



**Comune di Roveré Veronese**  
Provincia di Verona

**PI n.2**

LR 23 Aprile 2004 n.11

# Norme Tecniche Operative

**adeguate**

**al PTCP della Provincia di Verona approvato con DGR n.236 del 3 Marzo 2015  
alla Legge Regionale n.14/2017**

**al Regolamento Edilizio Comunale adeguato al RET approvato con DCC n.6 del 4  
Marzo 2020**

**Adozione**

DCC n.            del

**Approvazione**

DCC n.            del

## Gruppo di progettazione

### **Lorenzo Agosta architetto**

Via Albere 80/D  
37138 Verona  
tel. 045 8203240  
e-mail lorenzo.agosta55@gmail.com  
pec lorenzo.agosta@archiworldpec.it

### **Agronomo Dott. Bruna Basso Geologo Dott. Pietro Zangheri**

Via Tripoli 2  
35141 Padova  
tel.- fax 049 8723397  
e-mail zangheriebasso@progettazioneambientale.it  
pec bruna.basso@epap.sicurezza postale.it  
pec pietro.zangheri@epap.sicurezza postale.it

### **Dott. Paola Modena Studio di progettazione ambientale**

Via G. Trezza 35  
37129 Verona  
tel.- fax 045 8003998  
e-mail paolamodenastudio@gmail.com  
pec paola.modena@pec.enpab.it

**Il Progettista**

**Dott. Arch. Lorenzo Agosta**

**Il Responsabile del Procedimento**

**Ing. Nicola Repele**

**Il Sindaco**

**Sig.ra Alessandra Caterina Ravelli**

**Il Segretario**



**INDICE**

|                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>                                                                               | <b>7</b>  |
| Art. 1 Riferimenti alla legislazione vigente                                                                          | 7         |
| Art. 2 Finalità ed efficacia del PI                                                                                   | 7         |
| Art. 3 Elaborati del PI                                                                                               | 8         |
| Art. 4 Suddivisione del territorio comunale                                                                           | 9         |
| Art. 5 Attuazione del Piano degli Interventi                                                                          | 9         |
| Art. 6 Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi                                                  | 9         |
| Art. 7 Piano di monitoraggio                                                                                          | 10        |
| Art. 8 Interventi soggetti a PUA                                                                                      | 14        |
| Art. 9 Piano Urbanistico Attuativo (PUA)                                                                              | 14        |
| Art. 10 Oneri derivanti da PUA di cui all'art.28 della L n.1150/1942 LU                                               | 15        |
| Art. 11 Progetti di coordinamento urbanistico                                                                         | 15        |
| Art. 12 Accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 LR n.11/2004                                     | 15        |
| Art. 13 Perequazione e Credito Edilizio                                                                               | 16        |
| Art. 14 Permessi rilasciati in data anteriore all'entrata in vigore del PI                                            | 17        |
| Art. 15 Opere di Urbanizzazione e Standard Urbanistici                                                                | 18        |
| Art. 16 Poteri in deroga                                                                                              | 20        |
| <b>TITOLO II – VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO</b>                                            | <b>21</b> |
| Art. 17 Vincolo Sismico " ZONA 3 "- OPCM. n.3519/2006 e smi                                                           | 21        |
| Art. 18 Vincolo Idrogeologico Forestale RDL n.3267 del 30.12.1923                                                     | 21        |
| Art. 19 Vincolo Destinazione Forestale LR n.52/1978, artt.14 e 15                                                     | 21        |
| Vincolo Paesaggistico D Lgs n.42/2004, art.142 lett. g)                                                               | 21        |
| Art. 20 Vincolo Paesaggistico DLgs n.42/2004, art.142 lett. c) – corsi d'acqua                                        | 23        |
| Art. 21 Vincolo Paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 art.142, lett h) – Zone gravate da usi civici (terre di uso civico)    | 24        |
| Art. 22 Idrografia Pubblica/Servitù Idraulica (RD n.368 e 523 /1904) - Fasce di tutela idraulica LR n.11/2004 art. 41 | 25        |
| Art. 23 Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica del PAI                                                         | 26        |
| Art. 24 Pozzi per uso idropotabile/Fasce di rispetto – DLgs n.152/2006                                                | 26        |
| Art. 25 ZSC/ZPS IT 3210040 Monti Lessini – Pasubio - Piccole Dolomiti Vicentine                                       | 26        |
| Art. 26 Impianti di Telecomunicazione Elettronica – DM 28/05/2008                                                     | 27        |
| Art. 27 Cimiteri/Fasce Di Rispetto – TU Leggi Sanitarie RD n.1265/1934                                                | 28        |
| Art. 28 Viabilità principale/Fasce di rispetto stradale – DLgs n.285/1992 e DPR n.495/1992                            | 28        |
| Art. 29 Vincolo Monumentale – DLgs n.42/2004 art.10                                                                   | 30        |
| Art. 30 Cave attive – LR n.44/82 e smi                                                                                | 30        |
| Art. 31 Ambiti Parco Naturale Regionale della Lessinia                                                                | 30        |

|                                                                  |                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 31.1                                                        | Norme per le Zone di Riserva Naturale Orientata                                                                        | 35 |
| Art. 31.2                                                        | Norme per le Zone Agro – Silvo - Pastorali                                                                             | 38 |
| Art. 31.3                                                        | Norme per le Zone di Riserva Speciale                                                                                  | 40 |
| Art. 31.4                                                        | Norme per le Zone di Riserva Naturale a Indirizzo Didattico                                                            | 40 |
| <b>TITOLO III - SISTEMA GEOLOGICO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO</b> |                                                                                                                        | 42 |
| <b>CAPO I – INVARIANTI E TUTELE</b>                              |                                                                                                                        | 42 |
| Art. 32                                                          | Invarianti di natura geologica                                                                                         | 42 |
| Art. 33                                                          | Invarianti di natura ambientale                                                                                        | 42 |
| Art. 33.1                                                        | Area nucleo                                                                                                            | 45 |
| Art. 33.2                                                        | Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)                                                                        | 46 |
| Art. 33.3                                                        | Aree di connessione naturalistica (Barriere infrastrutturali)                                                          | 47 |
| Art. 34                                                          | Invarianti di natura paesaggistica                                                                                     | 48 |
| Art. 35                                                          | Invarianti di natura storico monumentale                                                                               | 48 |
| Art. 36                                                          | Invarianti di natura agricolo produttiva                                                                               | 49 |
| Art. 37                                                          | Aree soggette a dissesto idrogeologico – Aree di frana                                                                 | 49 |
| Art. 38                                                          | Sicurezza geologica ed idrogeologica del territorio e delle opere<br>compatibilità geologica e compatibilità idraulica | 49 |
| Art. 39                                                          | Aree a rischio di ritrovamento archeologico                                                                            | 50 |
| Art. 40                                                          | Valori e tutele - Sistema paesaggistico                                                                                | 51 |
| Art. 40.1                                                        | Caratteri valoriali del paesaggio                                                                                      | 51 |
| Art. 40.2                                                        | Attributi di pregio del paesaggio                                                                                      | 53 |
| <b>CAPO II - IL TERRITORIO AGRICOLO</b>                          |                                                                                                                        | 55 |
| Art. 41                                                          | ZTO E – Edificabilità in zona agricola                                                                                 | 55 |
| Art. 41.1                                                        | Vincoli derivanti dall'edificazione in zona agricola                                                                   | 56 |
| Art. 41.2                                                        | Interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola                                                       | 56 |
| Art. 41.3                                                        | Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in zona agricola                                                    | 58 |
| Art. 41.4                                                        | Fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo                                                                  | 60 |
| Art. 41.5                                                        | Dismissione di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo                                                      | 61 |
| Art. 41.6                                                        | Miglioramenti fondiari                                                                                                 | 62 |
| Art. 42                                                          | Riqualificazione ambientale                                                                                            | 63 |
| Art. 42.1                                                        | Disposizioni per gli immobili pubblici                                                                                 | 65 |
| Art. 43                                                          | Attività in zona agricola: allevamenti e serre                                                                         | 65 |
| Art. 44                                                          | Le attività turistiche in zona agricola                                                                                | 72 |
| Art. 44.1                                                        | Agriturismo                                                                                                            | 73 |
| Art. 44.2                                                        | Turismo rurale e fattorie didattiche                                                                                   | 74 |
| Art. 44.3                                                        | Strutture ricettive in ambienti naturali                                                                               | 75 |
| <b>TITOLO IV - SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO</b>               |                                                                                                                        | 77 |
| Art. 45                                                          | Il Sistema Insediativo Consolidato                                                                                     | 77 |
| Art. 46                                                          | Il Sistema Insediativo Consolidato e gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata                                          | 78 |

|                                                                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>CAPO I - IL SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO RESIDENZIALE</b>                                                                                        | 79  |
| Art. 47 Destinazioni d'uso ammesse nel Sistema Insediativo Consolidato residenziale                                                                    | 79  |
| Art. 47.1 Esercizi commerciali di vicinato                                                                                                             | 80  |
| Art. 47.2 Interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente                                                                          | 82  |
| Art. 48 ZTO A Centro Storico - Nuclei di antica origine                                                                                                | 82  |
| BC Beni Culturali - Centri rurali di antica origine                                                                                                    | 82  |
| Art. 48.1 Grado di protezione degli edifici                                                                                                            | 83  |
| Art. 48.2 Tipi di Intervento                                                                                                                           | 84  |
| Art. 48.3 Modalità di intervento                                                                                                                       | 86  |
| Art. 48.4 Deroghe                                                                                                                                      | 87  |
| Art. 49 ZTO B area urbana di completamento edilizio                                                                                                    | 87  |
| Art. 49.1 ZTO B ed - area di edificazione diffusa                                                                                                      | 88  |
| Art. 49.2 ZTO B ita – zone residenziali isolate in territorio aperto                                                                                   | 89  |
| Art. 50 ZTO C1 residenziale parzialmente edificata                                                                                                     | 90  |
| Art. 51 ZTO C2 di espansione residenziale - PUA convenzionati e vigenti                                                                                | 91  |
| Art. 52 Verde privato                                                                                                                                  | 91  |
| <b>CAPO II - IL SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO ECONOMICO - PRODUTTIVO</b>                                                                             | 93  |
| Art. 53 Il Sistema Insediativo Consolidato economico – produttivo                                                                                      |     |
| Ambito produttivo di interesse comunale consolidato                                                                                                    | 93  |
| Ambito produttivo di interesse comunale non connesso                                                                                                   | 93  |
| Art. 53.1 Aree di mitigazione e compensazione                                                                                                          | 94  |
| Art. 54 Destinazioni d'uso ammesse nel Sistema Insediativo Consolidato economico – produttivo<br>(Ambito produttivo di interesse comunale consolidato) | 94  |
| Art. 55 Zona D1 economico produttiva - industriale ed artigianale                                                                                      | 96  |
| Art. 56 Zona D2 economico produttiva - direzionale e commerciale                                                                                       | 97  |
| Art. 57 ZTO D3 economico produttiva – turistico ricettiva                                                                                              | 97  |
| Art. 58 Attività economico – produttive in zona impropria<br>(Ambito produttivo di interesse comunale non connesso)                                    | 99  |
| Art. 59 Compensazione ambientale degli interventi di nuova edificazione                                                                                | 100 |
| <b>CAPO III - IL SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO - IL SISTEMA DEI SERVIZI</b>                                                                          | 102 |
| Art. 60 Il Sistema dei Servizi                                                                                                                         | 102 |
| Art. 60.1 Ambiti per gli sport invernali                                                                                                               | 103 |
| <b>CAPO IV - IL SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO - RIQUALIFICAZIONE DEL<br/>PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E RIQUALIFICAZIONE URBANA</b>                 | 105 |
| Art. 61 Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente                                                                                             | 105 |
| Art. 61.1 Interventi edilizi di ampliamento                                                                                                            | 106 |
| Art. 61.2 Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio                                                                                          | 107 |
| Art. 61.3 Modalità di attuazione degli interventi di riqualificazione del patrimonio<br>edilizio esistente                                             | 108 |

|                                                                                |                                                                         |     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| Art. 61.4                                                                      | Disposizioni per il monitoraggio e la qualità architettonica            | 110 |
| Art. 62                                                                        | Riqualificazione urbana                                                 | 110 |
| <b>TITOLO V – SISTEMA DELLA MOBILITA'</b>                                      |                                                                         | 112 |
| Art. 63                                                                        | Interventi sulle infrastrutture viarie nuove o esistenti                | 112 |
| Art. 64                                                                        | Percorsi attrezzati pedonali e ciclabili                                | 113 |
| Art. 65                                                                        | Percorsi di fruizione turistica                                         | 114 |
| <b>TITOLO VI – TUTELA E DIFESA DALL'INQUINAMENTO - EDILIZIA ECOSOSTENIBILE</b> |                                                                         | 115 |
| <b>CAPO I – TUTELA E DIFESA DALL'INQUINAMENTO</b>                              |                                                                         |     |
| <b>AZIONI DI MITIGAZIONE E SOSTENIBILITA'</b>                                  |                                                                         | 115 |
| Art. 66                                                                        | Piani di settore                                                        | 115 |
| Art. 66.1                                                                      | Inquinamento idrico                                                     | 115 |
| Art. 66.2                                                                      | Inquinamento luminoso - Piano Comunale dell'illuminazione pubblica      | 115 |
| Art. 66.3                                                                      | Inquinamento prodotto da radon - Tutela degli insediamenti residenziali | 116 |
| <b>CAPO II – EDILIZIA ECOSOSTENIBILE</b>                                       |                                                                         | 117 |
| Art. 67                                                                        | Piani di settore                                                        | 117 |
| <b>REPERTORIO NORMATIVO</b>                                                    |                                                                         | 119 |

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

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

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Roveré Veronese si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) comprendente i Comuni di Velo Veronese e San Mauro di Saline, approvato in Conferenza di Servizi del 21/03/2013 e ratificato con DGRV n.433 del 10/04/2013, e Piano degli Interventi (PI).

Il PI è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art.12 della LR n.11/2004 in coerenza ed in attuazione del PATI, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente e la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (PTRC).

Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

### **Art. 2 Finalità ed efficacia del PI**

Il PI è diretto a:

- salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale ed ambientale;
- riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro del capoluogo e dei centri urbani minori;
- migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.

I contenuti del PI sono organizzati nei sistemi ambientale e paesaggistico, insediativo e relazionale e per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.

Il PI è il piano operativo che attua quanto previsto dal PATI provvedendo a quanto definito all'articolo n.17 della LR n.11/2004. Nel caso di discordanza prevale la norma del PATI ed il PI dovrà essere oggetto di specifica variante.

Il PI si riferisce al quinquennio, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, ad interventi con volumi puntuali, ad Accordi pubblico privato, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art.33 della LR n.11/2004.

Il PI può definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'art.9 del DI n.1444 del 2 aprile 1968<sup>1</sup> nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o

---

<sup>1</sup> DI n.1444/1968 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della L. 765/1967".

lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche<sup>2</sup> e nei casi di intervento disciplinati puntualmente.

Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico - ambientale definiti dal PATI. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art.6 della LR n.11/2004.

### **Art. 3 Elaborati del PI**

Il Piano degli Interventi è formato dai seguenti elaborati:

- Relazione programmatica<sup>3</sup>;
- Norme Tecniche Operative e Repertorio Normativo<sup>3</sup>;
- Dimensionamento Generale e delle Aree a Servizi<sup>3</sup>;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Compatibilità Idraulica;
- Schede Attività economico produttive in zona impropria<sup>3</sup>;
- Elaborati geologici ed agronomici;
- Elaborati grafici<sup>3</sup>:
  - Tavola n.1a – Intero territorio comunale Nord scala 1:5000;
  - Tavola n.1b - Intero territorio comunale Sud scala 1:5000;
  - Tavola n.2a - Zone significative Capoluogo, Maso di Sotto e S. Vitale – scala 1:2.000;
  - Tavola n.2b - Zone significative S.Rocco Nord e Sud – scala 1:2.000;
  - Tavola n.2c - Zone significative Garonzi, S. Francesco e Camposilvano – scala 1:2.000;
- Schede B Centro Storico Vigente e Variante;
- Registro dei Crediti Edilizi;
- DVD - Banca Dati Alfanumerica<sup>3</sup>;
- Relazione per la Valutazione di Incidenza<sup>3</sup>.

Il PI n.2 conferma gli elaborati dello strumento di pianificazione previgente, che non sono stati interessati dalla variante.

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

- fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore;
- fra le indicazioni di PI differenti valgono quelle relative al piano più recente;
- tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- l'eventuale contrasto delle NTO con il REC, adeguato al RET, e più precisamente con il QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI di cui alla PARTE PRIMA e/o con gli articoli di

<sup>2</sup> Piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche sono quei piani attuativi che evidenziano una capacità progettuale tale da definire i rapporti spazio - dimensionali e architettonici delle varie costruzioni, come se fossero un edificio unitario (Sentenza della Cassazione 29867/2019).

<sup>3</sup> Elaborato di PI n.2.

cui alla PARTE SECONDA prevale il testo del Regolamento Edilizio Comunale;

- il Repertorio Normativo prevale sugli altri elaborati;
- la Relazione ed i relativi Allegati hanno valore ricognitivo e non normativo.

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

Il PI:

- suddivide in zone l'intero territorio comunale, per la precisazione degli ambiti dell'urbanizzazione consolidata e della programmazione;
- determina i caratteri degli interventi;
- definisce le aree per spazi pubblici e/o di uso pubblico, per edifici, opere ed impianti pubblici, di uso pubblico, di interesse collettivo o sociale, nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
- individua la rete delle principali vie di comunicazione stradale, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria;
- recepisce e precisa i vincoli del PATI.

Il PI conferma la suddivisione dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) operata dal PATI.

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

#### **Art. 5 Attuazione del Piano degli Interventi**

Il Piano degli Interventi è attuato mediante:

- Interventi edilizi indiretti come disciplinati dalla normativa nazionale e regionale;
- Accordi pubblico/privati di cui all'articolo n.6 della LR n.11/2004;
- Interventi edilizi diretti come disciplinati dal DPR n.380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia".

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

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

Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o sulle superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del PI.

#### **Art. 6 Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi**

Il PI attua gli obiettivi di governo del territorio con i quali si coordina il bilancio comunale.

Il Responsabile del Procedimento, appositamente incaricato dal Sindaco, cura il

coordinamento interno al Comune e quello con Enti ed Aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio. Annualmente o, comunque, quando richiesto dall'Amministrazione, il Responsabile del Procedimento incaricato, eventualmente coadiuvato da tecnici appositamente incaricati, produce un rapporto sullo stato della pianificazione e sugli esiti del monitoraggio dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PATI, da allegare al bilancio di previsione, nel quale:

- illustra l'attuazione del PATI, del PI e le sinergie con il bilancio comunale;
- aggiorna il quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute e descrive lo stato dell'ambiente;
- verifica l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture, contribuisce alla programmazione degli interventi in relazione al programma economico triennale comunale;
- controlla lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici o privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, residenziali o produttive, o comunque definite;
- programma e seleziona gli interventi nel tempo e precisa le risorse economiche per la realizzazione delle opere; fornisce al Sindaco gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto a proporre progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
- aggiorna il dimensionamento previsto nel PATI, in relazione alle previsioni del PI e alla loro realizzazione avvenuta;
- verifica l'integrazione con i piani ed i programmi di settore e con l'azione degli Enti ed Aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;
- aggiorna il Registro dei Crediti Edilizi;
- verifica l'utilizzo della **quantità massima di consumo di suolo assegnata dalla Regione Veneto al Comune di Roveré Veronese con DGR n.688/2018** di cui all'art.32.1 delle NT del PATI<sup>4</sup>, in conformità alle previsioni del PI;
- verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:
  - al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
  - alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
  - all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo di Roveré Veronese agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
  - alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
  - all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.

## Art. 7 Piano di monitoraggio

In riferimento all'art.39 del PATI ed in coerenza con quanto previsto all'art.6 delle presenti Norme, in fase di attuazione del PI, attraverso la redazione del Piano di Monitoraggio,

---

<sup>4</sup> Variante al PATI di adeguamento alla LR n.14/2017 per il solo Comune di Roveré Veronese.

dovrà essere garantito il controllo sugli impatti significativi, nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive.

Il piano di monitoraggio è stato calibrato secondo i principi standard degli indicatori e la scelta di questi ultimi è stata finalizzata a monitorare le criticità rilevate ed in particolare quelle connesse a:

- aumento della diffusione di inquinanti in aria e acqua inevitabilmente generati dall'aumento della popolazione residente e dalla presenza di allevamenti;
- consumi di energia elettrica e metano;
- indice di antropizzazione legato alla tutela della biodiversità e all'obiettivo del minor consumo di suolo possibile;
- conteggio della **quantità massima di consumo di suolo**<sup>5</sup> disponibile/residua;
- aggiornamento dell'uso del Suolo;
- effetti diretti ed indiretti generati dai fenomeni di antropizzazione.

Nella tabella vengono riepilogati gli indicatori da adottare per l'attuazione del piano di monitoraggio.

