disposizioni di legge.

ZONA "F 5/VM"

VINCOLI MONUMENTALI E RELATIVO VINCOLO DI SALVAGUARDIA

In tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi edificio e l'abbattimento di piante d'alto fusto.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro conservativo degli edifici esistenti.

Nell'esecuzione delle opere dovranno rispettarsi le caratteristiche strutturali, ornamentali, tipologiche e dei materiali dell'edificio principale, sentito il parere preventivo della competente Soprintendenza ai Monumenti.

Nei parchi di Villa Pignatti Morano, Villa Masi, Villa Palazzo Medici, Villa Giacobazzi, Villa Livio, Villa Fiocco, Ca' Zenobia, Monte Godi, Villa Saccomani, Villa Venier è ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti esclusivamente con essenze analoghe o pertinenti.

Sono altresì ammessi motivati interventi di ricomposizione sulla base di precise ricostruzioni storiche.

E' fatto divieto di smembrare e comunque separare tali aree dal loro contesto storico e paesaggistico. E' altresì vietato un utilizzo non compatibile con le specifiche caratteristiche di impianto del parco.

"Centro per lo studio del paesaggio di Villa Venier" - Viene istituito presso la Villa Venier il centro per la catalogazione e lo studio del paesaggio storico e dei giardini di non comune bellezza, in applicazione all'art. 85 delle NTA del PAQE.

Vincoli monumentali del Comune di Sommacampagna, ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089:

CAPOLUOGO

Villa Venier

Gacobazzi

Sacomani

Fiocco

Masi

Berettara

Forlati

CUSTOZA

Villa Ex Medici

Bonifacio Pignatti

ZONA "F 5/P"

VINCOLO PAESISTICO

Per quanto riguarda il vincolo paesistico, ai sensi della Legge 29.06.39 n° 1497, art. 2 vige il Decreto Ministeriale del 07.03.66 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 104 del 30.04.66 in cui si dichiara di notevole interesse pubblico una zona panoramica sita nel Comune di Sommacampagna.

Essa è sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella Legge stessa.

"Tale zona è delimitata nel modo seguente a est con il canale Alto Agro Veronese, con la strada comunale delle Giare, con Via Carrari con la strada Comunale Rezzola, con l'Autostrada, poi con la strada Val di Sona; a sud con la strada comunale Valesana; a ovest con la strada vicinale di Caselle e con il cavo Tione; a nord con la strada vicinale di Colà, con il confine comunale, poi con il tratto della strada comunale dei Mantegoi al bivio strada comunale della Marottina, strada comunale delle Sersoni e strada vicinale delle Cantine Lucazzi, strada vicinale di confine, strada comunale di Monzambano e strada vicinale di confine"

* * *

Data l'alta valenza storico - ambientale del paesaggio collinare, è fatto divieto assoluto di edificare al di sopra delle quote s.l.m. sotto elencate che di norma coincidono con i perimetri dei seguenti siti individuati nelle Tavole di P.R.G.: a) crinale di Custoza comprendente Villa Morano - Pignatti - 140; b) crinale di Custoza comprendente l'Ossario - 145; c) crinale di Monte Croce - 125; d) dorsali dei Fitti - 115, e) crinale tra la Berettara e la Nadalina - 140, f) crinale di Ca' del Pepe e del Sale - 145, g) crinale di San Pierino - 125, h) crinale di Madonna del Monte - 135. Tali superfici concorrono alla determinazione dei volumi edificabili nelle zone limitrofe.

E' fatto salvo quanto previsto dalle norme di zona A Centro Storico e dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti o previsti dal Piano Regolatore Generale e loro varianti, così pure sono ammesse le volumetrie previste dal P.R.G. per le zone D3/1 "Villa Vento", e F3 "Pico Verde" e delle aree di completamento esistenti, 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), fatte salve le eventuali norme di zona più restrittive, ed i cambi di destinazione d'uso ammessi dal P.R.G..

Sono ammessi comunque gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 24/85 avendo come riferimento per l'aumento volumetrico, data la particolarità della zona di grande pregio paesaggistico a ambientale, l'intero fabbricato e non le singole unità immobiliari, così come vuole l'interpretazione della Circolare regionale esplicativa nel merito. Si fa presente che sono ammessi aumenti di superficie coperta per la realizzazione di porticati aperti, purché non modifichino la sagoma dell'edificio e venga mantenuta la tipologia rurale.