L'Amministrazione Comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere almeno ogni 5 anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano. Tuttavia il PI potrà ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

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

| MATRICE | INDICATORE                      | MODALITA' DI ATTUAZIONE                                                                                                                                                                             | TEMPISTICA                | AUTORITA' PROPOSTA   |
|---------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| ARIA    | Emissioni di CO, PM10, Nox, CO2 | Posizionamento di opportune stazioni di rilevamento degli inquinanti vicino alle fonti di pressioni più significative Verifica periodica dei bollettini di Arpav e della classificazione dei comuni | Secondo incidenza fattore | ARPAV                |
|         |                                 |                                                                                                                                                                                                     | Preferibilmente annuale   | ARPAV                |
| CLIMA   | Precipitazioni                  | Redazione di una relazione tecnica sulla base dei dati climatici forniti da Arpav                                                                                                                   | Biennale                  | Comune (fonti ARPAV) |
|         | Temperature medie annuali       |                                                                                                                                                                                                     |                           |                      |
|         | Indice di Thom                  |                                                                                                                                                                                                     |                           |                      |

<sup>5</sup> Assegnata dalla Regione Veneto al Comune di Roveré Veronese con DGR n.688/2018 (art.32.1 delle NT del PATI adeguato alla LR n.14/2017).

|                                      |                                                                        |                                                                                                                                                                                                               |          |                            |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------|
| <b>ACQUA</b>                         | Stato ambientale dei corsi d'acqua<br>Qualità delle acque sotterranee  | Analisi chimiche e biologiche dei corsi d'acqua superficiali e sotterranei.                                                                                                                                   | Annuale  | ARPAV, Consorzio di Bacino |
|                                      |                                                                        | Redazione di una relazione tecnica di analisi della qualità complessiva della risorsa acqua                                                                                                                   | Biennale | Comune (fonti ARPAV)       |
|                                      | Percentuale di copertura della rete acquedottistica                    | Bilancio programmatico dell'efficienza della rete                                                                                                                                                             | Annuale  | Gestore Rete               |
|                                      | Perdita della rete acquedottistica                                     | Monitoraggio dei pozzi privati e delle vasche imhoff                                                                                                                                                          | Annuale  | Comune                     |
|                                      | Allacciamento alla fognatura                                           | Redazione di un bilancio e di una relazione tecnica periodica da parte della società gestore                                                                                                                  | Annuale  | Gestore Rete               |
|                                      | Potenzialità depurative                                                |                                                                                                                                                                                                               |          |                            |
|                                      | Incremento della permeabilità del suolo (superficie impermeabilizzata) | Analisi territoriali di valutazione della componente permeabile del suolo (e della componente impermeabile)                                                                                                   | Biennale | Comune                     |
| <b>SUOLO</b>                         | Numero di allevamenti intensivi gravanti sulle zone residenziali       | Analisi territoriali di valutazione della percentuale di popolazione interessata dagli impatti derivanti dall'attività zootecnica intensiva                                                                   | Biennale | Comune (fonti USSL)        |
|                                      | Superficie cave/superficie comunale                                    | Analisi territoriale di controllo dell'attività di cava e dell'incidenza percentuale sul territorio comunale                                                                                                  | Biennale | Regione Veneto             |
|                                      | Variazione di Superficie Agricola Utilizzata (SAU)                     | Analisi territoriali di controllo della trasformabilità del territorio e aggiornamento in continuo del valore di SAU                                                                                          | Annuale  | Comune                     |
| <b>BIODIVERSITÀ</b>                  | Grado di efficienza dei siti naturalistici                             | Studi territoriali di verifica delle superfici effettivamente costituiti la rete ecologica e relazione tecnica di analisi dell'efficienza naturalistica in relazione a presenze floro/faunistiche individuate | Biennale | Comune                     |
|                                      | Superficie destinata a corridoio ecologico                             |                                                                                                                                                                                                               |          |                            |
| <b>INQUINAMENTO LUMINOSO</b>         | Luminanza totale                                                       | Monitoraggio punti emissione luce e controllo rispetto limiti. Aggiornamento classificazione del territorio per tutela luminanza                                                                              | Continuo | Comune (fonti ARPAV)       |
| <b>INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO</b> | Popolazione esposta all'inquinamento elettromagnetico                  | Analisi territoriale del numero di abitanti residenti in fascia di rispetto degli elettrodotti                                                                                                                | Biennale | Comune (dati ENTE GESTORE) |
| <b>RUMORE</b>                        | Distanza da                                                            | Analisi territoriale del numero di                                                                                                                                                                            | Biennale | Comune                     |

|                               |                                                                            |                                                                                                                                                                  |                      |                                       |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
|                               | sorgenti di rumore                                                         | abitanti residenti in prossimità di sorgenti rumorose (verifica con strumenti di misura)                                                                         |                      |                                       |
|                               | Classe di zonizzazione acustica                                            | Verifica dell'adeguamento della zonizzazione acustica                                                                                                            | Quinquennale         | Comune                                |
| <b>QUADRO SOCIO-ECONOMICO</b> | Popolazione – Tasso incremento demografico comunitario ed extracomunitario | Monitorare le dinamiche demografiche per individuare soluzioni abitative adeguate nei P.I. Monitorare il dimensionamento previsto dal P.A.T.I.                   | Biennale             | Comune (dati ISTAT, CAMERA COMMERCIO) |
|                               | Popolazione – Indice di occupazione delle abitazioni                       | Analisi territoriale e relazione tecnica di verifica dell'andamento socio-demografico in relazione ai dati previsionali contenuti nel dimensionamento del P.A.T. |                      |                                       |
|                               | Produzione – Tasso di occupazione complessivo e diviso per macro settori   | Analisi dati occupazionali e relazione tecnica per individuazione fabbisogni lavorativi                                                                          |                      |                                       |
|                               | Standard – Estensione percorsi ciclopeditoni                               | Analisi territoriale di verifica dotazione standard nei P.I.                                                                                                     | predisposizione P.I. | Comune                                |
|                               | Standard – Disponibilità di verde pubblico                                 |                                                                                                                                                                  |                      |                                       |
|                               | Turismo – Ricettività turistica                                            | Analisi territoriale e verifica dotazione strutture turistiche                                                                                                   | Biennale             | Comune (dati APT)                     |
| <b>MATERIALI ED ENERGIA</b>   | Turismo – Arrivi/partenze                                                  |                                                                                                                                                                  |                      |                                       |
|                               | Energia – Distribuzione territoriale rete gas                              | Verifica adeguamento rete distribuzione in relazione alla dimensione territoriale dei centri abitati                                                             | Biennale             | ENTE GESTORE                          |
|                               | Produzione – rifiuti totali                                                | Verifica quantitativi e tipologia di rifiuti prodotti                                                                                                            | Annuale              | Comune (dati CONSORZIO DI BACINO)     |
|                               | Raccolta differenziata                                                     |                                                                                                                                                                  |                      |                                       |

## **Art. 8 Interventi soggetti a PUA**

Il PI definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più PUA. La formazione, l'adozione e l'approvazione del singolo PUA è determinato ai sensi delle attuali leggi in materia.

La eventuale determinazione degli ambiti comprende:

- la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel PUA, computando anche i servizi già previsti dal PI all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

Gli interventi nelle aree già regolate da PUA si applicano le disposizioni contenute nella convenzione sottoscritta. Se le relative convenzioni sono scadute si procede secondo quanto previsto dal comma 9 e seguenti dell'articolo 20 della LR n.11/2004.

## **Art. 9 Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**

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

- Piano Particolareggiato (PP) e piani di lottizzazione;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
- Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;
- Piano di Recupero;
- Piano Ambientale;
- Programma Integrato.

Il PUA deve rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del PI indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme e può prevedere rispetto al PI modificazioni del proprio perimetro, funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento, con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al PI.

Nell'ambito del PUA deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'articolo n.14 delle presenti Norme Tecniche Operative.

Il procedimento di formazione, efficacia e variante del PUA è disciplinato dalla normativa nazionale e regionale ed è composto, ai sensi dell'art.19 della LR n.11/2004 dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

- a) estratto delle tavole del PATI e del PI, nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- b) cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
- c) planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- d) verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- e) vincoli gravanti sull'area;
- f) estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- g) progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- h) individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- i) schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- j) relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione

del programma in termini economico - sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;

- k) norme di attuazione;
- l) prontuario per la mitigazione ambientale;
- m) convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
- n) capitolato e preventivo sommario di spesa.

#### **Art. 10 Oneri derivanti da PUA di cui all'art.28 della L n.1150/1942 LU**

L'esecuzione di un PUA avente contenuti ed efficacia del piano di lottizzazione, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni, comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri (art.20 della LU):

- cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **Art. 11 Progetti di coordinamento urbanistico**

Sono ammessi progetti di coordinamento urbanistico come il Piano Guida che:

- 1) garantiscono l'unità formale e funzionale ed il coordinamento degli interventi;
- 2) non sono sostitutivi del PUA se questo risulta necessario o prescritto dal PI;
- 3) possono essere attuati per stralci funzionali;
- 4) possono coinvolgere più zone omogenee.

L'ambito "dell'area di intervento unitario" è definito nelle tavole del PI o con provvedimento di Giunta che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti e gli elaborati tecnici di progetto.

Il progetto di coordinamento urbanistico, che può intervenire su terreni ancora agricoli senza variare la classificazione, può individuare gli eventuali stralci funzionali e gli ambiti dei PUA che comunque dovrà essere successivamente oggetto di PI.

#### **Art. 12 Accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 LR n.11/2004**

L'art.6 della LR n.11/2004 consente al Comune la possibilità di concludere accordi con soggetti privati allo scopo di recepire nella propria pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, in seguito alla realizzazione, da parte degli stessi privati, di alcune previsioni della pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Ai sensi dell'art.6, comma 3 della LR n.11/2004, le proposte di progetti ed iniziative di Accordi non contemplati dal PI devono essere recepite con una variante di Piano secondo le modalità previste all'art.18 della LR n.11/2004; inoltre tali proposte devono obbligatoriamente soddisfare criteri di coerenza ai contenuti ed agli obiettivi del PATI e concorrere alla determinazione di un rilevante interesse pubblico a beneficio della comunità.

Il rilevante interesse pubblico (Beneficio Pubblico) s'intende il maggior valore stimato conseguito dall'area dopo l'intervento di trasformazione urbanistica e la ripartizione dello stesso tra il soggetto pubblico ed i privati attuatori dell'intervento, secondo quanto previsto all'art.16 comma 4 punto d-ter del DPR n.380/2001.

I soggetti privati, singoli od eventualmente riuniti in consorzio, interessati a presentare una manifestazione d'interesse da attuare con un *Accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004*, dovranno proporla secondo i criteri adottati dall'Amministrazione con specifica Delibera di Consiglio Comunale.

Gli *Accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004* del PI sono elencati nel Repertorio Normativo.

### **Art. 13 Perequazione e Credito Edilizio**

Il PI conferma a seconda della organizzazione e delle destinazione urbanistiche del territorio le modalità attuative quali:

#### ***Perequazione Urbanistica***

La perequazione urbanistica persegue l'equa ripartizione dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri, derivanti dalle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessate dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art.6 LR n.11/2004, che possono tradursi nella redazione e realizzazione di un PUA, eventualmente anche per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.

Il PUA perequato:

- definisce le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'art.19 della LR n.11/2004;
- individua le aree a concentrazione edilizia e quelle di cessione a titolo gratuito (standard e viabilità pubblica) senza pregiudizio dei diritti di terzi e in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, indica la convenzione pubblica intesa come opere e/o immobili da cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, a seguito della trasformazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti assoggettati a PUA, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art.32 della LR n.11/2004.

Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il PATI, dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del PATI, nelle forme e nei modi previsti dall'art.6 della LR n.11/2004.

La formulazione delle proposte, di cui al comma precedente, deve soddisfare gli indirizzi

generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art.6 della LR n.11/2004, che l'amministrazione Comunale ha adottato con DCC n.15 del 27/05/2011.

### **Credito Edilizio**

Il Credito Edilizio consiste nel riconoscimento di una quantità volumetrica in seguito a:

- demolizione di opere incongrue;
- eliminazione di elementi di degrado;
- realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
- compensazione urbanistica di cui all'art.37 della LR n.11/2004.

Il P.I. può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il Credito Edilizio, oltre a quelli già individuati dal PATI.

Il PI disciplina gli interventi di cui al punto iniziale ed individua gli ambiti in cui il Credito Edilizio è esigibile, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere.

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

Il Credito Edilizio si concretizza ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente senza pregiudizio dei diritti di terzi.

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

Nel caso in cui non sia possibile utilizzare il Credito Edilizio in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal PI a tale scopo.

I criteri per la determinazione del valore da attribuire al Credito Edilizio sono definiti con specifico atto di indirizzo del Consiglio Comunale.

Il Credito Edilizio è liberamente commerciabile all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art.36, comma 4 della LR n.11/2004.

Il Credito Edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (DCC, DGC, determinazione del Responsabile del Procedimento).

Il Credito Edilizio è annotato nel Registro dei Crediti Edilizi ai sensi dell'art.17, comma 5, lettera e) della LR n.11/2004 a cura del Responsabile del Procedimento.

Il Registro dei Crediti Edilizi costituisce parte integrante del PI in riferimento all'art.17 LR n.11/2004.

Il Credito Edilizio acquista efficacia con l'attuazione delle azioni di cui al punto 1) del presente articolo e viene iscritto nel Registro dei Crediti Edilizi, ad eccezione del caso in cui lo stesso credito venga utilizzato all'interno del medesimo procedimento autorizzativo.

### **Art. 14 Permessi rilasciati in data anteriore all'entrata in vigore del PI**

L'entrata in vigore del PI e delle relative varianti comporta la decadenza delle concessioni a lottizzare in contrasto con lo strumento. Comporta altresì la decadenza dei Permessi a

Costruire in contrasto con lo strumento urbanistico, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

### **Art. 15 Opere di Urbanizzazione e Standard Urbanistici**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite all'art.16 comma 7 e successivi del D.P.R. 380/2001 e per quanto riportato all'art.31 dalla LR n.11/2004 sono:

#### **a) Opere di urbanizzazione primaria:**

- strade e marciapiedi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione di cui all'art.86, comma 3 del Dlgs n.259/2003;
- spazi di verde attrezzato;
- ogni altra opera pubblica in rapporto funzionale con l'insediamento edilizio;

#### **b) Opere di urbanizzazione secondaria:**

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

Tutti gli interventi ad eccezione di quelli diretti, devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso come riportato nella tabella seguente:

| <b>STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI</b>                                                                                                                                            |                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 31 comma 3a LR n.11/2004</b>                                                                                                                                                                 | <b>30 mq/abitante</b>                                                                                                                               |
| 1) Standard urbanistici primari                                                                                                                                                                      | 10 mq/abitante                                                                                                                                      |
| 2) Standard urbanistici secondari                                                                                                                                                                    | 20 mq/abitante                                                                                                                                      |
| <b>Art. 31 comma 2e LR n.11/2004</b>                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                     |
| PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale                                                                                                                                        | <b>3 mq/abitante</b> di aree a parco, gioco e sport, aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2);<br><b>min 5 mq/abitante</b> di aree a parcheggio |
| <b>Art. 32 comma 4 LR n.11/2004</b>                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                     |
| PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale > 3 ha oppure > 50.000 mc                                                                                                       | <b>10 mq/abitante</b> di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2) fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004          |
| <b>STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI</b>                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                     |
| <b>Art. 31 comma 3b LR n.11/2004</b>                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                     |
| Industria ed artigianato                                                                                                                                                                             | <b>10 mq/100 mq</b> superficie della singola zona                                                                                                   |
| <b>Art. 31 comma 3c LR n.11/2004</b>                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                     |
| Commercio e direzionale                                                                                                                                                                              | <b>100 mq/100 mq</b> superficie lorda di pavimento e quanto previsto all'art.21 LR n.50/2012 per le attività commerciali                            |
| <b>Art. 31 comma 3d LR n.11/2004</b>                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                     |
| Turismo                                                                                                                                                                                              | <b>15 mq/100 mc</b>                                                                                                                                 |
| Insediamenti all'aperto                                                                                                                                                                              | <b>10 mq/100 mq</b>                                                                                                                                 |
| <b>Art. 31 comma 10 LR n.11/2004</b>                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                     |
| Nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla LR n.11/2013 e smi e ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto | <b>almeno un posto auto per ogni camera</b>                                                                                                         |

- Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo.
- La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari (punti 1 e 2) può essere ridefinita dall'Amministrazione Comunale in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca ed alle esigenze espresse dalla collettività.
- Il conseguimento degli standard è assicurato con la cessione di aree o vincoli di destinazione d'uso pubblico; può essere in parte assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
- La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

primaria e secondaria è garantita e regolamentata delle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme.

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

Dotazioni di aree per servizi all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi:

- a) nel caso in cui all'interno del PUA le aree a standard non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 32 comma 2 ed articolo 37 della LR n.11/2004;
- b) la monetizzazione è riferita al valore delle aree e delle opere che devono essere realizzate. Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per l'acquisizione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente;
- c) i PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria salvo quanto previsto al punto a) e d);
- d) nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti o necessiti parzialmente delle opere di urbanizzazione secondaria, è consentito compensare la loro mancata realizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente ai sensi del comma 5 dell'art.32 della LR n.11/2004.

Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del Permesso di Costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione.

In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.

In caso di utilizzazione dell'Indice Fondiario, nelle zone dove è previsto un Piano Urbanistico Attuativo, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.

Il PI assume gli standard urbanistici, di cui al presente articolo, come valore minimo e non ne prevede alcuna ripartizione percentuale o numerica tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per puntare alla realizzazione di standard legati alle reali necessità territoriali, alle esigenze della collettività ed alla dimensione reale degli insediamenti urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne consegue.

## **Art. 16 Poteri in deroga**

Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente Ufficio Tecnico Comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel DLgs n.42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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

Si recepiscono i vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definita dalle leggi e dagli strumenti sovraordinati e prevalgono automaticamente sulla disciplina del PI.

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati dal PI hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata od errata indicazione di ambiti od immobili che risultino vincolati ai sensi di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina dei successivi articoli. Analogamente l'errata imposizione di vincoli non comporterà l'applicazione della disciplina.

Infine il venir meno degli elementi generatori dei vincoli e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modifiche o eliminazioni, fa venir meno la valenza della successiva normativa.

In relazione alla *Pianificazione di Livello Superiore*, sono sempre consentiti gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), nei piani di area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, come previsto dall'art.12 comma 1 lettera h) della LR n.14/2017, in deroga alla **quantità massima di consumo di suolo**, stabilita per il Comune di Roveré Veronese dalla DGR n.668/2018 di cui all'art.32.1 delle NT del PATI<sup>6</sup>.

### **Art. 17 Vincolo Sismico " ZONA 3 " - OPCM. n.3519/2006 e smi**

L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi della OPCM n.3519/2006 e successive modifiche. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla DCR 67/2003 e DGR 71/2008.

A seguito della redazione ed approvazione della microzonazione sismica a scala comunale verranno definite le aree con differente pericolosità sismica locale.

### **Art. 18 Vincolo Idrogeologico Forestale RDL n.3267 del 30.12.1923**

Si riferisce ad aree vincolate ai sensi del RDL n.3267/23 e della LR n.52/78.

Ai sensi di quanto indicato nelle specifiche di alla DGR n.3811/2009, la perimetrazione del vincolo idrogeologico andrà verificata puntualmente sulla base della documentazione catastale allegata agli atti di imposizione del vincolo.

Nell'ambito della stessa zona urbanistica, le aree sottoposte ai vincoli di cui al presente articolo, sono computabili ai fini dell'edificabilità nei lotti adiacenti non sottoposti a vincolo, secondo gli indici stessi.

Sono prescritte, inoltre, specifiche indagini geologiche preventive, da allegarsi alla domanda di Permesso di Costruzione, nelle aree a Vincolo Idrogeologico Forestale.

### **Art. 19 Vincolo Destinazione Forestale LR n.52/1978, artt.14 e 15 Vincolo Paesaggistico D Lgs n.42/2004, art.142 lett. g)**

Il PI provvede alla conferma della estensione delle zone boscate di cui all'art.14 della LR

---

<sup>6</sup> Variante al PATI di adeguamento alla LR n.14/2017 per il solo Comune di Roveré Veronese.

n.52/1978 e smi così come individuate nella Carta Forestale Regionale (art.31 LR n.52/78) e alla conferma delle aree interessate da incendi boschivi per l'applicazione dell'articolo 10 della L n.353/2000 come da CATASTO DELLE AREE PERCORSE DAL FUOCO presente agli atti dell'Amministrazione Comunale.

Nelle zone boscate di cui all'articolo 14 della LR n.52/1978 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalle norme di tutela idrogeologico e forestale, previa autorizzazione delle autorità competenti. È fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari delle zone.

L'estensione delle aree boschive esistenti può essere ulteriormente incrementata.

All'interno del territorio comunale è pertanto vietata:

- a) qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo casi autorizzati della Giunta Regionale e relative misure di compensazione;
- b) qualsiasi costruzione edilizia nei boschi, salvo quelle espressamente previste ai sensi dell'art. 15 comma 3 della LR n.52/1978 che di seguito si riportano:

"...

art.2 E' vietata qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo espressa autorizzazione della Giunta regionale nei casi in cui è possibile compensare la perdita delle funzioni di interesse generale svolte dal bosco oggetto della richiesta, mediante l'adozione di una delle seguenti misure:

- a) destinazione a bosco di almeno altrettanta superficie;
- b) miglioramento colturale di una superficie forestale di estensione doppia rispetto a quella ridotta;
- c) versamento di una somma, in un apposito fondo regionale, pari al costo medio del miglioramento colturale di una superficie doppia a quella di cui si chiede la riduzione.

art.3 Per la realizzazione di opere a servizio dei boschi, dei pascoli e dei prati - pascoli nonché per gli interventi di regimazione idraulica e per il recupero colturale di terreni agricoli abbandonati in territori classificati montani, l'autorizzazione di cui al comma 2, è concessa in deroga alle misure richieste alle lettere a), b) e c).

..."

La relativa richiesta corredata dagli elaborati tecnici deve essere fatta pervenire agli uffici regionali competenti che rilasceranno o, se del caso, eventualmente negheranno l'autorizzazione all'intervento richiesto.

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

Le molteplici funzioni, di protezione, benessere sociale e produzione che il bosco viene chiamato ad assolvere, devono essere mantenute tramite una oculata gestione delle risorse disponibili. Pertanto, risulta quanto mai necessario stabilire quali interventi attuare nei boschi, in modo da adeguare le utilizzazioni e gli interventi ai processi vitali naturali, per favorire la stabilità e la qualità dei soprassuoli nel tempo e nello spazio. A questo scopo le utilizzazioni di legname vengono commisurate a quanto la foresta è in grado di produrre.

Tutto il territorio pubblico comunale interessato da soprassuoli boschivi risulta soggetto al

Piano di riassetto di durata decennale che per il Comune di Roveré è stato steso nel 2017 e sarà attivo fino al 2028.

Al problema della pianificazione forestale nell'ambito delle proprietà private singole non suscettibili di una razionale pianificazione forestale attraverso i Piani di riassetto si è cercato di dare soluzione nell'ambito della LR 27 giugno 1997, n.25, con la quale sono stati introdotti i "Piani di riordino forestale".

Il Comune di Roveré è dotato di Piano di Riordino del 2012 con scadenza nel 2021.

I Piani di Riassetto e di Riordino sono gli strumenti operativi per la gestione e salvaguardia delle zone boscate del territorio comunale e la loro elaborazione decennale, con modifica della perimetrazione delle aree ed eventuale inserimento di neoformazioni, non costituisce variante al PATI essendo il vincolo di destinazione forestale un vincolo dinamico e avendo scopo puramente ricognitivo.

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

#### **Art. 20 Vincolo Paesaggistico DLgs n.42/2004, art.142 lett. c) – corsi d'acqua**

Il PI individua i fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua assoggettati a Vincolo Paesaggistico ai sensi del DLgs n.42/2004, art.142 lett. c), per una fascia profonda 150 m misurata dalla sponda o dal piede dell'argine.

I corsi d'acqua vincolati, presenti nel territorio di Roveré Veronese, sono il Progno di Mezzane, il Vaio della Gorla, la Valle Sette Fontane, il Vaio Porcara, il Vaio del Mulo, il Vaio Piscattola, il Vaio Squaranto, il Vaio Settimo ed il Rio dei Mulini.

I progetti delle opere ricadenti in aree assoggettate a tale vincolo devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del DPCM del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggista.

Negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua si perseguono gli obiettivi di qualità paesaggistica in attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, attraverso:

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

dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);

- l'uso di materiali e di colori tradizionali;
- la tutela ed il potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

Al fine di garantire l'attuale assetto paesaggistico, in tali ambiti sono da evitare opere e movimenti di terra che inducano modificazioni in modo significativo, di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti.

I progetti di trasformazione territoriale con occupazione di nuovo suolo devono prevedere quanto segue:

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

#### **Art. 21 Vincolo Paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 art.142, lett h) – Zone gravate da usi civici (terre di uso civico)**

Gli usi civici sono diritti spettanti ad una collettività, delimitata territorialmente, esercitati nell'utilizzo di terreni agro - silvo - pastorali per il soddisfacimento di bisogni essenziali dei componenti della collettività stessa.

I più comuni diritti di uso civico sono il pascolo, il legnatico, la semina, lo stramatico, quest'ultimo inteso come il diritto di raccogliere erba secca e foglie per la lettiera degli animali.

I terreni su cui sono esercitati i diritti di uso civico possono essere costituiti da terre appartenenti alla collettività in modo indiviso, generalmente intestate ai Comuni o alle loro Frazioni, oppure da terreni di proprietà di soggetti privati.

Gli usi civici sono regolamentati dalla normativa vigente costituita dalla Legge n.1766/1927<sup>7</sup>, dal Regio Decreto n.332/1928<sup>8</sup>, dalla Legge n.278/1957<sup>9</sup>, Legge n.1078/1930<sup>10</sup>, dalla Legge Regionale n.31/1994<sup>11</sup> e DGR n.103/2010<sup>12</sup>.

Inoltre le terre ad uso civico sono anche soggette al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera h) del DLgs n.42/2004.

Il PRC del Comune di Roveré Veronese individua le terre di uso civico presenti nel proprio territorio, riportandole nelle proprie tavole di Piano.

<sup>7</sup> Costituisce la normativa fondamentale in materia di usi civici.

<sup>8</sup> Con il RD n.332/1928 è stato approvato il regolamento di attuazione della L n.1766/1927.

<sup>9</sup> Detta le norme relative alle elezioni per la costituzione o il rinnovo dei Comitati per l'Amministrazione Separate dei beni civici frazionali.

<sup>10</sup> Definizione delle controversie in materia di usi civici.

<sup>11</sup> Norme in materia di usi civici, che definiscono compiutamente i procedimenti relativi alle funzioni amministrative trasferite alle Regioni, come contemplato dalla legge nazionale sugli usi civici.

<sup>12</sup> Direttive e procedure amministrative concernenti la verifica di congruità dei prezzi di alienazione e dei canoni di concessione dei terreni di uso civico, nell'ambito del rilascio delle autorizzazioni di cui all'art.8 della LR n.31/1994.

Il vincolo riguardante le terre di uso civico è di fatto un vincolo dinamico, poiché è strettamente correlato all'avvenuta o meno conclusione del procedimento di accertamento dei terreni di uso civico presenti nel territorio comunale, a cui tutti i Comuni devono provvedere ai sensi della L n.1766/1927, e alle alienazioni, permuta, mutamenti di destinazione<sup>13</sup> e conciliazioni<sup>14</sup> a cui questi terreni possono essere soggetti, previa autorizzazione regionale.

Pertanto la rappresentazione delle terre di uso civico nelle tavole di PRC assume valore ricognitivo e non esaustivo del tema. Il PI verifica ed aggiorna le terre ad uso civico sulla base del procedimento di verifica e di riordino del demanio civico, atto a definire l'attuale consistenza delle terre di uso civico ed il loro effettivo stato di fatto.

### ***Prescrizione e vincoli***

- I beni di uso civico sono soggetti al vincolo di destinazione agro - silvo - pastorale e al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera h) del DLgs n.42/2004;
- i beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili, indivisibili;
- il diritto di esercizio degli usi è imprescrittibile;
- l'alienazione o il mutamento di destinazione delle terre di uso civico sono subordinati al rilascio della specifica e preventiva autorizzazione regionale secondo le procedure previste dall'art.8 LR n.31/1994;
- nel caso la vendita avvenga tramite la permuta di terre di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune sono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico;
- eventuali contratti di alienazione di terre di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'art.8 della LR n.31/94 e all'art.12 della L n.1766/27 sono nulli;
- è necessario che il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) riporti la presenza del vincolo ad uso civico.

### **Art. 22 Idrografia Pubblica/Servitù Idraulica (RD n.368 e 523 /1904) - Fasce di tutela idraulica LR n.11/2004 art. 41**

#### ***Servitù idraulica RD n.368/1904, RD n.523/1904***

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al RD n.368/1904 e al RD n.523/1904. La fascia di rispetto idraulico è da intendersi della larghezza di m 10,0 a partire dal ciglio della scarpata o unghia arginale esterna dal corso d'acqua pubblico.

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

Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori secondo le zone di appartenenza. In particolare laddove sussiste il vincolo idraulico, non possono essere sanati casi per i quali sia stato richiesto un condono edilizio.

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

---

<sup>13</sup> Ai sensi dell'art.8 LR n.31/1994.

<sup>14</sup> Ai sensi dell'art.29 L n.1766/1927.

**Fasce di tutela idraulica LR n.11/2004 art. 41**

Sono le zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di pulizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

- 1) Nelle zone di tutela idraulica non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di m 30 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale.
- 2) Nelle zone di tutela, al di fuori della fascia di servitù idraulica, sono ammessi i soli ampliamenti degli edifici di aziende agricole esistenti che siano in possesso dei requisiti di cui all'art.44 della LR n.11/2004, sulla scorta di un piano aziendale. In tal caso gli ampliamenti di edifici esistenti sono autorizzati solo se la costruzione non sopravanza verso il fronte da cui ha origine la tutela.
- 3) Nelle zone di tutela è consentito l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che gli stessi siano posti ad una distanza minima dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale pari a m 10 e a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti dovuti alla previsione di nuove infrastrutture viarie. Inoltre sono consentiti interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici esistenti degradati ed incongrui, che costituiscono detrattori ambientali.
- 4) I corsi d'acqua devono conservare per quanto possibile morfologie naturali, mantenendo i profili naturali degli alvei e delle rive e la vegetazione riparia.
- 5) Inoltre le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc, e le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri naturalistici e paesaggistici originari del territorio.

**Art. 23 Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica del PAI**

Il PI riporta le aree a pericolosità idraulica così come sono state classificate dal PAI, ed individuate dal PATI e per le quali si applica la specifica normativa di riferimento.

Il PAI suddivide le aree esondabili o a pericolosità idraulica ai sensi del DPCM 183/1989 e successive modifiche ed integrazioni in: 1- moderata, 2 – media, 3 – elevata, 4 – molto elevata.

La pericolosità idraulica ed il rischio idraulico delle aree esondabili sono stati definiti dall'Autorità di Bacino Nazionale dell'Adige, di cui alle Leggi nn.267/1998, 226/1999, 365/2000, DPCM 29/09/1998, 183/1989 e successive modifiche ed integrazioni, e vengono continuamente aggiornate.

**Art. 24 Pozzi per uso idropotabile/Fasce di rispetto – DLgs n.152/2006**

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al DLgs n.152/2006, in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite all'art.94 del Decreto stesso.

I progetti per eventuali interventi edificatori sono subordinati al parere favorevole dell'autorità competente.

**Art. 25 ZSC/ZPS IT 3210040 Monti Lessini – Pasubio - Piccole Dolomiti Vicentine**

Si tratta di aree sottoposte alle disposizioni della normativa comunitaria e statale relativa

alle Zone di Protezione Speciale di cui alle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, recepita con DPR n.357/1997 e successive modifiche e dalla DGRV n.1400 del 19.08.2017.

Il PI può individuare le opere incongrue e gli elementi di degrado finalizzati ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, prescriverne la demolizione e/o la conformazione, disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme ed ai sensi dell'articolo 36 della LR n.11/2004.

Nell'ambito dell'intero territorio comunale, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva Valutazione di Incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e semi naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla DGR n.1400 del 19.08.2017 avente per oggetto: "Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e DPR n.357/1997 e ss.mm.ii. Approvazione della nuova "Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative.", nonché di altri sussidi operativi e revoca della DGR n.2299 del 9.12.2014."

Nella progettazione ed esecuzione di tali piani, progetti ed interventi, al fine di salvaguardare la biodiversità mediante la conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche di interesse comunitario, deve essere garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali, degli habitat della specie interessate che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona ZSC e ZPS.

Nell'esame delle soluzioni progettuali devono essere considerate possibili alternative per la realizzazione del piano, del progetto o dell'intervento aventi diversi effetti sull'integrità dei siti, compresa l'opzione di non procedere con il piano, progetto o intervento (opzione zero).

A seguito della valutazione sono individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi del piano, del progetto o dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento.

#### **Art. 26 Impianti di Telecomunicazione Elettronica – DM 28/05/2008**

Le fasce di rispetto degli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, con l'obiettivo di proteggere la popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al DM 28/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

In merito all'inquinamento dovuto alla presenza dei campi elettromagnetici, generati dagli impianti di comunicazione elettronica e radiotelevisiva, il PI demanda, per quanto di propria competenza, ad uno specifico piano di settore l'individuazione, l'adozione e la regolamentazione delle azioni più opportune ed idonee alla prevenzione ed alla difesa da questo tipo di inquinamento, ai sensi dell'Art. 66 delle presenti norme.

**Art. 27 Cimiteri/Fasce Di Rispetto – TU Leggi Sanitarie RD n.1265/1934**

Le aree classificate di rispetto urbanistico e di vincolo igienico sono destinate alla tutela dell'impianto cimiteriale ed all'eventuale ampliamento. Sull'area, nonostante non sia graficamente evidenziato, permane il vincolo igienico sanitario che collima con la fascia di rispetto urbanistica.

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto cimiteriale sono regolate dal TULLSS Approvato con Regio Decreto 1265 del 27.07.1934 modificato con L n.983 del 17.10.1957 e della L n.216 del 13.10.1958, dai DPR n.257 del 11.02.1961 e dal DPR n. 803 del 21.10.1975 e della LR n.78 del 31.05 1980 ed infine dal DPR n. 285 del 10.09.1990 e dalla L n.166 del 01.08.2002.

Nelle fasce di rispetto cimiteriali:

- 1) non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e le aree a standard per usi pubblici collettivi come parcheggi, piazzole ecologiche, aree sportive;
- 2) fatte salve disposizioni più restrittive per particolari categorie di edifici, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art.3 DPR n.380/2001, l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e il cambio di destinazione d'uso (L n.166/00 art. 28);
- 3) le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori secondo la zona di appartenenza;
- 4) l'ampliamento dell'area cimiteriale può interessare la zona agricola e comporta lo spostamento della corrispondente zona di tutela;
- 5) sono ammesse le piantumazioni e le colture arboree tipiche autoctone e quelle tradizionalmente legate all'uso e al culto di questi luoghi.

**Art. 28 Viabilità principale/Fasce di rispetto stradale – DLgs n.285/1992 e DPR n.495/1992**

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

Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano alle opere preesistenti.

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

Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui al Regolamento Edilizio Comunale.

La mancanza di tratti di viabilità o l'assenza di fasce di rispetto stradale per strade esistenti o la loro errata rappresentazione non esime dall'applicazione delle presenti norme.

Potranno essere inseriti nuovi tratti stradali esistenti con le relative fasce di rispetto senza che questo faccia variante al PI.

L'adeguamento dello strumento urbanistico alle modifiche conseguenti alla classificazione della struttura stradale comunale non è soggetta a variante al PI.

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

Ai sensi dell'art.41 comma 4 ter della LR n.11/2004:

- a) per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'art.3 del DPR n.380/2001 e ssmmii, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco.

- b) Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario.
- c) Sono consentiti gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico - sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'art.21 del DLgs n.285/1992 "Nuovo codice della strada" e ssmmii, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

#### **Art. 29 Vincolo Monumentale – DLgs n.42/2004 art.10**

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

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

#### **Art. 30 Cave attive – LR n.44/82 e smi**

Trattasi di sette concessioni minerarie ancora in essere.

Alle cave si applicano le distanze di sicurezza previste dalla vigente normativa in materia.

I manufatti e gli impianti connessi alla attività estrattiva sono soggetti alle norme in materia mineraria.

È sempre consentita l'attività di cava ai sensi della vigente normativa, come previsto dall'art.12 comma 1 lettera f) della LR n.14/2017, in deroga alla **quantità massima di consumo di suolo**, stabilita per il Comune di Roveré Veronese dalla DGR n.668/2018 di cui all'art.32.1 delle NT del PATI<sup>15</sup>.

#### **Art. 31 Ambiti Parco Naturale Regionale della Lessinia**

Al fine di tutelare i caratteri naturalistici storici, ambientali ed etnici del territorio della Lessinia è istituito, ai sensi della LR n.40/84, il *Parco Naturale Regionale della Lessinia*.

Il PI riporta i confini del Parco Naturale Regionale della Lessinia e graficizza le zonizzazioni in riferimento al Piano Ambientale del Parco.

Negli elaborati grafici del PI sono riportati i perimetri della classificazione del Piano Ambientale del Parco:

- a) zone di riserva naturale orientata;

---

<sup>15</sup> Variante al PATI di adeguamento alla LR n.14/2017 per il solo Comune di Roveré Veronese.

- b) zone di riserva naturale speciale;
- c) zone di riserva naturale ad indirizzo didattico;
- d) zone agro-silvo-pastorale.

Le norme per l'istituzione del Parco sono contenute nella LR n.12/90 che detta le finalità ed i contenuti del piano ambientale. Per le diverse zone classificate dallo stesso valgono le Norme di Attuazione del Piano Ambientale approvate con DCR n. 42 del 04.06.1997.

Ai fini della potenzialità edificatoria agricola, i fondi, contenuti all'interno del perimetro del Parco della Lessinia, concorrono alla determinazione dell'ampiezza della superficie aziendale, la cui potenzialità volumetrica dovrà essere realizzata in ogni caso in aree e fondi esterni al perimetro del Parco stesso, secondo le norme di edificabilità in zona agricola che vigono per la rimanente parte di azienda agricola.

Per gli ambiti del parco indicati in cartografia valgono le norme generali e specifiche di seguito riportate.

#### ***Movimenti di terreno e attività estrattive***

- 1) Sono vietati i movimenti di terreno e gli scavi suscettibili di alterare l'ambiente, salvo quelli espressamente consentiti dal Piano Ambientale e dai successivi strumenti di attuazione, previa autorizzazione dell'Ente gestore.
- 2) È vietata ogni attività di estrazione di materiale litoidi.
- 3) Sono fatte salve le attività connesse all'esercizio di permessi o concessioni minerarie già rilasciati dai competenti organi dello Stato e le attività di cava esercitate nella cava di proprietà pubblica del Comune di Roveré, previa approvazione da parte dell'Ente Parco della programmazione annuale dell'attività estrattiva da attuarsi sotto il controllo dell'Ente medesimo.

#### ***Allevamenti intensivi***

È vietato l'insediamento di allevamenti a carattere intensivo come definiti dalla DGR n.856/2012 e dagli "ORIENTAMENTI OPERATIVI per la redazione del PAT - GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI" contenuti nella DGR 816 del 06.06.2017.

#### ***Aree di pascolo***

- 1) L'ente gestore promuove, anche attraverso l'erogazione di contributi finanziari, la conservazione del pascolo e delle attività ad esso connesse, nonché la valorizzazione delle razze bovine tradizionalmente allevate nell'area della Lessinia, con particolare riguardo ai caratteri di rusticità e di attitudine al pascolo.
- 2) Sono consentiti, entro i limiti dell'ordinaria pratica agricola e previa comunicazione all'Ente gestore, gli interventi di decespugliamento, spietramento superficiale e miglioramento del cotico.
- 3) Per poter essere ammessi a contributo, gli interventi di cui al comma precedente dovranno essere individuati in appositi progetti approvati dall'Ente gestore.
- 4) L'eventuale abbandono di aree destinate a pascolo deve essere preventivamente segnalato all'Ente gestore.

#### ***Nuclei edilizi***

- 1) Sono vietate nuove costruzioni, al di fuori delle fattispecie espressamente previste

dalla presente normativa.

- 2) Nei nuclei edilizi che hanno conservato le caratteristiche originarie sia nella loro composizione urbanistica che nei singoli edifici, individuati nelle contrade Tinazzo, Zamberlini, Rollo Scrivazze e Sponda di Qua e di Là sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo, nonché l'eliminazione delle superfetazioni anacronistiche per volume, luogo e materiali.  
È consentito il mutamento di destinazione d'uso purché sia possibile in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e distributive dell'edificio, e sempreché non comporti interventi che snaturino l'assetto strutturale e l'aspetto dell'edificio stesso.
- 3) Nei nuclei edilizi che non hanno conservato le caratteristiche originarie sia nella loro composizione urbanistica che nei singoli edifici, individuati nelle contrade Limar e Purga di Bolca, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione dell'esistente e nuova edificazione, nel rispetto comunque delle espressioni urbanistiche ed ambientali del territorio.
- 4) L'edificazione è subordinata comunque all'elaborazione ed approvazione di uno strumento attuativo e potrà realizzarsi entro le perimetrazioni fissate per ciascuna contrada col presente piano.
- 5) Per tutti gli edifici esistenti entro il perimetro del Parco, non facenti parte dei complessi edilizi costituenti le malghe e le contrade e comunque non regolamentati esplicitamente dalle presenti norme, sono ammessi il restauro e la ristrutturazione, senza alcun aumento di volume, la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di adeguamento igienico.
- 6) Gli interventi edilizi dovranno rispettare i criteri contenuti nell'articolo 19.
- 7) Gli interventi di cui al presente articolo devono essere individuati nello studio del Piano Ambientale.

### **Stalle**

- 1) È consentita la costruzione di stalle per bovini o di spazi coperti a servizio della conduzione tecnica delle malghe in relazione al numero di capi di bestiame accoglibile nel territorio a pascolo di ciascuna malga, tenuto conto che per il mantenimento di un'unità di capo grosso bovino, sono necessarie, durante il periodo dell'alpeggio, circa 900 unità foraggiere.
- 2) I nuovi edifici dovranno essere posti all'esterno delle fasce di rispetto di ciascuna malga indicate nel piano e comunque in luoghi tali da non provocare danni alle espressioni architettoniche, urbanistiche ed ambientali circostanti; le loro caratteristiche costruttive e tipologiche dovranno essere correlate con l'edilizia originaria, tipica della zona.
- 3) Sono ammessi ampliamenti di stalle esistenti nella misura di cui al primo comma, mantenendo le caratteristiche tipologiche attuali.
- 4) Gli interventi di cui al presente articolo devono essere individuati nello studio previsto dal Piano Ambientale.

### **Criteri per gli interventi edilizi**

Gli edifici di nuova costruzione e gli interventi nell'edilizia esistente dovranno uniformarsi ai seguenti criteri compositivi e costruttivi.