Considerato che l'attività di vinificazione costituisce parte integrante dell'ambiente e del paesaggio caratterizzato dalla presenza di cantine inserite all'interno degli aggregati abitativi, in deroga a quanto sopra e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 6 della L.R. 24/85 e delle presenti Norme di Attuazione, è consentito l'ampliamento delle attività di vinificazione esistenti purché ciò avvenga in edifici, anche di nuova costruzione, composti armonicamente con l'edificato esistente ed inseriti nei rispettivi aggregati. E' comunque vietata la costruzione di manufatti o edifici isolati.

Nelle zone **agricole** 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 nelle tavole del P.R.G., 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 planovolumetrico, in modo da non occludere visuali significative. Deve inoltre essere prodotta 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. (Testo spostato all'Art. 10 in quanto i coni visivi insistono sull'intero territorio e non solamente sulle zona F5P).~~

* * *

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; nelle aree rurali è vietato qualsiasi tipo di pavimentazione, consentendo soltanto il consolidamento del terreno con grigliati plastici che garantiscano l'inerbimento e la conservazione dei caratteri naturali dell'area nonché una buona permeabilità.

* * *

I **percorsi ricreativi** individuati nelle Tav. 13.1 a, b – VA Variante Ambientale 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.

Lungo il percorso possono essere realizzate attrezzature funzionali alla sua fruibilità, quali spazi attrezzati per la sosta, chioschi per il ristoro, opportunamente collocati.

A servizio degli spazi attrezzati per la sosta, potranno essere organizzate delle limitate aree per il parcheggio di autoveicoli, purché non venga alterata la naturalità del terreno. 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, purché 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.

ZONA "F 6"

VERDE PRIVATO VINCOLATO E AREE DI RISERVA

Nelle zone di verde privato vincolato sono consentite solo opere di manutenzione e di potenziamento del verde e delle alberature esistenti.

Sono vietati gli abbattimenti degli alberi ad essenza pregiata; possono essere invece abbattuti gli alberi da frutto in genere e gli alberi a legno dolce, del tipo ceduo, o con ciclo vegetativo breve.

Per gli abbattimenti peraltro dovrà essere fatta richiesta documentata al Comune.

Per le zone rimaste libere dall'abbattimento degli alberi dovrà, in ogni caso, essere proposta una nuova piantumazione.

Per le costruzioni esistenti in tali aree, potranno essere consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78 con possibile cambio di destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificato, limitatamente alla residenza e alle attività compatibili connesse.

Potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica da attuarsi attraverso progetti unitari che possono prevedere la demolizione - ricostruzione di corpi di fabbrica fatiscenti, riconoscibili come superfetazioni, con trasposizione e accorpamento, senza aumento di volume. In ogni caso non dovranno risultare aggravii urbanistici conseguenti agli interventi concessi.

Le costruzioni a cui si riferiscono le presenti normative sono esclusivamente quelle comprese nelle Zone F6 e prive di apposita schedatura e grado di protezione.

Le aree effettivamente coltivate alla data di approvazione della variante in oggetto, poste nelle zone F6 al di fuori dei centri abitati, concorrono alla determinazione della capacità edificatoria in area agricola adiacente, limitatamente agli annessi rustici. Tale diritto può essere esercitato solo dagli imprenditori agricoli aventi titolo nei termini previsti dalla L.R. 24/85 e per comprovate esigenze produttive.

Densità fondiaria: 0,001 mc./mq.

ZONA "F 7"

ZONE MILITARI ED AEROPORTUALI

Per queste zone valgono le seguenti norme:

- E' consentita esclusivamente la realizzazione di installazioni relative a questi servizi.
- Distanze: dai confini ml. 10
dalle strade ml. 20

Per quanto riguarda i vincoli altimetrici, individuati nelle tavole di P.R.G. con le sigle F7a – F7b - F7c che si sovrappongono alla destinazione urbanistica delle aree, devono essere osservate le seguenti norme:

Estratto dalla normativa della Regione Aerea Direzione Demanio:

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA - Aeroporto di Villafranca

A) Nelle zone di terreno riportate in velatura azzurra non potranno essere costituiti ostacoli che superino le quote s.l.m. di mt. 64,50 a sud-ovest e mt. 73,50 a nord-est, corrispondenti ai livelli medi dei tratti di perimetro aeroportuale sulle direttrici di atterraggio, aumentate di un metro per ogni 50 mt. di distanza dal perimetro dell'aeroporto medesimo.