- a) I nuovi edifici dovranno essere possibilmente aggregati tra di loro ovvero a quelli di

antica origine, onde conservare o ricreare la cortina continua di fabbricati.

- b) La loro volumetria dovrà essere limitata e riferita sempre alla semplicità dei solidi geometrici.
- c) Tenuto conto che le grandi aperture per finestre e porte sono anomale nell'architettura tipica della Lessinia ed incompatibili con la sua espressione, si prescrive che le aperture nelle murature esterne siano di limitata dimensione pur nel rispetto dell'art.5 del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975; eventuali grandi aperture dovranno essere ottenute con l'interruzione delle murature in modo che l'apertura medesima risulti connessa esclusivamente con l'assetto murario generale.
- d) I contorni in pietra per bancali, spalle e cieli per le finestre e le porte dovranno avere lo spessore di almeno 15 cm; i contorni in pietra potranno essere omessi se la composizione architettonica consenta l'inserimento del nuovo edificio nel contesto dell'edificato mediante la sola volumetria.
- e) Le murature esterne saranno finite in pietrame a vista o con intonaco e tinte non a base di resine con esclusione assoluta del colore bianco; il pietrame non dovrà risultare un semplice rivestimento di lastre ma dovrà essere costituito da elementi lapidei in massello.
- f) Il manto di copertura degli edifici dovrà essere in lastre di pietra locale dello spessore minimo di cm 8, completo di quintane (lastre copri giunto), ed elementi di colmo o in laterizio ricurvo (coppo) secondo gli antichi criteri costruttivi locali. Ciascuna falda dei tetti sarà ad un'unica pendenza per le abitazioni ed eventualmente a doppia pendenza per gli edifici strumentali; in questo secondo caso, dovrà seguire l'antica tipologia costruttiva locale.
- g) Non sono consentiti tetti e padiglione, cioè a tre o quattro falde; sono consentiti esclusivamente tetti ad una o due falde.
- h) È obbligatorio l'uso del legno per le porte esterne e per gli scuri delle finestre, nonché per la chiusura di qualsiasi altra apertura, essendo tassativamente vietato l'utilizzo di materiali metallici anche accoppiati al legno, di avvolgibili in legno o in qualsiasi altro materiale.
- i) I telai per porte esterne e finestre dovranno essere realizzati esclusivamente in legno.

### **Recinzioni**

- 1) Le nuove recinzioni delle proprietà dovranno essere realizzate utilizzando materiali tradizionali quali la pietra e il legno.
- 2) Per la delimitazione dei pascoli sono consentite recinzioni in filo metallico a carattere temporaneo e opportunamente individuabili.
- 3) Ove la recinzione interrompa sentieri, deve essere lasciato un varco libero della larghezza di metri 0,40.

### **Parcheggi e aree di sosta**

- 1) È consentita la costruzione o la ristrutturazione di parcheggi e relative strutture di servizio (toilette, tondi, ecc.) nelle aree che costituiscono punti di partenza per escursioni, individuate nelle località di: Molina Valle dei Progni, Passo Fittanze, Passo Pealda Bassa, Ponte di Veja, Malga Lessinia, S.Giorgio di Boschichesanuova, Bocca di Selva, Branchetto, Monte Postale, Rifugio Bertagnoli, Roncà, S.Giovanni Ilarione, Lago Secco.
  - 2) Nelle località di cui al presente comma è consentita la predisposizione di aree
-

attrezzate per il turismo pendolare.

- 3) Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere individuati e disciplinati in un apposito progetto che terrà in particolare considerazione i flussi di traffico veicolare e la possibilità di una loro eventuale limitazione, da parte dell'Ente gestore.
- 4) Fino all'approvazione di tale progetto saranno possibili unicamente interventi di manutenzione dei parcheggi esistenti.
- 5) A titolo di indirizzo, si propone altresì la costruzione o la ristrutturazione di parcheggi e relative strutture di servizio nelle località di Molina abitato, Fosse, Camposilvano, Campofontana, Giazza, ubicate in territori limitrofi all'area del parco.

### ***Cartelli pubblicitari e segnaletica***

- 1) È vietata la posa di cartelli o di altri manufatti pubblicitari di qualsiasi tipo, forma, dimensione e contenuto.
- 2) È consentita, unicamente da parte dell'Ente Gestore, la posa di segnaletica per le necessità di gestione ed utilizzo delle aree del Parco; la segnaletica dovrà uniformarsi alle indicazioni progettuali contenute nel presente Piano Ambientale.

### ***Sorvolo e atterraggio***

- 1) È consentito il sorvolo delle aree comprese entro il perimetro del Parco da parte di aeromobili con o senza motore ad una quota non inferiore a metri 1000 slm e comunque superiore a metri 300 sul livello del suolo del territorio sorvolato; è vietato l'atterraggio.
- 2) Il sorvolo a quote inferiori da quelle indicate e l'atterraggio sono tuttavia consentiti nell'ambito di operazioni antincendio e di soccorso o di lavori autorizzati dall'Ente gestore.
- 3) Sono ammesse le esercitazioni di volo umano senza uso di motore.

### ***Fuochi artificiali***

E' vietato l'uso di fuochi artificiali.

### ***Campeggio***

Il campeggio è consentito esclusivamente nelle aree all'uopo predisposte ed esistenti alla data di entrata in vigore della legge istitutiva del Parco.

### ***Rumori***

- 1) È fatto divieto di provocare inquinamento acustico in qualsiasi modo.
- 2) I limiti massimi di accettabilità sono fissati, ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri i marzo 1991 recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" in 50 decibel nel tempo diurno e in 40 decibel nel tempo notturno secondo la disciplina della tabella 2 per la classe I di uso del territorio ("Aree particolarmente protette").
- 3) Sono consentite deroghe ai valori sopra indicati esclusivamente in caso di emergenze per ragioni di soccorso e nell'ipotesi di esecuzione di opere preventivamente autorizzate dall'Ente gestore e di lavori agro - silvo pastorali.
- 4) Le modalità applicative sono quelle disciplinate dal Decreto indicato nel secondo comma.

***Rifiuti***

Sono vietati la creazione di discariche e l'abbandono di rifiuti di qualsiasi genere.

***Commercio ambulante e fisso***

Non è consentito, entro il perimetro del Parco, il commercio ambulante e fisso se non nelle aree o nelle costruzioni apposite, in ogni caso la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore.

***Utilizzo del nome***

Non è permesso l'utilizzo per fini pubblicitari o di altro genere della dizione "Parco Naturale Regionale della Lessinia" senza espressa autorizzazione dell'Ente gestore.

***Reti tecnologiche***

- 1) In occasione di eventuali lavori di modifica delle reti tecnologiche esistenti, gli enti a ciò deputati e le ditte esecutrici dovranno attenersi alle prescrizioni contenute nell'articolo specifico "Prescrizione per le linee aeree" previsto per le zone agro – silvo – pastorali.
- 2) I supporti delle reti tecnologiche aeree dismesse (pali, tralicci, ecc.) dovranno essere rimossi, allontanati ed il terreno accuratamente ricostituito nelle sue caratteristiche originarie.

***Punti panoramici ed emergenze naturalistiche***

- 1) Sono individuati come punti panoramici ed emergenze naturali le località di cui all'allegato B del Piano Ambientale.
- 2) L'ente gestore provvederà alla redazione di uno specifico progetto per la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche paesaggistico - ambientali di tali siti, disciplinandone le forme di fruizione.

***Tutela delle acque***

- 1) È fatto divieto, nelle aree di rispetto delle sorgenti, di svolgere attività che possano modificare la qualità fisico-chimica e batteriologica delle acque.
- 2) Tale vincolo viene esteso, oltre alle sorgenti già individuate, anche ad altri acquiferi che venissero eventualmente in seguito individuati dall'Ente gestore.

**Art. 31.1 Norme per le Zone di Riserva Naturale Orientata**

- 1) Non è consentita la costruzione di nuove strade al di fuori dei casi previsti dall'articolo seguente.
- 2) Le strade esistenti dovranno essere riattate, ove necessario, in tutti i loro elementi costitutivi utilizzando esclusivamente materiali e tecniche costruttive che consentano di riportarle al loro aspetto originario.

***Criteri per la costruzione di nuove strade***

- 1) È consentita la costruzione di nuove strade di raccordo tra le nuove stalle eventualmente realizzate ai sensi dell'articolo "Stalle" e la viabilità pubblica e privata esistente.
  - 2) Tutte le nuove strade dovranno essere progettate e realizzate in modo da comportare
-

minimi lavori di sterro e di riporto, avere la medesima tipologia delle altre strade esistenti nella zona, scarpate inerbite con miscugli di specie autoctone, muri di sostegno ed altre opere d'arte in pietrame a vista.

- 3) Le nuove strade seguiranno, per quanto possibile, la morfologia dei siti, evitando dossi e costoni e di sovrappassare valli e vallecole. Sfrutteranno inoltre il mascheramento della vegetazione esistente, riducendone al minimo indispensabile il taglio o l'asportazione.
- 4) La pavimentazione dovrà essere realizzata in pietrischetto cilindrato, non è consentita la pavimentazione in conglomerato bituminoso.
- 5) I lavori di ripristino ambientale vanno effettuati nel minore tempo e, ove possibile, man mano che procedono i lavori di costruzione della strada.

### ***Sosta dei veicoli***

- 1) La sosta dei veicoli a motore è consentita esclusivamente nelle aree destinate a parcheggio.
- 2) Per i veicoli utilizzati dai proprietari o dai conduttori dei fondi la sosta è consentita anche al di fuori di tali aree, sempre che sia possibile, per il tempo strettamente indispensabile all'esecuzione di opere o per qualsiasi altra necessità connessa con l'attività agro – silvo - pastorale e comunque in modo da non recare pregiudizio all'ambiente e alla sua fruibilità.

### ***Accensione fuochi***

Non è consentita l'accensione di fuochi, salvo nelle aree attrezzate per turisti e nei cantieri per il riscaldamento delle vivande.

### ***Tutela della flora e della fauna***

- 1) Sono vietati: la raccolta, l'asportazione il danneggiamento della flora spontanea, dei prodotti del sottobosco e dei funghi, compresi i tartufi, delle singolarità geologiche, paleontologiche, geomorfologiche; inoltre la raccolta di tutti gli animali vertebrati ed invertebrati.
- 2) È vietata ogni attività venatoria di pesca.
- 3) È vietato l'uso di cani segugi fino a una fascia di 200 metri all'esterno del parco.
- 4) Sono esclusi dai divieti, di cui ai commi precedenti, gli interventi a scopo sanitario e di studio. Tali interventi dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente Gestore, sentito il Comitato Tecnico Scientifico.

### ***Interventi boschivi***

- 1) Gli interventi nei boschi pubblici di adeguate dimensioni sono subordinati all'approvazione, da parte della Giunta regionale, di appositi piani economico-colturali, ai sensi della Legge regionale 13 settembre 1978, n.52, previo parere dell'Ente gestore. La revisione di tali piani terrà conto degli indirizzi del Piano ambientale e dei successivi strumenti attuativi, anche in materia di flora e fauna. La pianificazione forestale individuerà i modelli della migliore funzionalità bio-ecologica del bosco, considerato come ecosistemiche in grado di utilizzare le risorse trofiche, idriche e di energia radiante del territorio.
  - 2) Per gli interventi nei boschi privati, l'Ente gestore, su iniziativa dei singoli proprietari, provvede alla redazione di piani economico - colturali attenendosi alla normativa
-

vigente in materia di pianificazione forestale per i boschi d'alto fusto o ceduo e seguendo gli indirizzi di cui ai commi precedenti.

- 3) Il prelievo di legname e legna per i bisogni domestici è consentito, secondo le prescrizioni di massima e di polizia forestale, previa comunicazione scritta all'Ente gestore, il quale provvederà a darne comunicazione ai competenti uffici del Corpo Forestale dello Stato e del Servizio Forestale regionale.
- 4) Il prelievo di legname e legna per usi di commercio è consentito, con le modalità di cui al comma precedente e nel rispetto dei seguenti indirizzi selvicolturali:
  - a) sono favoriti i tagli di avviamento all'alto fusto;
  - b) è vietato il ritorno al governo ceduo nei boschi in cui si sia già eseguito almeno un taglio di avviamento all'alto fusto con risultati tecnicamente idonei;
  - c) nelle fustaie con resti di ceduo, l'utilizzazione delle latifoglie deve essere subordinata all'avviamento all'alto fusto dei migliori esemplari.
- 5) L'assegnazione di piante per gli usi di cui ai precedenti commi quarto e quinto, da parte dei competenti uffici forestali, terrà conto degli indirizzi espressi dall'articolo "interventi boschivi" previsti per le zone agro – silvo - pastorali, sesto comma.
- 6) Oltre alla protezione degli alberi monumentali, secondo quanto previsto dall'articolo "Tutela degli alberi", sono favoriti il mantenimento e la formazione di grandi alberi in buono stato fitosanitario, soprattutto lungo i percorsi escursionistici.

#### ***Tutela delle acque***

- 1) Non sono consentiti interventi che modifichino il regime e la composizione delle acque ad esclusione di quelli necessari per esigenze di difesa idrogeologica.
- 2) Sono consentiti gli interventi di manutenzione delle opere di presa e di adduzione delle sorgenti già captate e per la realizzazione di pozze per alpeggio.
- 3) Sono inoltre consentiti i lavori per la captazione di sorgenti già in possesso delle concessioni di derivazione.

#### ***Attività di fertilizzazione***

- 1) È vietata la pratica della fertilizzazione con liquami di qualsiasi tipo.
- 2) È ammessa la fertilizzazione con prodotti organici, opportunamente stabilizzati, provenienti da allevamenti zootecnici bovini, equini, ovicaprini ed avicunicoli su lettiera permanente, secondo le modalità previste dalla normale pratica agronomica.
- 3) L'accumulo dei prodotti di cui al precedente comma deve avvenire nel rispetto delle norme di polizia sanitaria, ai sensi del Regio decreto 27 luglio 1934, n.1265.
- 4) Entro tre anni dalla data di approvazione del Piano Ambientale l'Ente provvederà, sulla base delle analisi degli studi effettuati per la redazione del piano, a dotarsi di una carta delle attitudini alla fertilizzazione, relativa al territorio dei Comuni del parco anche le parti non ricadenti entro il perimetro dello stesso e di una normativa specifica sull'utilizzo dei prodotti di cui al secondo comma.
- 5) Decorso tale termine senza che si sia provveduto all'adozione di tali strumenti, la Giunta regionale provvede in via sostitutiva.

#### ***Reti tecnologiche***

- 1) È vietata di norma la posa di reti tecnologiche aeree. Sono fatti salvi interventi di modesto impatto da realizzarsi limitatamente ai casi in cui comprovati motivi tecnici e ambientali non consentano la realizzazione di reti interrate.

- 2) I lavori di necessari, anche di modifica alle reti esistenti, dovranno essere effettuati secondo le modalità specificate nell'articolo 54.

### **Art. 31.2 Norme per le Zone Agro – Silvo - Pastorali**

#### ***Strade***

- 1) Non è consentita l'apertura di nuove strade ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agro – silvo – pastorale.
- 2) Tutte le nuove strade dovranno essere progettate e realizzate in modo da comportare minimi lavori di sterro e di riporto, avere la medesima tipologia delle altre strade esistenti nella zona, scarpate inerbite con miscugli di specie autoctone e muri di sostegno in pietrame a vista.
- 3) Si applicano altresì le prescrizioni di cui all'articolo "Criteri per la costruzione di nuove strade" previsto per le zone di Riserva Naturale Orientata, commi terzo e quinto.

#### ***Accensione di fuochi***

È consentita l'accensione di fuochi per la cottura del cibo esclusivamente negli appositi manufatti di pietra posti nelle aree destinate al turismo pendolare e per il riscaldamento delle vivande nei cantieri.

#### ***Tutela della fauna e delle singolarità geologiche e paleontologiche***

- 1) Non sono consentiti la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento delle singolarità geologiche, paleontologiche, mineralogiche, geomorfologiche; inoltre la raccolta degli animali vertebrati ed invertebrati in tutte le cavità ipogee sia naturali che artificiali e la raccolta delle specie di invertebrati protetti di cui all'elenco allegato.
- 2) E' vietata ogni attività venatoria e di pesca.
- 3) E' vietato l'uso di cani segugi fino a una fascia di territorio di 200 metri all'esterno del Parco.
- 4) I divieti di cui ai commi precedenti non si applicano agli interventi a scopo sanitario e di studio. Tali interventi dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente gestore.

#### ***Tutela della flora***

- 1) E' consentita la raccolta dei funghi, compresi i tartufi, degli altri prodotti del sottobosco e dell'altra flora spontanea, secondo le modalità stabilite dalla legge regionale 15 novembre 1975, n.53, e successive modificazioni, dalla legge regionale 28 giugno 1988, n.30 e dalla legge regionale 15 novembre 1994, n.66.
- 2) Ulteriori norme per disciplinare le modalità di raccolta potranno essere emanate dall'Ente gestore.

#### ***Interventi boschivi***

- 1) Non è consentita la riduzione a coltura di terreni boschivi.
  - 2) Sono consentiti i tagli boschivi secondo le previsioni dei piani economico-colturali nelle proprietà pubbliche e secondo le prescrizioni di massima e di polizia forestale nelle proprietà private. A queste ultime potranno sostituirsi piano economico-colturali redatti dall'Ente gestore su iniziativa dei singoli proprietari.
  - 3) Gli interventi di cui al comma precedente dovranno essere comunicati all'Ente gestore
-

prima della loro esecuzione.

- 4) I piani economico -colturali devono recepire le direttive per la tutela e la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e ambientali contenute nel piano ambientale e, in particolare, devono tener conto delle ricadute sulla gestione del patrimonio faunistico.
- 5) Sono promossi, anche attraverso l'erogazione di apposite contribuzioni, interventi di miglioramento boschivo (cure colturali, ricostituzione di boschi degradati, conversioni di cedui in fustaia, diradamenti, pulizie, rimboschimenti, formazione di futuri grandi alberi, realizzazione di piste per l'esbosco, ecc.), previa redazione di specifici progetti da approvarsi secondo la vigente normativa regionale, sentito l'Ente gestore.
- 6) Nell'effettuazione di operazioni selvicolturali, i competenti uffici si atterranno agli indirizzi tecnici di cui alla pubblicazione della Regione Veneto "La vegetazione forestale del Veneto - Prodromi di tipologia forestale", relativamente ai seguenti tipi di bosco, individuabili provvisoriamente secondo la cartografia "Vegetazione forestale" allegata al presente Piano ambientale (tav. 1/1a):
  - a) orno - ostrieto;
  - b) ostrio querceto;
  - c) faggeta submontana im pecciata;
  - d) faggeta pioniera;
  - e) abeteto;
  - f) piceo - faggeta;
  - g) piceo - faggeta peccetosa.

Per le formazioni secondarie e promiscue si applicano criteri di analogia alle tipologie principali.

### ***Tutela delle acquedotti***

Non sono consentiti gli interventi che modifichino il regime e la qualità delle acque; sono ammessi solo quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, di difesa idrogeologica, nonché quelli relativi alle attività agricole in atto.

### ***Attività di fertilizzazione***

- 1) E' ammessa la fertilizzazione con prodotti organici opportunamente stabilizzati, provenienti da allevamenti zootecnici bovini, equini, ovicaprini, suini e avicunicoli secondo le modalità previste dalla normale pratica agronomica.
- 2) L'accumulo dei prodotti di cui al precedente comma deve avvenire nel rispetto delle norme di polizia sanitaria, ai sensi del Regio decreto 27 luglio 1934, n.1265.
- 3) Decorsi tre anni dalla data di approvazione del Piano Ambientale senza che si sia provveduto all'adozione degli strumenti di competenza dell'Ente Parco, la G. R. provvede in via sostitutiva.
- 4) L'ente gestore provvederà, sulla base delle analisi e degli studi effettuati per la redazione del Piano Ambientale, all'adozione di una carta delle attitudini allo spandimento dei reflui animali classificabili come liquami relativa al territorio dei Comuni del Parco, anche per le parti non ricadenti entro il perimetro dello stesso, e di una normativa specifica per l'utilizzo agronomico dei liquami.
- 5) Tutti i piani di convocazione già predisposti e che saranno predisposti dovranno adeguarsi a tale normativa.
- 6) Nel frattempo è consentito l'uso di liquami zootecnici secondo le norme stabilite dalla Giunta Regionale in attuazione al Piano regionale di risanamento delle acque.

- 7) Decorsi tre anni dall'approvazione del Piano ambientale senza che si sia provveduto all'adozione degli strumenti di cui al quarto comma del presente articolo, lo spandimento di reflui animali classificabili come liquami non sarà più ammesso.

### **Prescrizioni per le linee aeree**

- 1) Le linee elettriche e telefoniche su pali sono soggette alle seguenti prescrizioni ed indicazioni:
  - a) il tracciato delle linee non dovrà interessare aree botaniche e faunistiche di particolare interesse, evitando altresì di intercettare corridoi di volo avifaunistici;
  - b) il tracciato delle linee dovrà seguire il più possibile il fondo valle evitando le linee di massima pendenza dei rilievi;
  - c) l'eventuale taglio di piante latifoglie dovrà avvenire nel periodo previsto dalle norme forestali in modo da conservare la vitalità delle ceppaie;
  - d) il percorso delle linee aeree dovrà svilupparsi il più possibile dietro schermi visivi esistenti quali boschi, rilievi, manufatti, al margine dei boschi, restando al di sotto dello skyline, assecondando altresì la morfologia naturale del terreno in modo da evitare linee troppo geometriche e rettilinee;
  - e) le linee che attraversano zone boscate dovranno essere realizzate evitando andamenti rettilinei di notevole lunghezza allo scopo di non accentuare geometrismi innaturali e prospettive focali eccessive attraverso la vegetazione;
  - f) è da evitare l'intersezione di una linea su pali perpendicolare ad una strada, soprattutto se la strada stessa attraversa una zona boscata; è consigliabile un'intersezione diagonale;
  - g) dovranno essere evitati coni visivi artificiali e profondi prodotti nei boschi dalle linee perpendicolari alle strade; le linee dovranno intersecare diagonalmente le strade;
  - h) le linee aeree non dovranno attraversare i rilievi in corrispondenza della loro sommità;
  - i) è preferibile che i manufatti delle linee aeree integrino altre infrastrutture lineari esistenti come le strade, altre linee aeree esistenti, rilevati, corridoi naturali del terreno;
  - j) entro la fascia di rispetto delle malghe e delle contrade di antica origine individuate sulle carte, qualsiasi linea elettrica e telefonica dovrà essere totalmente interrata;
  - k) allo scopo di evitare impatti dannosi in fase costruttiva delle linee aeree e dei manufatti ad esse connessi è da evitare la costruzione di strade ed accessi di servizio privilegiando eventualmente il trasporto dei manufatti mediante elicottero.
- 2) In ogni caso è tassativo l'obbligo del ripristino ambientale per tutti i movimenti di terra, utilizzando essenze autoctone e ricostituendo il terreno vegetale manomesso.

### **Art. 31.3 Norme per le Zone di Riserva Speciale**

Si applicano tutte le norme delle zone di riserva naturale orientata, senza nessuna delle deroghe ivi previste.

### **Art. 31.4 Norme per le Zone di Riserva Naturale a Indirizzo Didattico**

- 1) Le zone di riserva naturale a indirizzo sono individuate nella cartografia nelle località: Cascate di Molina, Ponte di Veja, Covolo di Camposilvano e Valle delle Sfingi, Pesciara

di Bolca, Basalti di S. Giovanni Ilarione, Roncà, Fumane - Riparo di Fumane.

- 2) Valgono tutte le norme per le aree a riserva naturale orientata con in più possibilità di attrezzarle per attività didattiche. Sono pertanto consentite la sistemazione di segnaletica e cartelli esplicativi, la sistemazione dei sentieri, l'installazione di attrezzature per la sicurezza dei fruitori.
-

## **TITOLO III - SISTEMA GEOLOGICO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

### **CAPO I – INVARIANTI E TUTELE**

#### **Art. 32 Invarianti di natura geologica**

Le invarianti “geologiche” individuate rappresentano ambiti territoriali o elementi di particolare interesse scientifico dove, vista la loro importanza geologica o geomorfologica, non devono essere previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Tali elementi areali o puntuali segnalati sulla tavola n.3 del PATI, sono rappresentati da:

- Doline e Grotte Verticali;
- Sorgenti;
- Geositi.

Il PI recepisce le invarianti di natura geologica e per la loro tutela e valorizzazione rimanda all'art.11 delle Norme Tecniche Generali del PATI.

Per l'importanza del sito il PI specifica i limiti di intervento sulla Grotta del Capriolo.

#### ***Grotta del Monte Capriolo***

La Grotta di Monte Capriolo detta anche Grotta di Roverè Mille o Grotta del Sogno si apre sul versante meridionale del Monte Capriolo ad una quota di circa 1005 m s.l.m. Ed è catastata con il n.1071 V/VR. La cavità è formata da due caverne che comunicano attraverso un passaggio artificiale. La prima di minor dimensione è un pozzo di crollo, la seconda invece raggiunge notevoli dimensioni ed è fortemente concrezionata.

Nell'ambito sono vietati:

- a) l'occlusione e/o la chiusura totale o parziale degli ingressi;
- b) l'alterazione morfologica interna ed esterna;
- c) l'asportazione di campioni di emergenze geomorfologiche, faunistiche e flororistiche senza autorizzazione delle autorità preposti alla tutela;
- d) l'edificazione e la realizzazione di opere o movimenti terra non preventivamente autorizzate dalle autorità competenti alla tutela.

All'interno dell'ambito perimetrato sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla valorizzazione e tutela del sito come ripari, vani didattici, servizi e aree di sosta.

Per gli edifici esistenti sono esclusivamente ammessi interventi edilizi secondo le definizioni di cui alla lettere a), b) e c) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR n.380/2001.

#### **Art. 33 Invarianti di natura ambientale**

Il PI recepisce la rete ecologica provinciale di PTCP, costituita da:

- l'area nucleo del Parco Regionale della Lessinia e dalla porzione della ZPS - ZSC dei Monti Lessini, ricadente in territorio roverese;
- i corridoi ecologici del vajo Squaranto e della valle di Mezzane e del progno di Mezzane;
- le aree di connessione naturalistica della fascia collinare e montana degli arrenatereti<sup>16</sup>, che interessano gran parte del territorio centro settentrionale, e quelle

---

<sup>16</sup> L'arrenatereto è il prato da sfalcio dominato dalla poacea Arrhenatherum elatius, ottima foraggera, diffusa in tutto l'emisfero boreale, che predilige climi temperati non troppo freddi e piuttosto piovosi.

della fascia collinare dei prati aridi<sup>17</sup>, che riguarda l'estrema parte meridionale del territorio;

- i biotopi di Valon di Malera e crinale nord orientale e la foresta di Giazza, corrispondenti alla porzione del ZPS - ZSC IT 3210040 Monti Lessini – Pasubio – Piccole Dolomiti Vicentine che ricade in territorio roverese;

Il PI in particolare individua:

- il corridoio ecologico regionale del PTRC (approvato con DCR 62 del 06.06.2020) con la definizione delle misure volte a minimizzare gli effetti causati dai processi di antropizzazione o trasformazione sui corridoi ecologici regionali, anche prevedendo la realizzazione di strutture predisposte a superare barriere naturali o artificiali al fine di consentire la continuità funzionale dei corridoi. Sono vietati in questi ambiti gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici; per garantire e migliorare la sicurezza idraulica dei corsi d'acqua e la sicurezza geologica sono comunque consentiti gli interventi a tal fine necessari.
- I corridoi ecologici provinciali, all'interno di queste unità funzionali sono comprese aree prevalentemente lineari continue o corridoi diffusi, in grado di svolgere necessarie funzioni di collegamento strutturale ed ecologico - funzionale per alcune specie o gruppi di specie.
- area nucleo (core area) che costituisce l'ossatura della rete stessa e che per la posizione strategica o per la struttura ecologica permette il sostentamento della fauna selvatica presente o in transito sul territorio o la conservazione di particolari microambienti in situazioni di habitat critici;
- area di connessione naturalistica, suddivisa in due sub-ambiti:
  - area di connessione naturalistica - buffer zone: che svolge un'azione di "filtro" tra le aree nucleo contigue e il territorio circostante. Svolge una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti di disturbo dell'antropizzazione;
  - area di connessione naturalistica - barriere: con forte presenza di aree antropizzate, in particolare quelle a sviluppo areale (edificato consolidato e diffuso) o di elementi lineari, quali la viabilità provinciale.

Tali ambiti costituiscono localizzazione preferenziale per iniziative di promozione e valorizzazione delle risorse paesaggistico ambientali nel rispetto e tutela della biodiversità. Tali ambiti sono caratterizzati dalla presenza diffusa di elementi, siti e aree con particolare pregio e caratterizzazioni dal punto di vista naturalistico - ambientale, agricolo, storico e paesaggistico.

Il PI recepisce all'interno della rete ecologica comunale il corridoio ecologico, a occidente nel territorio comunale, individuato dalla rete ecologica del PTCP di connessione con l'area nucleo del parco della Lessinia, a monte, e il vajo Squaranto e la tenuta Musella a sud. Recepisce inoltre il corridoio ecologico corrispondente al progno di Mezzane. Tale corridoio ecologico interessa il margine orientale del territorio comunale di Roveré. La perimetrazione è stata recepita da un lato escludendo i centri abitati principali e dall'altra ampliando la perimetrazione stessa in modo da garantire la consistenza complessiva dei

---

<sup>17</sup> I prati aridi, che possono assumere l'aspetto di pascoli o di prati-pascoli, sono diffuse formazioni vegetali caratterizzate da prolungata carenza di acqua utilizzabile dalle piante, in una situazione a metà strada fra la foresta e il deserto.

corridoi così come definiti nella rete ecologica del PTCP.

La funzione di un corridoio all'interno della rete ecologica è di mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento e filtrando così gli effetti dell'antropizzazione.

I corridoi ecologici sono rappresentati in generale da sistemi agro - vegetazionali o corsi d'acqua aventi prevalente sviluppo lineare.

### **Prescrizioni**

Le sottostanti condizioni di tutela discendono da quanto indicato negli artt.47 e 49 del PTCP sul tema della Rete ecologica:

All'interno dei corridoi ecologici:

- è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l'habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica;
- con riferimento alle aree agricole, sono ammessi, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente per la sostenibilità economica dell'azienda agricola e per il suo miglioramento tecnico - gestionale e per l'efficientamento dei fattori produttivi, gli interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti, regolarmente autorizzati, nonché i cambi d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;
- qualsiasi intervento all'interno di quest'area deve contenere apposito approfondimento progettuale, a mezzo di idonea relazione tecnica naturalistica a firma di professionalità competente in tale ambito, al fine di dimostrare che l'intervento non interrompa o deteriori le funzioni ecosistemiche garantite dalla presenza del corridoio ecologico;
- fatto salvo il rispetto della procedura della valutazione di incidenza di cui agli artt.5 e 6 del DPR 357/1997 e ss.mm.ii., all'interno delle aree nucleo e dei corridoi ecologici, con l'esclusione dei Siti di Rete Natura 2000, i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade ferrovie, edifici, impianti, ecc) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici;
- fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e ss.mm.ii, all'interno delle aree nucleo e dei corridoi ecologici, i Comuni in sede di redazione dei piani regolatori comunali di cui alla LR n.11/20014:
  - non prevedono ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio circostante che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale;
  - assicurano tramite specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso;
  - incentivano interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di aumentarne la funzionalità ecologica;
  - incentivano e tutelano le strutture connesse al mantenimento delle attività agro - silvo - pastorali orientate alla coltura biologica;
- al fine del mantenimento della funzionalità ecologica dei luoghi le azioni di mitigazione

dovranno essere previste per una superficie pari al 5% dell'area edificata complessiva del progetto. Qualora non in disponibilità dell'area, il 5% dell'area prevista di mitigazione dell'opera può essere trasferita in altra area di proprietà sempre all'interno del corridoio, anche se non contigua all'area di progetto.

### **Art. 33.1 Area nucleo**

Tale area coincide con il territorio del Sito Natura 2000 così come individuato nella rete ecologica regionale e provinciale.

Tale area è caratterizzata da ambiti di elevato valore naturalistico - ambientale costituiti principalmente dalla presenza di praterie e nuclei boscati.

Fatte salve le disposizioni di cui alle DDGGRR 1400/2017 e 2200/14, il PI promuove e favorisce azioni secondo i sotto elencati principi generali:

- tutela del contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi della rete ecologica;
- promozione della fruizione turistica e godibilità del territorio aperto, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici, di immersione ciclopedonale-equestre, aree di sosta per la visitazione e l'ospitalità);

Inoltre il PI salvaguarda l'assetto agrosilvo - pastorale e le relative sistemazioni funzionali alle attività connesse.

### **Prescrizioni**

Le sottostanti condizioni di tutela recepiscono quanto indicato nell'art.48 e nell'art.49 delle Norme tecniche del PTCP sul tema della Rete Ecologica:

- fatto salvo il rispetto della procedura della valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e ss.mm.ii. all'interno delle aree nucleo e dei corridoi ecologici, con l'esclusione dei Siti della Rete Natura 2000 i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico ed edifici pubblici o di interesse collettivo dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici;
- fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e ss.mm.ii, all'interno delle aree nucleo e dei corridoi ecologici, il PI:
  - a. non prevede ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio circostante che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale;
  - b. assicura tramite specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso;
  - c. incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di aumentarne la funzionalità ecologica;
  - d. incentiva e tutela le strutture connesse al mantenimento delle attività agro - silvo - pastorali orientate alla coltura biologica.

All'interno dell'area nucleo sono inoltre vietati i miglioramenti fondiari e gli interventi di nuova costruzione di cui all'art.3, comma 1, lett. e) del DPR 380/2001 ad esclusione degli interventi per la realizzazione di impianti tecnologici pubblici.

Non sono ammesse altresì riduzioni di superfici boscate, né eliminazione di vegetazione esistente. Sarà possibile mantenere le coltivazioni esistenti e effettuare variazioni colturali all'interno del medesimo appezzamento. Sono ammesse tutte le operazioni colturali previa autorizzazione dei servizi forestali competenti per una corretta e razionale manutenzione delle aree boscate.

### **Art. 33.2 Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)**

Nel contesto del territoriale comunale il PATI individua le aree di connessione naturalistica come individuate dal PTCP provinciale.

Secondo quanto riportato all'art.47 comma d) delle Norme del PTCP questo elemento della rete ecologica provinciale viene così definito:

*aree di connessione naturalistica: ambiti di sufficiente estensione e naturalità, in continuità con le aree nucleo, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico delle varie specie vegetali e animali con funzioni di protezione ecologica filtrando gli effetti dell'antropizzazione. Sul territorio veronese esse sono rappresentate da:*

- *aree pedecollinari (omissis)*
- *fascia morenica gardesana (omissis)*
- *area agricola del Lugana (omissis)*
- *arrenatereti: prati pingui, regolarmente ma non intensivamente falciati. In tal modo tali formazioni mantengono una rilevante diversità floristica e faunistica, il che rende ragione del loro ruolo ecologico. In provincia di Verona questi ambienti trovano diffusione sia in zona montana inferiore, sia in aree pedecollinari.*

Per tali aree i PI possono promuovere e favorire azioni di tutela del contesto territoriale in cui si inseriscono questi elementi della rete ecologica.

### **Prescrizioni**

Le sottostanti condizioni di tutela discendono da quanto indicato nell'art.50 delle Norme tecniche del PTCP sul tema della Rete ecologica:

- I progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.

Il PI, in attuazione del PTCP:

- a) incentiva la rilocalizzazione delle attività e degli impianti non agricoli fuori dalle aree di connessione naturalistica, anche attraverso l'istituto del credito edilizio; qualora la ricollocazione non fosse perseguibile per caratteristiche tecniche e/o economiche eventuali interventi che si rendano necessari dovranno tener conto di misure di mitigazione ambientali quali siepi, cortine arboree - arbustive per abbattimento di rumori e/o odori e/o eventuali altre emissioni in atmosfera e/o ogni altro accorgimento progettuale al fine del mantenimento dell'integrità e territorio e delle sue funzioni all'interno del sistema della rete ecologica comunale. In particolare si dovrà aver cura di dimostrare come l'intervento non vada a modificare gli habitat e le specie guida dell'area nucleo di pertinenza, ovvero della ZSC - ZPS IT3210040 "Monti Lessini - Pasubio - Piccole Dolomiti Vicentine";
- b) prevedere il mantenimento e le caratteristiche e del ruolo eco-relazionale di tali aree nei confronti degli habitat e delle specie guida delle aree nucleo di pertinenza;

- c) incentivare e valorizzare il recupero delle aree ai fini della fruizione ambientale, anche utilizzando tratturi e capezzagne come percorsi pedonali;
- d) incentivare l'utilizzo di edifici esistenti connessi all'attività agricola e non più funzionali alla stessa, permettendo cambi di destinazione d'uso esclusivamente a scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero, con finalità di fruizione del territorio circostante avendo attenzione all'inserimento architettonico del contesto di riferimento;
- e) incentivare interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica e l'inserimento paesaggistico.

### **Art. 33.3 Aree di connessione naturalistica (Barriere infrastrutturali)**

Ad integrazione della rete ecologica individuata dal PTCP, il PI individua le barriere infrastrutturali quali sub - ambiti delle aree di connessione naturalistica individuati dal PTCP, caratterizzate dalla presenza:

- di aree antropizzate, in particolare quelle a sviluppo areale (principalmente rappresentato dall'edificato consolidato e diffuso);
- di elementi lineari, quali la viabilità principale.

Tali elementi costituiscono "elementi in grado di interrompere la continuità ambientale del territorio", producendo "effetti barriera" nei confronti di specie animali presenti nel territorio.

Obiettivo del PI è quello di tutelare le specie più mobili, che vengono notevolmente ostacolate nei loro spostamenti, con conseguente modifica della forma e distribuzione dei loro territori o condizionando le principali fasi riproduttive. In molti casi sono proprio le infrastrutture lineari la causa di impatto diretto sugli animali che la attraversano (investimenti).

Il PI persegue la diminuzione degli effetti negativi dell'interruzione di continuità ambientale provocata dalle infrastrutture lineari, amplificati in situazioni ambientali e geomorfologiche particolari come ad esempio per infrastrutture collocate in fregio a margini di transizione tra due ambienti come ad esempio canale/strada.

La localizzazione puntuale di queste barriere consente, attraverso il PI, di "pianificare" le modalità più idonee per la conservazione e/o il ripristino della continuità ambientale.

Particolare attenzione viene rivolta oltre alla funzionalità ecologica al mantenimento delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico, predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione del territorio.

Per gli elementi denominati barriere lineari della rete ecologica comunale (ad esclusione delle aree di edificato consolidato e diffuso) il PI prevede:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente elementi di specie latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con elementi di latifoglie appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe specie arbustive. Nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e

manufatti similari;

- valutare l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
- adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

#### **Art. 34 Invarianti di natura paesaggistica**

Le invarianti di natura paesaggistica sono quegli elementi "che costituiscono le caratteristiche distintive dell'ambiente e dell'entità territoriale di stabile configurazione o di lenta modificazione e che sono meritevoli di tutela e di valorizzazione al fine di garantire lo sviluppo equilibrato e sostenibile nei processi evolutivi previsti". Il PI recepisce le invarianti di natura paesaggistica del PATI e rimanda all'art. 12 delle Norme Tecniche Generali dello stesso.

##### ***Alberi Monumentali e Alberi di Pregio***

Alberi Monumentali e Alberi di Pregio protetti dalla Regione Veneto, tutelati ai sensi della LR n.20/2010 "Tutela e Valorizzazione degli Alberi monumentali".

Nelle aree di sedime degli alberi monumentali sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalle norme di tutela idrogeologica e forestale previa autorizzazione delle autorità competenti.

Il PI riporta l'albero monumentale "Il Faggio del Vilio" di cui all'allegato A della DGR n.849 del 15.05.2012 e l'albero di pregio il castagno denominato "Calma Granda" di cui all'allegato B 2 della medesima. Ogni intervento sugli alberi o nell'intorno deve essere rivolto alla loro tutela e valorizzazione.

#### **Art. 35 Invarianti di natura storico monumentale**

Le invarianti di natura storico monumentale sono rappresentate da elementi lineari o puntuali di particolare interesse storico e di grande interesse culturale.

##### ***Elementi della architettura con valore storico testimoniale***

Elementi puntuali del patrimonio architettonico presenti sul territorio con alto valore storico testimoniale, come malghe, ghiacciaie, antiche fontane, croci in pietra, capitelli, tempietti votivi ecc.. Sono inoltre presenti alcuni elementi lineari testimonianza delle trasformazioni operate sul territorio a carattere militare come *Strade e Trincee militari*.

Ogni intervento deve essere rivolto alla tutela e valorizzazione del manufatto, tenendo conto della natura dei materiali e della tipologia e condotto con le tecniche del restauro prevedendo il recupero con destinazioni coerenti con le caratteristiche formali ed architettoniche originali.

Possono essere segnalati nuovi elementi ed integrata la rappresentazione sugli elaborati grafici.

**Art. 36 Invarianti di natura agricolo produttiva**

Si considerano invarianti di natura agricolo produttiva gli ambiti territoriali caratterizzati da specifici aspetti vocazionali o strutturali, che li distinguono, la cui tutela e salvaguardia risultano fondamentali al mantenimento dei valori essenziali degli stessi e dell'attività agricola quale risorsa economica essenziale per lo sviluppo sostenibile del territorio.

In tali ambiti sono comunque consentiti gli interventi finalizzati allo sviluppo delle aziende agricole esistenti ai sensi di quanto indicato negli art.44 e 45 della LR n.11/2004 - "Tutela ed edificabilità del territorio agricolo" e s.m.i..

Nel territorio del Comune di Roveré Veronese si individuano le aree delle malghe, le aree vocate alle attività agro – forestali e quelle vocate alle coltivazioni agricole specializzate della vite e dell'ulivo.

**Aree delle Malghe**

Trattasi di un'ampia area caratterizzata dalla presenza di Malghe. Per i fabbricati esistenti è ammesso il restauro, il risanamento e la manutenzione straordinaria con il cambio d'uso. Sono ammesse le destinazioni previste per il tessuto residenziale. Ogni intervento è soggetto alla richiesta del nulla osta paesaggistico, sono inoltre ammessi gli interventi previsti dalla normativa del Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale della Lessinia.

**Art. 37 Aree soggette a dissesto idrogeologico – Aree di frana**

Trattasi di aree interessate da possibile fenomeno franoso.

In queste aree soggette a fenomeni franosi o soggette a caduta massi, incluse o meno tra *Aree a rischio frana in riferimento al PAI*, le relazioni geologiche e geotecniche andranno accompagnate da uno studio geomorfologico di dettaglio e da adeguate verifiche di stabilità dei versanti in relazione al tipo di intervento proposto.