Nessun ostacolo dovrà comunque superare la quota s.l.m. di mt. 67,00 corrispondente al livello medio dell'aeroporto aumentato di mt. 45 (Vincolo F7a).

B) Nella zona di terreno riportata in velatura gialla non possono essere costituiti ostacoli di qualsiasi altezza (Vincolo F7b).

C) Nelle zone di terreno riportate in velatura rossa è fatto divieto di costruire ostacoli che, rispetto al livello medio del corrispondente tratto di perimetro dell'aeroporto, superino l'altezza di mt. 1,00 per ogni 7 mt. distanza dal perimetro stesso (Vincolo F7c).

ZONA "F8"

ZONA PER LA CULTURA, LO SPORT, IL TEMPO LIBERO E PER LE ATTIVITÀ RICETTIVE CONNESSE – "MIRABILIA"-----

Il Mirabilia è costituito da un sistema di spazi e strutture legate alla fruizione turistica, sportiva, della cultura e del tempo libero, dalle annesse strutture ricettive e per la ristorazione, nonché da un centro multimediale di informazione e conoscenza turistica (Porta di Sommacampagna), così come definito all'art. 19 delle NTA del PAQE di cui alla D.G.R. n° 69 del 20.10.1999.

Con successiva variante parziale al P.R.G. si provvederà a:

- a) classificare e disciplinare le aree destinate al Mirabilia;
- b) disciplinare le diverse attività e funzioni;
- c) prevedere una connessione tra i nuovi interventi, la struttura insediativa esistente e il sistema storico - ambientale presente;
- d) organizzare i punti di partenza per la visitazione ciclopedonale ed equituristica lungo gli itinerari locali, da attrezzare convenientemente;
- e) prevedere una corretta organizzazione del sistema viabilistico alle diverse scale, in stretta connessione con la Porta di Sommacampagna di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.A.Q.E.;
- f) indicare i criteri costruttivi di intervento sulle aree e sui manufatti al fine di garantire un corretto inserimento e rispetto dell'ambiente, nonché eventuali misure di mitigazione;
- g) definire l'indice di edificabilità.

Gli interventi dovranno essere realizzati in modo da garantire il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico proprio dei luoghi; eventuali opere di modifica del sistema idrogeologico presente, che si rendessero necessarie, dovranno essere realizzate utilizzando, per quanto possibile, tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

Per gli interventi di nuova edificazione la quota di superficie permeabile del suolo non dovrà essere inferiore al 25 % della superficie territoriale; concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolati in calcestruzzo e verde.

Le superfici coperte non dovranno essere superiori al 20 % della superficie territoriale.

La realizzazione degli interventi edilizi è comunque subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato informato ai seguenti criteri:

- l'altezza massima di tutte le strutture, viste le valenze paesaggistico - ambientali dell'area, è stabilita in mt 8,00;
- individuazione dei percorsi pedonali e ciclabili;
- individuazione dei "supporti" vegetali (aree boscate, aree prative, filari, siepi, ecc.) che devono mantenere, per quanto possibile, i caratteri rurali dell'area e sviluppare corridoi biologici per la valorizzazione floro - faunistica del sito;
- previsione planovolumetrica dei manufatti e degli elementi di arredo, in sintonia alle connotazioni ambientali;
- un piano finanziario che preveda l'esecutività del progetto per stralci successivi.

Gli interventi possono essere di iniziativa privata o mista, con convenzione che disciplini le competenze e le deleghe relative.

Nelle more dell'approvazione del predetto Piano Particolareggiato sono consentiti interventi che non modifichino sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Per le costruzioni esistenti, potranno essere consentiti gli interventi previsti dalle lettere a) e b) dell'art. 31 della L. 457/78.

ART. 15 – AMBITI DI RIEQUILIBRIO DELL'ECOSISTEMA

Sono individuati nelle tavole 13.1 a, b - VA - Variante Ambientale, gli ambiti di riequilibrio dell'ecosistema di cui all'art. 55 delle NTA del PAQE approvato con D.G.R. n° 69 del 20.10.1999.

Le direttive contenute nell'articolo sopracitato sono da applicarsi sulla base di specifiche indicazioni ed azioni dell'Amministrazione Provinciale.

In tali ambiti è fatto divieto di:

- impermeabilizzare estese superfici di terreno con eccezione dei casi di comprovata necessità, nei quali è garantito comunque il mantenimento dei volumi di invaso,
- utilizzare in modo intensivo fitofarmaci e diserbanti nella manutenzione del verde.

Sono fatte salve tutte le altre disposizioni normative e regolamentari del vigente P.R.G..

ART. 16 – AMBITI DI INTERESSE PAESISTICO - AMBIENTALE

Sono individuate nelle tavole di P.R.G. gli ambiti di interesse paesistico - ambientale di cui all'art. 61 delle NTA del PAQE, approvato con D.G.R. n° 69 del 20.10.1999.

Le direttive e parte delle prescrizioni risultano recepite all'interno delle presenti N.T.A. a seguito dell'approvazione definitiva della Variante n° 17 al P.R.G., di cui alla DGR 171/2001.

I nuovi piani attuativi da realizzarsi all'interno di tali ambiti devono essere corredati dalle previsioni planovolumetriche dei fabbricati e da opportune indicazioni per la sistemazione degli spazi scoperti.

Non è ammessa l'apertura di nuove cave o discariche.

Sono vietati interventi per la realizzazione di impianti di acquacoltura e bacini di attingimento di acqua e/o preriscaldamento di dimensioni superiori a 3 ha.

Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne e cartelli di pubblici servizi e attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive e di esercizi pubblici esistenti nelle immediate vicinanze.

Sono consentiti lavori di miglioria fondiaria solo in conformità alle disposizioni dell'art. 14 Zona F5P "Vincolo Paesistico" delle presenti N.T.A..

Sono fatte salve tutte le altre disposizioni normative e regolamentari del vigente P.R.G..

ART. 17 – PARCO DELLE COLLINE MORENICHE

E' individuato nelle tavole di P.R.G. il perimetro delle aree da inserire all'interno del Parco delle Colline Moreniche di cui all'art. 62 del PAQE approvato con D.G.R. n° 69 del 20.10.1999.

Si applicano tutte le disposizioni di tutela di cui alle presenti N.T.A. con particolare riferimento agli articoli 13, 14 e 16.

Ulteriori eventuali norme per la valorizzazione e tutela del territorio potranno essere previste in sede di approvazione del relativo progetto di parco, in conformità alle disposizioni del citato art. 62 delle NTA del PAQE.

Sono fatte salve tutte le disposizioni normative e regolamentari del vigente P.R.G..

ART. 18 – FASCIA DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI

E' indicato nelle tavole di P.R.G. l'ambito compreso all'interno della fascia di ricarica degli acquiferi, così come individuato sulle tavole del PAQE, approvato con D.G.R. n° 69 del 20.10.1999, e normato ai sensi dell'Art. 52 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

All'interno di tale ambito sono vietate le attività industriali, dell'artigianato, della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti, nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.

Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree prive di tali infrastrutture, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento.

E' fatto divieto di scaricare sul suolo e nel sottosuolo acque di raffreddamento.

ART. 19 – LINEA FERROVIARIA AD ALTA CAPACITA'

L'asse del nuovo tracciato della linea ferroviaria ad Alta Capacità viene recepito indicativamente nelle tavole del P.R.G., in sintonia con l'atto di assenso sottoscritto dal Comune di Sommacampagna in sede di conferenza dei servizi in data 19.12.2002.

Il progetto definito della linea ferroviaria dovrà essere corredato da uno studio di ecobilancio comparato per la valutazione dell'impatto ambientale dell'opera e dei costi di costruzione e gestione.

Le parti di tracciato a raso e in viadotto dovranno essere realizzate con accorgimenti per l'abbattimento del fenomeno dell'inquinamento acustico. Quelli in galleria sottostanti i centri abitati dovranno invece essere realizzati in modo da evitare la propagazione delle vibrazioni da transito ferroviario al sottostante suolo.

Le parti di tracciato in trincea o in rilevato dovranno essere modellate utilizzando le tecniche dell'architettura di terra e le tecnologie della bioingegneria forestale. In particolare per la sistemazione delle scarpate e dei fianchi di trincea si dovranno utilizzare specie arboree e arbustive autoctone.

Potranno essere previste, ove possibile, soluzioni in trincea con pareti verticali in cemento armato o con sistema a galleria artificiale.

Per le parti del tracciato a raso o in rilevato interessanti areali o insiemi faunistici significativi dovranno essere predisposti sistemi di segnalazione acustica ad ultrasuono per evitare l'avvicinamento al tracciato ferroviario della fauna stanziale e di passo.

Dovranno in ogni caso essere previsti sull'intero tracciato opportuni percorsi di attraversamento per facilitare la mobilità della fauna stanziale.