Al fine di non incrementare in modo apprezzabile le condizioni di pericolo da frana o da colata detritica rilevabili in questi ambiti tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti devono comunque essere tali da:

- a) mantenere le condizioni esistenti di equilibrio idrogeologico dei versanti;
- b) migliorare o non peggiorare le condizioni di stabilità dei suoli e di sicurezza del territorio;
- c) non aumentare significativamente il pericolo da frana o da colata detritica in tutta l'area direttamente o indirettamente interessata;
- d) non incrementare l'esposizione al pericolo;
- e) non pregiudicare l'attuazione o l'eliminazione delle cause di pericolo.

**Art. 38 Sicurezza geologica ed idrogeologica del territorio e delle opere – compatibilità geologica e compatibilità idraulica**

In riferimento alla normativa nazionale vigente ed al fine di prevenire danni o pregiudizi al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale, tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti della Relazione Geologica di progetto.

La relazione, parte integrante della documentazione progettuale, deve essere corredata da cartografia geologico - tecnica a scala idonea per rilevare e rappresentare le attitudini delle unità del terreno interessate con particolare riferimento alle caratteristiche litologico - tecniche, ai processi geomorfologici in atto, alle condizioni sismiche locali ed alle condizioni di rischio idrogeologico in assenza e in presenza dell'opera. La valutazione deve considerare un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto.

L'idoneità dei terreni è soggetta al rispetto delle prescrizioni di cui all'art.18 del PATI, in relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente idoneità edificatoria operata dalla Tavola n.3 "Carta delle Fragilità" del PATI.

Gli interventi di trasformazione ammessi dal PI devono essere conformi alle prescrizioni elaborate nello studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica del PATI in riferimento al parere della Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio prot. n.565608 del 28.10.2010 e delle seguenti indicazioni:

- per tutte le aree soggette a trasformazione, dovranno essere preventivamente sottoposte all'approvazione del Genio Civile di Verona gli elaborati tecnici esecutivi col dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica; al riguardo il volume specifico calcolato per la mitigazione dei carichi idraulici prodotti dalle nuove urbanizzazioni è pari a 429,2 mc/ettaro;
- relativamente alle aree soggette a trasformazione urbanistica sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico;
- qualora si prevedano bacini di laminazione con percolazione in falde del volume invasato, il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondata su uno specifico studio geologico, anche in relazione alle massime escursioni del livello freatico;
- tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggianti su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti diametro 200 mm alloggiate sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;
- nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste, infatti, svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si ritroveranno quindi già invasate nella fase di massima portata della piena;
- stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere collocate essenze arbustive e/o arboree ad una distanza inferiore a 6,00 m, salvo specifiche autorizzazioni.

### **Art. 39 Aree a rischio di ritrovamento archeologico**

Le aree a rischio di ritrovamento archeologico sono quelle individuate dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto – Nucleo operativo di Verona in riferimento alla Carta Archeologica del Veneto, vol.II Modena 1990.

Tutti gli interventi previsti all'interno di queste aree, qualora dovessero prevedere scavi che superino i 100 cm di profondità, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio presso la Soprintendenza Archeologica, prima ancora della sua presentazione in Comune.

La richiesta di titolo abilitativo degli interventi, da presentare in Comune, deve essere corredata dalla prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto presso la Soprintendenza Archeologica.

I lavori che rientrano nella disciplina delle opere pubbliche, in qualsiasi parte del territorio comunale, sono obbligati all'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs n.163/2006, artt. 95 e 96.

#### **Art. 40 Valori e tutele - Sistema paesaggistico**

Il PI recepisce, ai sensi dell'Art.30.1 delle NT del PATI<sup>18</sup>, i *Caratteri valoriali del paesaggio* e gli *Attributi di pregio del paesaggio*, individuati dal PTCP nel territorio di Roveré Veronese a salvaguardia e valorizzazione del paesaggio, e più precisamente:

- *Caratteri valoriali del paesaggio*, elementi storici di carattere storico – tipologico, rappresentati da:
  - la cava<sup>19</sup> a sud della Frazione di Camposilvano, rappresentativa dell'archeologia industriale locale;
  - il rifugio Dosso Alto;
  - le malghe Marian e Marianetto.
- *Attributi di pregio del paesaggio* costituiti da:
  - gli iconemi di Conca dei Parpari, a nord, di San Vitale, al centro sud, e della Val Squaranto, lungo il confine sud - ovest;
  - la strada del vino Valpolicella;
  - le strade della mobilità slow composte dagli itinerari ciclabili, dai sentieri escursionistici e dalle piste da sci di fondo individuate dal Piano Regionale Neve (PRN).

##### **Art. 40.1 Caratteri valoriali del paesaggio**

Il **rifugio Dosso Alto** e le **malghe Marian e Marianetto** si trovano all'interno dell'ampia area delle Malghe e, pertanto, sono tutelati dalla normativa delle *invarianti di natura agricola produttiva* di cui all'Art. 36 delle presenti norme.

La **cava**, a sud della Frazione di Camposilvano, rappresenta, **assieme ai fabbricati** esistenti, un elemento caratteristico della storia e della tradizione dell'industria estrattiva locale.

Per i fabbricati presenti<sup>20</sup>, individuati dal presente articolo, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 comma 1 del DPR n.380/2001, purché eseguiti nel

<sup>18</sup> Variante Parziale al PATI in adeguamento al PTCP della Provincia di Verona per il solo Comune di Roveré Veronese.

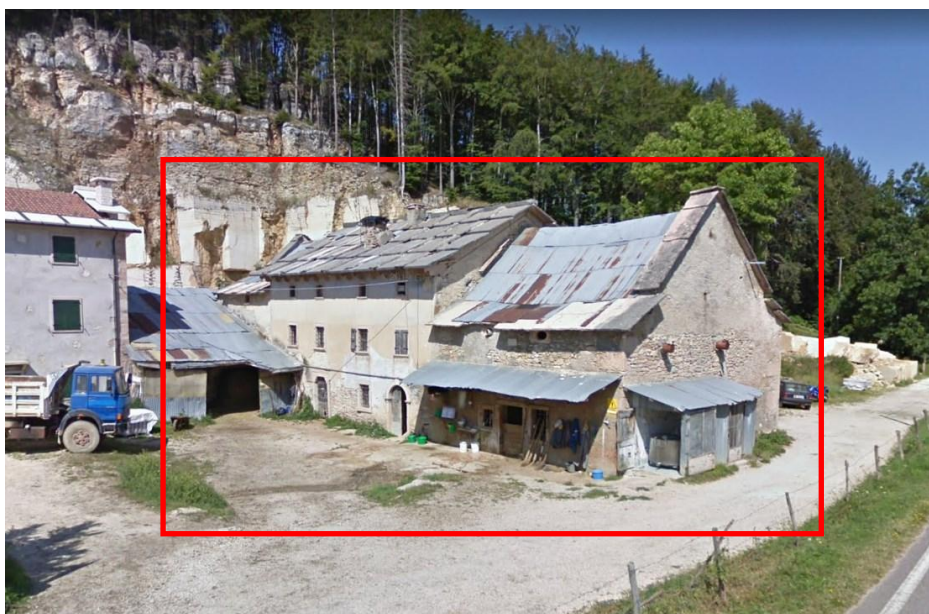
<sup>19</sup> Fonte "Lo stato dei luoghi" - Per un inventario del patrimonio industriale nel Veronese" di Enzo Bassotto e Raffaello Bassotto, Cierre Edizioni.

<sup>20</sup> Sono i fabbricati individuati nelle foto, all'interno del riquadro rosso.

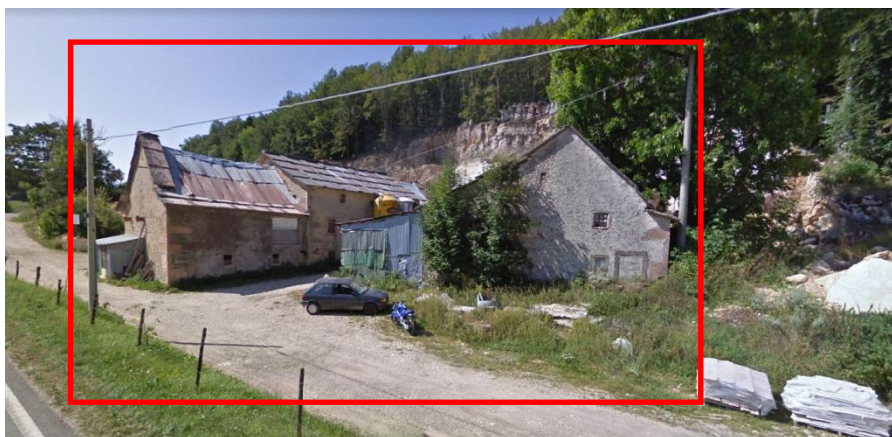
rispetto integrale della tipologia originaria. Al fine di preservarne il valore identitario, rappresentativo ed ambientale, non è consentita la demolizione con ricostruzione, né la manomissione delle facciate eccetto per la realizzazione di aperture finalizzate all'impiego dell'edificio ad uso residenziale, nelle forme e delle dimensioni di quelle già presenti e comunque conformi a quanto previsto nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

Essi devono essere salvaguardati da interventi sul territorio che ne compromettano l'esistenza, l'apprezzamento e la possibile fruizione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle in atto e funzionali all'attività estrattiva, se ancora operativa; in caso di dismissione dell'attività sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale e quelle compatibili del Sistema Insediativo Consolidato residenziale di cui all'Art. 47 delle presenti norme.



Vista 1



Vista 2

#### Art. 40.2 Attributi di pregio del paesaggio

Per la trattazione della **strada del vino Valpolicella** e delle **strade della mobilità slow**, composte dagli itinerari ciclabili, dai sentieri escursionistici e dalle piste da sci di fondo individuate dal Piano Regionale Neve (PRN), si rinvia rispettivamente all'Art. 65 e all'Art. 60.1 delle presenti norme.

L'**iconema**, o meglio un insieme di iconemi, rappresenta i caratteri distintivi del paesaggio, cioè i tratti salienti di un territorio.

- L'iconema di **Conca dei Parpari**, a nord del territorio roverese, è all'interno dell'ampia area delle Malghe e, pertanto, è tutelato dalla normativa delle *invarianti di natura agricolo produttiva* di cui all'Art. 36 delle presenti norme.
- L'iconema della **Val Squaranto**, lungo il confine sud – ovest del territorio roverese, ricade, quasi completamente, all'interno del corridoio ecologico dell'omonimo Vaio; pertanto l'iconema è tutelato dalla normativa di *corridoio ecologico* di cui all'Art. 33. Per la parte esterna al corridoio ecologico non vige quanto previsto ai punti n.3 e 4 delle *Prescrizione* dello stesso Art. 33.
- L'iconema di **San Vitale**, individuato dal PTCP, corrisponde all'ampia area collinare racchiusa tra il nucleo insediativo del Capoluogo e quelli di Maso di Sopra, San Vitale, Cantero, Garonzi e Maso di Sotto. Essa presenta ancora caratteri ambientali e paesaggistici pressoché integri, aspetti che per l'appunto il PTCP intende tutelare per preservare e valorizzare il paesaggio.

A tal fine:

- è vietata qualsiasi edificazione; qualora siano presenti aziende agricole, è sempre consentita l'edificazione ai sensi dell'art.44 della LR n.11/2004, all'interno di un raggio di 30 m dal centro edificato aziendale;
- per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1 art.3 DPR n.380/2001;

- sono vietati tutti i movimenti di terra che possano alterare la giacitura, l'estensione e la conformazione del sito e, comunque in generale, tutte quelle opere che ne possano compromettere l'integrità;
- non possono essere abbattute alberature, né tolti o soppressi elementi della vegetazione di pregio naturalistico ed ambientale, salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; nel qual caso gli elementi abbattuti o soppressi dovranno essere sostituiti con altri della stessa specie;
- è vietata l'integrazione della vegetazione esistente con specie non autoctone;
- è vietato collocare cartelli o altri sistemi per la pubblicità, ad eccezione della sola segnaletica stradale;
- è consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri ambientali e paesaggistici che si vogliono tutelare.



L'iconema di San Vitale tra il Capoluogo Roveré, Maso di Sopra, San Vitale, Cantero, Garonzi e Maso di Sotto.

## CAPO II - IL TERRITORIO AGRICOLO

### Art. 41 ZTO E – Edificabilità in zona agricola

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

La destinazione d'uso prevalente è quella agricola e sono ammesse tutte le attività compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'articolo 43 della LR n.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni. Il territorio agricolo è considerato zona territoriale omogenea ed è soggetto a regole generali mirate alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario.

In zona agricola sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art.44 della LR n.11/2004 e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo, come previsto dall'art.12 comma 1 lettera e) della LR n.14/2017, in deroga alla **quantità massima di consumo di suolo**, stabilita per il Comune di Roveré Veronese dalla DGR n.668/2018 di cui all'art.32.1 delle NT del PATI<sup>21</sup>.

La nuova edificazione in zona agricola è consentita limitatamente all'imprenditore agricolo, titolare di un'azienda agricola, avente i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art.44 della LR n.11/2004, e sulla base di un piano aziendale; in deroga a tali requisiti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita anche ai giovani agricoltori nei termini di cui al comma 3bis del sopracitato art.44.

I requisiti minimi, di cui al comma 2 dell'art.44 della LR n.11/2004, sono:

- a) l'iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP) di cui all'articolo 11 della legge regionale 12 dicembre 2003, n.40 "Nuove norme per gli interventi in agricoltura" e successive modificazioni;
- b) l'occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS; tale requisito non è richiesto per le aziende agricole ubicate nelle zone montane di cui alla legge regionale 9 settembre 1999, n.39 "Modifica della legge regionale 3 luglio 1992, n.19 "Norme sull'istituzione e il funzionamento delle comunità montane" " e successive modificazioni;
- c) la redditività minima definita sulla base dei parametri fissati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 1.

Gli interventi di cui al comma 1 art.44 LR n.11/2004 sono consentiti agli imprenditori agricoli, in deroga ai requisiti sopra elencati (comma 2 art. 44 LR n.11/2004), qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico - sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.

Il piano aziendale deve essere redatto da un tecnico abilitato del settore secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 2 della

---

<sup>21</sup> Variante al PATI di adeguamento alla LR n.14/2017 per il solo Comune di Roveré Veronese.

LR n.11/2004 ed è approvato dallo Sportello unico agricolo (SUA) dell'Agenzia veneta per i pagamenti in agricoltura (AVEPA) di cui alla legge regionale 9 novembre 2001, n.31 "Istituzione dell'Agenzia veneta per i pagamenti in agricoltura".

Al fine di garantire l'insediamento di giovani in agricoltura, la Giunta Regionale ha stabilito deroghe per la redazione del piano aziendale ai fini dell'edificabilità in zona agricola.

#### **Art. 41.1 Vincoli derivanti dall'edificazione in zona agricola**

L'edificazione in zona agricola determina i seguenti vincoli:

- 1) all'atto del rilascio del permesso di costruire (PdC) delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
- 2) Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.
- 3) L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 1 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art.50, comma 1, lettera d), n. 7 della LR n.11/2004.
- 4) Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo - produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del piano degli interventi (PI).
- 5) La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni o delle strutture agricolo - produttive, riduce o elimina il vincolo.
- 6) Ogni comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3 e 4 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.

#### **Art. 41.2 Interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola<sup>22</sup>**

La tutela del territorio agricolo e della sua prevalente vocazione produttiva si persegue anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio rurale ossia dei fabbricati che non sono più partecipi all'attività agricola e che occorre recuperare a diversa funzione.

A tale scopo il PI ammette, per quegli stessi fabbricati legittimati da titolo abilitativo, la destinazione d'uso residenziale e quella turistico - ricettiva<sup>23</sup> corrispondente a:

- le unità abitative ammobiliate ad uso turistico (art.27 comma 2 lett.c) LR n.11/2013);
- i bed & breakfast (art.27 comma 2 lett.d) LR n.11/2013).

Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che la cessata funzionalità, rispetto alle esigenze del fondo, sia stata accertata in sede di PI, ai sensi dell'art.43 comma 2 lett.d) LR n.11/2004, nella modalità di cui all'Art. 41.4 delle presenti norme. Il cambio di destinazione d'uso si attua per intervento edilizio diretto.

In ottemperanza alle disposizioni dell'art.44 comma 5 LR n.11/2004:

<sup>22</sup> Art.44 comma 5 LR n.11/2001, Circolare n.2 del 29 Ottobre 2013 (BUR n.96 del 12/11/2013), Circolare n.2 del 15 Gennaio 2009 (BUR n.9 del 27/01/2009).

<sup>23</sup> L'attività turistico - ricettiva è disciplinata dalla LR n.11/2013 *Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto*.

- 1) Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 comma 1 del DPR n.380/2001, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria; agli interventi di cui alla lettera d dell'art.3 comma 1 del DPR n.380/2001 non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, se non per motivate esigenze igieniche, strutturali e funzionali.
- 2) È consentito l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, sia che tali edifici abbiano ancora o abbiano avuto un collegamento funzionale con il fondo agricolo, a condizione che la cessata funzionalità, rispetto alle esigenze del fondo, sia stata accertata in sede di PI ai sensi dell'art.43 comma 2 lett.d) LR n.11/2004.
  - 2.1. L'ampliamento è consentito a tutti coloro che possiedono un edificio in zona agricola, con destinazione d'uso anche diversa da quella residenziale, anche in assenza dei requisiti soggettivi di imprenditore agricolo e del piano aziendale di cui all'art.44 commi 2 e 3 della LR n.11/2004.
  - 2.2. La richiesta di ampliamento può essere presentata contemporaneamente ad altre richieste di intervento consentito dalla normativa vigente (ad esempio ristrutturazione ed ampliamento).
  - 2.3. L'ampliamento è riferito all'immobile/edificio considerato nella sua totalità (unità edilizia); eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.
  - 2.4. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, l'ampliamento è ammissibile per ciascuna delle case costituenti la schiera.
  - 2.5. L'ampliamento ammesso deve essere eseguito nel rispetto integrale della tipologia originaria, per il mantenimento delle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e la valorizzazione dell'assetto territoriale tipico delle zone agricole, in coerenza con le scelte di Piano e con quanto previsto nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.
  - 2.6. L'intervento di ampliamento non può derogare dalla normativa vigente delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati esistenti; la sua altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti se non per motivate esigenze igieniche, strutturali e funzionali.
- 3) In deroga ai requisiti soggettivi di imprenditore agricolo e del piano aziendale di cui all'art.44 commi 2 e 3 della LR n.11/2004:
  - a) è sempre consentita la realizzazione di piscine funzionale ed accessoria alla residenza e da parte delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico e dei bed & breakfast, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo;
  - b) è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Tali manufatti sono disciplinati dal Regolamento Edilizio.
- 4) Un caso particolare riguarda il recupero del patrimonio edilizio degradato in zona agricola nei territori classificati montani ai sensi dell'art.1 LR n.2/1994.
  - 4.1. È consentita la ricostruzione dei fabbricati crollati nel caso in cui esistano sul terreno i muri perimetrali che consentano di individuarne il sedime e ciò sia

riscontrabile nelle cartografie edilizie depositate presso gli enti competenti (Catasto, Ufficio del Registro, Amministrazione Comunale nel caso di edifici per cui sia stato rilasciato titolo abilitativo), corredate da documentazione fotografica o iconografica, dalle quali emergano dati certi ed incontrovertibili.

- 4.2. La ricostruzione è ammessa a condizione che la cessata funzionalità, rispetto alle esigenze del fondo, sia stata accertata in sede di PI ai sensi dell'art.43 comma 2 lett.d) LR n.11/2004, anche in assenza dei requisiti soggettivi di imprenditore agricolo e del piano aziendale di cui all'art.44 commi 2 e 3 della LR n.11/2004.
- 4.3. La ricostruzione è consentita nel rispetto della volumetria originaria, desunta dalla documentazione di cui al punto 6.1 e, in ogni caso, nel rispetto della volumetria massima ammessa di 800 mc, comprensiva di un eventuale porzione di volume integro esistente.
- 4.4. La ricostruzione è consentita nel rispetto integrale della tipologia originaria, desunta dalla documentazione fotografica e/o iconografica di cui al punto 6.1 e, in ogni caso, nel rispetto delle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, in coerenza con le scelte di Piano e con quanto previsto nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.
- 5) Gli interventi, di cui al presente articolo, non sono ammessi per gli edifici oggetto di tutela del PRC (PATI + PI) e per quelli esistenti all'interno di:
  - a) Beni Culturali (BC) - Centri rurali di antica origine di cui all'Art. 48;
  - b) ZTO B ed - area di edificazione diffusa di cui all'Art. 49.1;
  - c) ZTO B ita - zone residenziali isolate in territorio aperto di cui all'Art. 49.2;
  - d) Ambiti delle attività economico - produttive in zona impropria esistenti nel territorio aperto di cui all'Art. 58.

### **Art. 41.3 Riqualficazione del patrimonio edilizio esistente in zona agricola**

Il PI prosegue l'azione di tutela del territorio agricolo con interventi di *riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in zona agricola*<sup>24</sup>, consistenti nella riqualficazione del patrimonio edilizio esistente mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti:

- qualità architettonica e paesaggistica;
- qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico;
- eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche;
- incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.

Il PI distingue gli interventi di riqualficazione del patrimonio edilizio esistente in zona agricola negli:

- *interventi edilizi di ampliamento* (Art. 61.1 delle presenti norme);
- *interventi di riqualficazione del tessuto edilizio* (Art. 61.2 delle presenti norme).

Tali interventi:

- 1) Sono consentiti esclusivamente:
  - a) per la prima casa di abitazione e relative pertinenze;

<sup>24</sup> Art.5 comma 1 lett.b) LR n.14/2017

- b) in aderenza o sopraelevazione;
  - c) in deroga ai soli parametri edilizi di superficie e volume.
- 2) Sono ammessi anche in assenza dei requisiti soggettivi di imprenditore agricolo e del piano aziendale di cui all'art.44 commi 2 e 3 della LR n.11/2004.
  - 3) Sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie.
  - 4) Si attuano nelle modalità previste all'Art. 61.3 delle presenti norme.
  - 5) Sono subordinati allo specifico assenso dell'ente tutore del vincolo nel caso di edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, di cui all'Art. 21 (terre di uso civico).
  - 6) Escludono l'utilizzo del credito edilizio da rinaturalizzazione di cui all'Art. 42 delle presenti norme.

Gli interventi di cui al presente articolo **non trovano applicazione** per:

- a) gli edifici vincolati ai sensi della parte seconda del DLgs n.42/2004; nel caso di immobili oggetto di vincolo indiretto, ai sensi dell'art.45 dello stesso DLgs, gli interventi sono consentiti unicamente laddove compatibili con le prescrizioni di tutela indiretta disposte dall'autorità competente in sede di definizione o revisione del vincolo medesimo;
- b) gli edifici oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti;
- c) gli edifici anche parzialmente abusivi;
- d) gli edifici ricadenti all'interno dei Beni Culturali (BC) - Centri rurali di antica origine di cui all'Art. 48, salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo; in tali casi devono comunque essere rispettati i limiti massimi previsti al punto 1) dell'articolo 8 del DM n.1444/1968;
- e) gli edifici ricadenti nelle aree con vincoli di inedificabilità di cui all'art.33 della Legge n.47/1985<sup>25</sup>, o dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;
- f) gli edifici che abbiano già usufruito delle premialità di cui alla LR n.14/2009<sup>26</sup> e successive modifiche ed integrazioni, salvo che per la parte consentita e non realizzata ai sensi della medesima legge regionale e comunque nel rispetto di quanto previsto dal presente Capo IV;
- g) gli edifici ricadenti in:
  - ZTO B ed - area di edificazione diffusa di cui all'Art. 49.1;
  - ZTO B ita - zone residenziali isolate in territorio aperto di cui all'Art. 49.2;
  - Ambiti delle attività economico - produttive esistenti nel territorio aperto di cui all'Art. 58.

---

<sup>25</sup> Legge n.47/1985 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive.

<sup>26</sup> LR n.14/2009 985 - Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche.

**Art. 41.4 Fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo**

La Legge Regionale n.11/2004 demanda al PI l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata.

I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in ZTO E, possono essere i seguenti:

- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non sono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).

Le domande relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra indicati.

In ogni caso:

- non saranno considerate le richieste che fanno riferimento a fabbricati realizzati da meno di dieci anni o non utilizzati in funzione del fondo agricolo per almeno dieci anni;
- non è ammesso e considerato il recupero di tettoie, baracche o altro manufatto precario e di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione, per i quali si rimanda all'Art. 41.5 delle presenti norme.

Il volume massimo, che può essere considerato non più funzionale, è fissato dalla scheda di progetto e/o riportato nel Repertorio Normativo, fino al limite indicato. La restante porzione dovrà essere demolita contestualmente all'intervento e ripristinato lo stato dei luoghi.

Anche per gli edifici adibiti ad allevamenti non intensivi, non più in attività, nel caso di demolizione totale vige la normativa di zona. Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale e quelle compatibili di cui all'Art. 41.2 delle presenti norme.

Il riconoscimento di non funzionalità di un fabbricato comporta il divieto di richiedere il rilascio del permesso di costruire per nuove strutture agricole/produttive per un periodo di 5 anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato. Dopo tale periodo, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'Azienda conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola secondo quanto previsto dall'art.44 della LR n.11/2004 e sue successive integrazioni.

Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla ZTO E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

Ai fini del riconoscimento della "non funzionalità" e considerato che la "non funzionalità" è un elemento dinamico, le domande, che perverranno relativamente a fabbricati ricadenti nell'ambito del territorio agricolo, così come delimitato dal PI, e legittimamente edificati in funzione dell'attività agricola, dovranno essere corredate da una relazione tecnico - agronomica, a firma di un tecnico abilitato, che deve:

- descrivere l'azienda agricola, se esistente, e riportarne una esauriente storia degli ultimi 5 anni;
- indicare i fabbricati presenti presso l'azienda su cartografia CTR e su estratto di mappa, a scala adeguata 1:2000/1:5000, con relativa descrizione e funzione;
- riportare gli atti autorizzativi in base ai quali il fabbricato, di cui si chiede il riconoscimento di non funzionalità, è stato realizzato;
- indicare i motivi per cui si ritiene il fabbricato non più funzionale;
- fornire un'esauriente documentazione fotografica, sia dell'esterno che dell'interno del fabbricato oggetto di domanda di non più funzionalità.

È ammessa la sospensione del termine per la richiesta di documenti integrativi e/o chiarimenti.

#### **Art. 41.5 Dismissione di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo**

La cessata attività di un allevamento zootecnico intensivo, oltre i tre anni a far data dall'attestazione di cancellazione dall'anagrafe sanitaria del Servizio Veterinario competente per zona o comunque dall'interruzione dell'attività, comporta la decadenza di tutti i vincoli da essa prodotti ed in particolare di quelli relativi alle distanze.

Per i fabbricati soggetti a demolizione, in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, al fine di raggiungere gli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari, conformemente a quanto previsto nella DGR n.856/2012 e smi, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

Gli interventi possono essere attuati a mezzo di PUA e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al PI, che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

La richiesta di dismissione di fabbricato ad uso allevamento zootecnico intensivo dovrà essere accompagnata da una relazione tecnico – agronomica, a firma di un tecnico abilitato, contenente le seguenti indicazioni:

progetto del verde con indicazioni sulle forme di mitigazione ambientale previste pari ad almeno il 5% della superficie fondiaria interessata dalla trasformazione, prevedendo la messa a dimora di specie tradizionali arboree ed arbustive volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;

impiego di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;

specifica redazione di valutazione di compatibilità ambientale dell'intervento;

forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, altezza limitata ad un piano o due piani fuori terra, utilizzo di coperture verdi e/o tradizionali, serramenti in legno, intonaci a calce, uso della pietra o del mattone lavorata a vista;

impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;

percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc..

I crediti edilizi ottenibili dalla trasformazione, espressi in metri cubi urbanistici di edilizia residenziale, possono corrispondere fino ad un massimo del 30% delle superfici coperte lorde degli allevamenti schedati da dismettere, moltiplicato per una altezza virtuale di m 3,00 (30% Sc x 3 m).

#### **Art. 41.6 Miglioramenti fondiari**

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

I miglioramenti fondiari sono investimenti nell'ambito delle aziende agricole per migliorare la produttività del terreno e il reddito aziendale, mediante l'aumento della fertilità del suolo. Ciò può avvenire attraverso l'asportazione di materiale inerte (sassi, ghiaie ecc.) che può essere venduto ad industrie e imprese edilizie.

Bisogna distinguere nettamente i miglioramenti fondiari dalle attività di cava, che non hanno nulla a che fare con il miglioramento produttivo del suolo agricolo e con l'aumento della redditività dell'azienda agricola. La Legge Regionale n.44/1982 sulle attività di cava, infatti, delimita gli interventi di miglioramento fondiario e li distingue dagli interventi estrattivi.

L'accertamento sulla esistenza della finalità dell'aumento della fertilità del terreno e della redditività dell'azienda agricola è svolto dagli ispettori di AVEPA. La Sezione Agroambiente, con decreto del dirigente basato sul parere tecnico - agronomico di AVEPA, autorizza o non autorizza l'intervento.

La Giunta Regionale del Veneto con deliberazione del 10 settembre 2018, n.1300, ha approvato le disposizioni attuative per le procedure di autorizzazione dei miglioramenti fondiari, con asporto e utilizzazione del materiale di risulta industrialmente utilizzabile, inferiore a 5.000 metri cubi per ettaro.

Per i miglioramenti fondiari e i movimenti di terra soggetti ad autorizzazione, fatto salvo quanto previsto dalla LR n.1300/2018 e s.m.i., il progetto di richiesta del permesso di costruire deve comprendere:

- a) relazione tecnico - agronomica descrittiva indicante le motivazioni che inducono al miglioramento fondiario;
- b) relazione tecnica che illustri in modo particolareggiato i movimenti di terra che si intendono effettuare, la presenza di fragilità geologiche ed idrauliche e le eventuali relazioni del progetto con assetto idraulico;
- c) progetto particolareggiato con indicazione planimetrica e particolari costruttivi delle eventuali opere di consolidamento e dei terrazzamenti;

- d) relazione geologica ed idraulica, redatta da tecnici abilitati, se prevista dal punto b) indicante le caratteristiche geomorfologiche del territorio su cui si intende intervenire, le modalità di risoluzione di eventuali problemi di messa in sicurezza dei pendii e di dilavamento delle scarpate e comunque di deflusso delle acque piovane;
- e) la verifica della sussistenza delle aree boscate o di altre forme di vincoli ambientali e/o paesaggistici.

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

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

Per gli eventuali muri di contenimento sono prescritti l'impiego di materiali/tecniche coerenti con il contesto ambientale con altezza inferiore a m 3,00. La realizzazione di muri di altezza superiori, dimostrata la reale necessità, sarà valutata dall'Ufficio Tecnico comunale.

#### **Art. 42 Riqualficazione ambientale**

Il PI promuove misure volte alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio e al preferibile utilizzo del suolo per uso agricolo, alla implementazione delle centralità urbane e alla densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata<sup>27</sup>, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica, mediante la demolizione di manufatti incongrui, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione<sup>28</sup>.

A tale scopo incentiva interventi di *riqualificazione ambientale*<sup>29</sup> concernenti la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado<sup>30</sup>, di manufatti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, presenti nel territorio comunale, ed il conseguente ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni.

a) Con cadenza annuale un'apposita Variante<sup>31</sup> al PI:

- 1) individua manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuisce crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:

---

<sup>27</sup> Art.44 delle presenti norme

<sup>28</sup> Art.1 commi 1 e 2 LR n.14/2019

<sup>29</sup> Art.5 comma 1 lett.a) LR n.14/2017

<sup>30</sup> Opere incongrue o elementi di degrado: gli edifici e gli altri manufatti, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'art.5 LR n.14/2017, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza.

<sup>31</sup> La variante si approva con la procedura di cui all'art.18 commi dal 2 al 6 LR n.11/2004.

- localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
  - costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
  - differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;
- 2) definisce le condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;
- 3) individua le eventuali aree, negli ambiti di urbanizzazione consolidata, di cui all'Art. 46, riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.
- b) Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui, i comuni pubblicano un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui. Alla richiesta va allegata una relazione che identifichi i beni per ubicazione, descrizione catastale e condizione attuale, con la quantificazione del volume o della superficie esistente, lo stato di proprietà secondo i registri immobiliari, nonché eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.
- c) I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile.
- d) Per quanto non diversamente disposto, si applica l'art.36 LR n.11/2004.
- e) La medesima Variante al PI individua anche i manufatti ricadenti nelle fasce di rispetto, esistenti nel territorio comunale, e prevede misure di agevolazione che possono comprendere:
- il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'Art. 46;
  - una premialità in termini volumetrici o di superficie;
  - la riduzione del contributo di costruzione.

### **Prescrizioni**

- Le demolizioni devono precedere l'eventuale delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, salvo eccezioni motivate e prestazione di adeguate garanzie.
- Il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e a spese del beneficiario delle agevolazioni; il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.
- Il ripristino del suolo naturale o seminaturale deve essere realizzato sulla base di un progetto redatto da tecnico professionista abilitato; i crediti edilizi e le altre misure di agevolazioni sono riconosciute a ripristino attuato secondo progetto o a prestazione di adeguate garanzie.
- Per le opere incongrue o gli elementi di degrado, i manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica e quelli presenti nelle fasce di rispetto, individuati dalla variante, di cui alle lettere a) ed e) del presente articolo, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a, b di cui all'art. 3 comma 1 del DPR n.380/2001.

**Art. 42.1 Disposizioni per gli immobili pubblici**

- 1) Gli immobili appartenenti ai comuni o ad altri enti pubblici possono generare crediti edilizi da rinaturalizzazione, anche in deroga ai criteri generali di cui alle lettere a), b) e c), del comma 1, dell'articolo 4 LR n.14/2019; tali crediti sono destinati prioritariamente alla realizzazione degli interventi di ampliamento di cui all'Art. 61.1 delle presenti norme.
- 2) I comuni possono concludere accordi o intese con gli enti pubblici proprietari di edifici degradati per addivenire alla loro demolizione e alla rinaturalizzazione dell'area, riconoscendo agli enti proprietari adeguati crediti edilizi da rinaturalizzazione.
- 3) Le somme introitate, in apposito fondo comunale, a seguito della cessione nel mercato dei crediti edilizi generati da immobili di cui al comma 1, sono destinate prioritariamente ad interventi di demolizione di altri manufatti incongrui.

**Art. 43 Attività in zona agricola: allevamenti e serre*****Allevamenti zootecnici non intensivi***

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

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

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

Tali allevamenti devono distare non meno di:

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

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

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

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

***Allevamenti zootecnici intensivi esistenti***

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

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

L'individuazione delle strutture e le rispettive fasce di rispetto possono essere modificate secondo le condizioni rilevabili al momento e acquisito il parere ULSS, senza che ciò costituisca variante al PI.

La realizzazione di nuovi insediamenti residenziali in presenza di un insediamento zootecnico, ivi comprese le aree di espansione edilizia, deve rispettare le distanze reciproche secondo quanto previsto dalle DGR n.856/2012 e DGR 816 del 06 giugno 2017; in deroga sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012 e smi.

### ***Allevamenti zootecnici intensivi***

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

Rientrano tra gli interventi ammessi le seguenti tipologie:

- a) Adeguamento tecnologico: intervento su allevamenti zootecnici esistenti che non comporta aumento della consistenza di allevamento, atto a migliorare l'impatto ambientale generato dai medesimi allevamenti con l'adozione di soluzioni tecniche considerate MTD o a queste assimilabili; in tale fattispecie ricadono anche gli interventi di adeguamento alle norme sul benessere animale, che possono comportare anche un aumento della superficie di allevamento.
- b) Riconversione: intervento che comporta il cambio di utilizzazione di insediamenti zootecnici esistenti, con passaggio ad una diversa tipologia di allevamento. Gli interventi di riconversione richiedono una verifica ex-novo al fine del corretto inserimento nel territorio, pertanto sono equiparati ai nuovi allevamenti qualora l'intervento comporti il passaggio ad una classe dimensionale o di punteggio superiori.
- c) Nuovi allevamenti intensivi ed ampliamenti di quelli esistenti: la realizzazione di nuovi allevamenti intensivi e l'ampliamento di quelli esistenti comporta una verifica preventiva di compatibilità con lo strumento urbanistico comunale ed in particolare il rispetto delle distanze dalle residenze civili (case sparse e centri abitati) e dalle ZTO non agricole. I relativi interventi edilizi dovranno prevedere uno specifico elaborato, nel quale siano indicate le opere a verde finalizzate a ridurre l'impatto paesaggistico e ambientale dell'insediamento zootecnico.

La realizzazione degli interventi ammessi è subordinata alla approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà i presumibili impatti sul territorio.

Oltre a quanto richiesto dalla LR n.11/2004 e relativi Atti di Indirizzo dovrà essere fornita documentazione relativa a:

- un elaborato agronomico - urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- tipologia dei fabbricati che dovranno avere forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, utilizzo di coperture tradizionali preferibilmente con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o

- equivalenti o anche coperture in altro materiale ondulato ma con colorazione tenue;
- un elaborato con adeguato progetto del verde che evidenzi chiaramente la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico. In particolare dovrà essere dimostrata la compensazione parziale quale "compensazione" della CO<sub>2</sub> sulla base delle seguenti considerazioni; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della parziale compensazione della quantità di CO<sub>2</sub> dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento;
  - un elaborato che definisca i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;
  - un elaborato tecnico-agronomico che definisca le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione di sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
  - una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei coni visuali ante e post progetto.

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

- valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
- valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici;
- descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte, anche in riferimento alla applicazione delle migliori tecniche disponibili (DGR n.856/2012 e smi);
- indicazione delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale.

La profondità della fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi è determinata dalle caratteristiche intrinseche e specifiche degli stessi.

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

L'individuazione delle strutture destinate ad allevamenti intensivi e le rispettive fasce di rispetto possono essere modificate secondo le condizioni previste dalle disposizioni e normative in materia rilevabili al momento, senza che ciò costituisca variante al PI.

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

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

**Allevamento allo stato brado e semibrado**

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

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

- la permanenza all'aperto degli animali per l'intera fase di allevamento, su superfici appositamente adibite a pascolo, normalmente delimitate da recinzioni permanenti o temporanee;
- l'assenza di stabulazione degli animali in strutture confinate permanenti, delle quali è possibile la fruizione limitatamente alla sola fase di prelevamento delle produzioni (latte, lana, uova, ecc.);
- la somministrazione di alimenti, nella misura del soddisfacimento completo o parziale dei fabbisogni, essendo le condizioni di permanenza dell'animale sempre insufficienti ad un approvvigionamento autonomo;
- la selezione delle razze, la sorveglianza e vaccinazione dei capi e la loro cura in caso di necessità.

Il pascolamento degli animali allo stato brado e semibrado può essere effettuato sull'intero territorio agricolo nel rispetto dei limiti massimi del carico zootecnico in riferimento al quantitativo di azoto apportato dagli stessi e stabiliti dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n.1835 del 25/11/2016 - DM del 25/02/ 2016).

**Allevamenti di carattere familiare**

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

I "piccoli allevamenti di tipo familiare" devono rispettare almeno le disposizioni sanitarie previste dal Regio Decreto 27.7.1934, n.1265 "Testo unico delle leggi sanitarie", articolo 233: *"le stalle rurali per bovini ed equini, adibite a più di due capi adulti, debbono essere dotate di una concimaia, atta ad evitare disperdimento di liquidi, avente platea impermeabile"*.

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

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

Tali allevamenti devono distare non meno di:

- 25 metri dalle abitazioni;
- 40 metri da strade e spazi pubblici;

- 50 metri da cisterne e prese d'acqua potabile

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

### ***Strutture per lo stoccaggio degli effluenti zootecnici***

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

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

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

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

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

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

### ***Allevamento di cani e gatti per attività commerciali***

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

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

Tali attività sono considerate a tutti gli effetti attività imprenditoriali agricole e devono quindi rispettare la normativa delle zone agricole per quanto attiene la disciplina urbanistica ed edificatoria; si potranno realizzare e/o recuperare volumetrie allo scopo destinate.

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

- L'impianto deve essere in zona agricola e lontano dalle abitazioni. I canili con più di 20 cani devono distare 20 m dai confini di proprietà e 150 m dai nuclei abitati (zone A, B,

C).

- L'area occupata dall'impianto deve essere completamente recintata.
- L'impianto deve essere dotato di:
  - struttura di raccolta e stoccaggio delle deiezioni;
  - allacciamento alla rete fognaria comunale o ad un idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue;
  - illuminazione artificiale per ispezionare gli animali;
  - riscaldamento centralizzato o con possibilità di attivarlo nei singoli box (lampada infrarossi) – temperatura ricoveri 10-15°C;
  - box infermeria con capacità di ricovero del 5% del numero dei cani massimo previsto, a conveniente distanza dagli altri box, con pareti e porte completamente chiuse – pavimento, pareti e porte devono essere facilmente lavabili e disinfettabili – scarico singolo a sifone e non in comunicazione con quello degli altri box;
  - una o più zone per il movimento dei cani;
  - ambiente attrezzato per il lavaggio e disinfezione delle attrezzature, con sistema di erogazione di acqua calda;
  - sistema di lavaggio e disinfezione, anche con acqua calda, dei singoli box;
  - ambiente per il deposito dei mangimi e per la preparazione dei pasti;
  - ambiente ad uso amministrativo;
  - servizio igienico funzionalmente collegato all'impianto e, se previsti, devono essere rispettati i requisiti dei luoghi di lavoro di cui all'allegato IV del DLgs n.81/08;
  - impianto frigorifero o di congelamento delle carcasse degli animali, di capacità adeguata;
  - box singoli e/o multipli, costituiti da un settore riposo e un parchetto esterno, con le seguenti caratteristiche:
    - settore di riposo che consenta al cane di ripararsi dagli agenti atmosferici e/o ritirarsi in qualsiasi momento – con parete laterale continua e tettoia - con possibilità di accesso del personale incaricato; fornito di cuccia o giaciglio, in materiale non deperibile, lavabile e disinfettabile, sopraelevati dal pavimento; ciotola per il cibo in acciaio inox; abbeveratoio; chiusura di sicurezza, tra settore riposo e parchetto esterno, in modo che la persona addetta possa accedere all'occorrenza al settore riposo o al parchetto esterno;
    - parchetto esterno – può essere singolo per box o per più box; deve avere una tettoia di protezione anche parziale, con possibilità di accesso del personale incaricato; deve essere separato dai box contigui, avere pareti in continuo o con rete metallica fissata sul pavimento o su cordolo perimetrale in muratura; deve essere previsto un sistema di protezioni visive tra un box e l'altro; l'altezza delle pareti o della rete deve essere di almeno 2 m; pavimentazione in materiale antiscivolo, facilmente lavabile e disinfettabile; pareti lisce, lavabili e disinfettabili; pozzetto sifonato per scarico acque nere.

Le dimensioni minime dei box per cani e degli annessi recinti all'aperto sono le seguenti [ai sensi dell'Accordo Stato-Regioni del 06 febbraio 2003, recepito con D.P.C.M. 28 febbraio 2003, n. 358]:

**Peso del cane - meno di 10 kg:**

superficie minima del pavimento del box coperto / cane: 1 mq

superficie minima adiacente al box per il movimento del cane: fino a 3 cani 1,5 mq per ciascun cane; oltre 3 cani 1 mq per ciascun cane.

**Peso del cane - da 11 kg a 30 kg:**

superficie minima del pavimento del box coperto / cane: 1,5 mq

superficie minima adiacente al box per il movimento del cane: fino a 3 cani 2 mq per ciascun cane; oltre 3 cani 1,5 mq per ciascun cane.

**Peso del cane - più di 30 kg:**

superficie minima del pavimento del box coperto / cane: 2 mq

superficie minima adiacente al box per il movimento del cane: fino a 3 cani 2,5 mq per ciascun cane; oltre 3 cani 2 mq per ciascun cane.

**Ricoveri di equidi**

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

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

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

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

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

Il relativo progetto deve evidenziare le strutture da realizzare, la loro ubicazione ed i materiali costruttivi; tutto nel rispetto di quanto previsto nell'Allegato A alla DGR 2024 del 30 dicembre 2019, dove viene proposta una prima individuazione delle caratteristiche tecnico - costruttive delle strutture rispetto ai principali elementi compositivi (struttura autoportante, copertura, ancoraggi, pavimentazione, pareti laterali) ai fini della loro stabilità, sicurezza e amovibilità; nel contempo vengono fornite indicazioni sulle loro specifiche finalità, sulla tipologia progettuale, sui limiti temporali d'utilizzo.

Le strutture devono essere in ogni caso improntate alla massima semplicità e decoro.

È vietato l'uso, quale ricovero, di strutture o loro porzioni dismesse, impropriamente riciclate o l'utilizzo di materiali fatiscenti o incongrui o indecorosi.

**Serre e vivai**

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

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

**Norme finali**

In ottemperanza a quanto prescritto dall'art.12 del PTRC, recante le "Direttive e prescrizioni per le aree ad elevata vulnerabilità ambientale per la tutela delle risorse idriche", in tutta la zona agricola, sia per la parte ricadente, secondo quanto riportato nella tavola del PTRC stesso, entro la fascia di ricarica degli acquiferi, sia per la parte rimanente, al fine di perseguire in modo più approfondito gli obiettivi di tutela e salvaguardia che la norma si propone, la disciplina relativa all'uso in agricoltura di fertilizzanti, fitofarmaci e erbicidi è demandata a quanto prescritto dal Piano specifico denominato "Agricolo - Ambientale e per la difesa fitopatologica", previsto dagli articoli 3 e 14 della LR n.1/91; per quanto concerne lo spargimento dei liquami sul suolo agricolo si rimanda a quanto previsto dall'allegato D al Piano Regionale di Risanamento delle Acque approvato con provvedimento del Cons. Reg. n.62/89, nonché dalla circolare n. 24/90.

Valgono in ogni caso le azioni di tutela ambientale e di uso razionale del territorio previste nel documento interregionale "Interventi e metodi di produzione agricola e zootecnica per la salvaguardia e la valorizzazione della Valle Padano - Veneta", approvato dal Cons. Reg. in data 26/3/1991.

Nelle aree collinari la presenza di terreni facilmente degradabili, come quelli costituenti la coltre di alterazione delle formazioni vulcaniche trasformate, superficialmente, in materiali in avanzato stato di argillificazione, richiede una particolare attenzione nella scelta del piano di posa di fondazione degli edifici che deve essere comunque posto ad una profondità alla quale si possano ritenere nulle le disomogeneità nella capacità portante del terreno.

Analoga precauzione, volta a prevenire la destabilizzazione dei versanti e delle scarpate di scavo, va adottata nell'esecuzione degli sbancamenti.

**Art. 44 Le attività turistiche in zona agricola**

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

- diversificare l'offerta ed incrementare i redditi aziendali delle imprese del settore primario;
  - assicurare la permanenza degli imprenditori agricoli nelle zone rurali;
  - salvaguardare e tutelare l'ambiente, accrescere la conoscenza del territorio, valorizzando il patrimonio rurale e quello della tradizione locale;
  - creare le condizioni per una migliore fruizione da parte dei turisti delle aree rurali;
  - valorizzare i prodotti tipici, le produzioni e le tradizioni enogastronomiche locali;
  - diffondere la conoscenza della cultura contadina;
-

- favorire lo sviluppo del turismo rurale e delle fattorie didattiche, ampliando e diversificando l'offerta turistica nonché l'uso dello spazio agricolo anche con l'offerta di attività didattiche;
- promuovere lo sviluppo della filiera corta dei prodotti agricoli e agroalimentari;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale abbandonato o dismesso.

Le attività turistiche connesse al settore primario compatibili con il territorio roverese sono:

- l'agriturismo;
- il turismo rurale;
- la fattoria didattica.

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

#### **Art. 44.1 Agriturismo**

L'agriturismo<sup>32</sup> è l'attività di ospitalità e di somministrazione esercitata da imprenditori agricoli singoli o associati, anche in forma di società agricole di persone e di capitali, di cui all'articolo 2135 del codice civile, connessa e non prevalente rispetto a quella principale di coltivazione, selvicoltura e allevamento del bestiame.

- 1) Possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli che soddisfano i requisiti per l'esercizio dell'attività di cui all'art.3 della LR n.28/2012.
- 2) L'attività agrituristica consiste nel<sup>33</sup>:
  - a) dare ospitalità in alloggi posti in appositi locali aziendali a ciò adibiti (art.6 LR n.28/2012);
  - b) dare ospitalità in spazi aziendali aperti - agricampeggio (art.7 LR n.28/2012);
  - c) somministrare pasti e bevande (art.8 LR n.28/2012).
- 3) Le attività agrituristiche che si intendono adottare fra quelle indicate al punto 2) si individuano con lo strumento del *piano agrituristico aziendale*<sup>34</sup>, in relazione all'estensione e alle dotazioni strutturali dell'azienda, alla natura e varietà delle coltivazioni e degli allevamenti, agli spazi disponibili negli edifici, al numero degli addetti e al grado di impiego nelle attività agricole; con lo stesso piano si definisce anche il rapporto di connessione con l'azienda dell'impresa agricola, ivi compresa la verifica dell'utilizzazione delle risorse aziendali.
- 4) Sono utilizzabili per le attività agrituristiche i fabbricati rurali o parte di essi, nella disponibilità dell'azienda e non più necessari per le attività di coltivazione, selvicoltura e allevamento nonché per le attività connesse (art.16 comma 1 LR n.28/2012).
- 5) L'utilizzazione agrituristica non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici e delle superfici censite come rurali (art.16 comma 2 LR n.28/2012).
- 6) Gli interventi per assicurare la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, di cui all'art.5 comma 6 della LR n.96/2006, sono effettuati nel rispetto delle prescrizioni per le strutture ricettive di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 Giugno 1989, n. 236, anche con opere

<sup>32</sup> Art.2 comma 1 lett.a) LR n.28/2012

<sup>33</sup> Art.5 comma 1 LR n.28/2012

<sup>34</sup> Art.4 comma 1 LR n.28/2012

provvisionali. Sono escluse da tali interventi le aziende agrituristiche ubicate in zona montana e le aziende agrituristiche la cui ricettività complessiva è pari o inferiore a dieci posti letto (art.16 comma 4 LR n.28/2012).

- 7) Gli interventi di cui all'art.44 comma 1 LR n.11/2004 consentono, per usi agrituristiche ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente (art.44 comma 4 lett.a bis) LR n.11/2004).
- 8) Al fine di migliorare l'offerta turistica, è consentita la realizzazione di piscine nelle aziende agrituristiche ubicate in zona agricola, in deroga ai requisiti soggettivi di imprenditore agricolo e del piano aziendale di cui all'art.44 commi 2 e 3 della LR n.11/2004 (art.16 comma 3 LR n.28/2012).
- 9) Le strutture ed i locali destinati all'esercizio dell'attività agriturbistica devono possedere i requisiti igienico-sanitari previsti dalle norme vigenti in materia e quanto contemplato all'art.18 della LR n.28/2012.
- 10) L'attività turistica di agriturismo richiede il riconoscimento dei requisiti e l'approvazione del Piano agriturbistico aziendale da parte della Regione, ai sensi dell'art.23 della LR n.28/2012, e contemporaneamente oppure in una fase successiva la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) al Comune, ai sensi dell'art.24 della LR n.28/2012.

#### **Art. 44.2 Turismo rurale e fattorie didattiche**

Il **turismo rurale**<sup>35</sup> è l'insieme delle attività ed iniziative turistiche, sportive, culturali, ricreative, di valorizzazione del patrimonio ambientale, nonché ogni altra attività di utilizzazione dello spazio e dell'ambiente rurale, svolta da imprenditori agricoli o da imprese turistiche.

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

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

Per le attività di turismo rurale di cui alle lettere a), b) e c) sono utilizzabili i fabbricati rurali o parte di essi, nella disponibilità dell'azienda e non più necessari per le attività di coltivazione, selvicoltura e allevamento nonché per le attività connesse; per le attività di cui alla lettera d) si applica l'art.44 comma 5 sexies della LR n.11/2004 (art.16 comma 1 LR n.28/2012).

I criteri di applicazione e le procedure per lo svolgimento delle attività di turismo rurale sono definiti dalla DGR n.883/2015 (BUR n.75 del 31/07/ 2015).

---

<sup>35</sup> Art.2 comma 2 lett.0a) LR n.28/2012

La **fattoria didattica**<sup>36</sup> è l'azienda agricola che ospita e svolge attività didattiche e divulgative a favore delle scuole e dei cittadini allo scopo di riscoprire il valore culturale dell'agricoltura e della civiltà rurale; queste attività sono svolte secondo i requisiti e le modalità definite dalla Giunta regionale, che istituisce e tiene apposito elenco, ai sensi dell'art.12bis della LR n.28/2012.

Le disposizioni attuative e operative per lo svolgimento dell'attività di fattoria didattica sono definite dalla DGR n.591/2015 (BUR n.46 dell'8/05/2015).

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

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

#### **Art. 44.3 Strutture ricettive in ambienti naturali**

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

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

A tale scopo il PI consente la realizzazione di *strutture ricettive in ambienti naturali*<sup>37</sup> ovvero attività ricettive in edifici o manufatti, anche adattati con elementi facilmente rimovibili, aventi particolari aspetti costruttivi e collocati in ambienti naturali del paesaggio, con capacità ricettiva non superiore a otto posti letto e non riconducibili ad una delle tipologie ricettive di:

- strutture ricettive alberghiere (Artt.24 e 25 LR n.11/2013);
  - strutture ricettive all'aperto (Art.26 LR n.11/2013);
  - strutture ricettive complementari (Art.27 LR n.11/2013);
  - ospitalità in alloggi od in spazi aperti propri dell'attività agrituristiche (Artt.6 e 7 LR n.28/2012).
- 1) Le strutture ricettive in ambienti naturali compatibili con il territorio roverese sono:
- a) le case sugli alberi: alloggi collocati in posizione sopraelevata dal suolo nell'ambito di contesti arborei di alto fusto;
  - b) le grotte: alloggi realizzati in cavità naturali.

<sup>36</sup> Art.2 comma 2 lett.0b) LR n.28/2012

<sup>37</sup> Art.27ter LR n.11/2013

Esse costituiscono un modello di turismo sostenibile, in linea con le finalità di cui all'art.1 della LR n.11/2013, in quanto la loro realizzazione si inserisce in maniera naturale nel contesto ambientale e paesaggistico.

- 2) Le strutture ricettive in ambienti naturali di cui alle lettere a) e b) del punto 1) sono individuate dal PI ai sensi dell'art.18 LR n.11/2004, anche a seguito di richiesta privata. In particolare il PI individua le cavità naturali presenti nel territorio, che si prestano per la realizzazione delle strutture ricettive "grotte", in condizioni di stabilità strutturale e di sicurezza per gli ospiti, tenendo conto dei vincoli posti dal PRC e delle norme di tutela idrogeologica, paesaggistica ed ambientale.
- 3) Le strutture ricettive di cui al presente articolo soggiacciono alle disposizioni previste per le altre strutture ricettive della LR n.11/2013 ovvero alle disposizioni della LR n.28/2012, fatto salvo quanto previsto dal presente articolo.
- 4) La DGR n.128/2018 e la DGR n.1512/2018 disciplinano, rispettivamente, le strutture ricettive "case sugli alberi" e "grotte":
  - a) dettando direttive e specifiche prescrizioni edilizie ed urbanistiche anche in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e territoriali;
  - b) definendo i requisiti igienico - sanitari, le disposizioni per la sicurezza degli impianti ed ogni altra prescrizione tecnica necessaria per la realizzazione degli interventi anche in deroga ai requisiti e ai parametri previsti dalla LR n.11/2013;
  - c) individuando il numero massimo delle strutture ricettive in ambienti naturali, compatibile con la tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio artistico e culturale;
  - d) stabilendo le modalità di apertura e di esercizio nonché gli eventuali requisiti di classificazione delle strutture ricettive in ambienti naturali, anche in deroga alle disposizioni di cui all'art.31 LR n.11/2013.
- 5) Alle strutture ricettive di cui al presente articolo non si applicano i limiti minimi di superficie e di cubatura dei locali per il pernottamento in relazione ai posti letto di cui all'art.23 comma 6 LR n.11/2013.
- 6) La progettazione architettonica, ambientale e paesaggistica, le caratteristiche costruttive e i materiali usati per le strutture ricettive in ambienti naturali dovranno essere compatibili e adattabili con l'ambiente nel quale sono collocate.
- 7) Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli alberi monumentali in conformità con la tutela prevista dal DLgs n.42/2004 e smi.
- 8) Le strutture ricettive in grotte sono realizzabili esclusivamente previa verifica della compatibilità geologica, sia per gli aspetti ambientali che di sicurezza. Tale compatibilità dovrà risultare da specifica relazione geologica di progetto basata su appositi rilievi in sito.

Il PI individua *l'ambito naturale*, ai sensi dell'art.2 dell'Allegato C alla DGR n.128/2018 in attuazione di quanto previsto all'art.27 ter LR n.11/2013, in località Castagna, a destinazione turistico ricettiva, in cui "insediare" la struttura turistico ricettiva "case sugli alberi" di cui al presente articolo, regolamentata come D3/5 al Repertorio Normativo.

## TITOLO IV - SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

### Art. 45 Il Sistema Insediativo Consolidato

Il Piano degli Interventi individua il *Sistema Insediativo Consolidato* nell'insieme degli insediamenti, presenti sul territorio, destinati all'abitare e alle altre attività dell'uomo, caratterizzati da un impianto urbanistico stabile, o pressoché tale, con caratteri tipologici e formali ben definiti, contraddistinti da specifiche destinazioni d'uso.

Il Sistema Insediativo Consolidato è costituito da tre componenti:

- una ad esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale;
- un'altra ad esclusiva destinazione d'uso economica - produttiva;
- un'ultima riservata alle sole funzioni di *interesse pubblico* e di *servizio alla comunità*.

La componente ad esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale (*Sistema Insediativo Consolidato residenziale*) è formata dalle zone territoriali omogenee (ZTO):

- A Centro Storico - Nuclei di antica origine;
- BC Beni Culturali - Centri rurali di antica origine;
- B area urbana di completamento edilizio;
- B ed - area di edificazione diffusa;
- B ita - zone residenziali isolate in territorio aperto;
- C1 residenziale parzialmente edificata;
- PUA convenzionati vigenti di ZTO C2 di espansione residenziale.

La componente ad esclusiva destinazione d'uso economica - produttiva (*Sistema Insediativo Consolidato economico - produttivo*) comprende le sole zone territoriali omogenee (ZTO):

- D1 economico produttiva - *industriale ed artigianale*;
- D2 economico produttiva - *direzionale e commerciale*;
- D3 economico produttiva - *turistico ricettiva*.

Le Attività economico – produttive presenti in zona impropria, ossia in ZTO diverse da quella di tipo D, appartengono al Sistema Insediativo Consolidato solo se ricadono in ZTO a destinazione d'uso residenziale.

La componente dedicata alle sole funzioni di *interesse pubblico* e di *servizio alla comunità* (*Sistema dei Servizi*) comprende le zone territoriali omogenee (ZTO):

- Zona Fa - Aree per l'istruzione;
- Zona Fb - Aree per attrezzature di interesse collettivo;
- Zona Fc - Aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- Zona Fd - Aree per parcheggi;
- Zona Fe - Aree per servizi tecnologici.

**Alla data di adozione il PI conferma ogni edificio esistente all'interno del Sistema Insediativo Consolidato, legittimato da titolo abilitativo.**

## **Art. 46 Il Sistema Insediativo Consolidato e gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata**

Il Sistema Insediativo Consolidato, così individuato dal PI, coincide con gli *Ambiti di Urbanizzazione consolidata* determinati dal PATI<sup>38</sup>, ai sensi dell'art.2 LR n.14/2017 secondo i criteri definiti al capitolo 3 dell'Allegato B alla DGR n.668/2018, in seguito alla ricognizione effettuata sullo stato di attuazione dello strumento di pianificazione previgente ed in conformità dello stato dei luoghi.

Pertanto all'interno del Sistema Insediativo Consolidato sono sempre consentiti gli interventi in deroga alla **quantità massima di consumo di suolo**, stabilita per il Comune di Roveré Veronese dalla DGR n.668/2018 di cui all'art.32.1 delle NT del PATI<sup>38</sup>, ovvero sono sempre ammessi gli interventi previsti dall'art.12, comma 1, LR n.14/2017 che sono:

- a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata ovvero del Sistema Insediativo Consolidato;
- b) gli interventi di cui all'Art. 61 e all'Art. 62 delle presenti norme, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;
- c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "*Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante*".

---

<sup>38</sup> Variante al PATI di adeguamento alla LR n.14/2017 per il solo Comune di Roveré Veronese.

**CAPO I - IL SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO RESIDENZIALE****Art. 47 Destinazioni d'uso ammesse nel Sistema Insediativo Consolidato residenziale**

All'interno del *Sistema Insediativo Consolidato residenziale* sono ammesse anche altre destinazioni d'uso purché siano compatibili con la residenza stessa, ossia non siano nocive, non arrechino disturbo e, in generale, non contrastino con il carattere residenziale prevalente.

Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, esistenti nel *Sistema Insediativo consolidato residenziale* alla data di adozione del PI, sono riconosciute e confermate.

Sono compatibili con la residenza le destinazioni d'uso:

**1) Commerciale:**

- a. attività commerciali<sup>39</sup>;
- b. pubblici esercizi<sup>40</sup>;
- c. artigianato di servizio;
- d. quanto altro di assimilabile.

Le attività commerciali sono regolamentate dalla LR n.50/2012 *Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto*.

**2) Direzionale:**

- a. uffici pubblici e privati;
- b. studi professionali;
- c. banche ed assicurazioni;
- d. terziario avanzato<sup>41</sup>;
- e. quanto altro di assimilabile.

**3) Turistico - ricettivo**, disciplinate dalla LR n.11/2013 *Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto* e smi:

- a. Strutture ricettive alberghiere (artt.24 e 25 LR n.11/2013):
  - Alberghi diffusi<sup>42</sup>;
- b. Strutture ricettive complementari<sup>43</sup> (art.27 LR n.11/2013):
  - alloggi turistici;
  - case per vacanze;
  - unità abitative ammobiliate ad uso turistico;
  - bed & breakfast.
- c. Locazioni turistiche<sup>44</sup> (art.27bis LR n.11/2013)

<sup>39</sup> Le attività commerciali sono destinate alla compravendita di merci (anche alimentari).

<sup>40</sup> Gli esercizi pubblici sono quelli in cui si svolge un'attività imprenditoriale diretta allo scambio e/o produzione di beni e servizi (Sentenza n.56 del 15/04/1970 della Corte Costituzionale).

<sup>41</sup> Il *terziario avanzato* è formato da una tipologia particolare di servizi legata alla ricerca scientifica, alle nuove tecnologie, alla formazione di capitale umano e al lavoro culturale; ne fanno parte, per es., i laboratori di ricerca scientifica, le università nella loro funzione di ricerca, le piattaforme informatiche e tutte quelle società che basano la maggior parte delle loro attività sul capitale umano e sulla sua formazione.

<sup>42</sup> Per gli alberghi diffusi, fatta salva la destinazione abitativa delle dipendenze alberghiere, la destinazione d'uso turistico - ricettiva è obbligatoria esclusivamente per l'edificio principale (Art.31 comma 4bis LR n.11/2013). Le unità immobiliari che compongono l'albergo diffuso possono essere situate solo in edifici già esistenti alla data di entrata in vigore della LR n.11/2013 (Art.25 comma 6).

<sup>43</sup> I bed & breakfast, le case per vacanze e le locazioni turistiche sono a destinazione d'uso residenziale (Art.31 comma 4 LR n.11/2013).

**4) Sociale:**

- a. attrezzature e servizi di pubblico interesse;
- b. attrezzature socio-sanitarie;
- c. attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative;
- d. attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo;
- e. quanto altro di assimilabile.

**5) Autorimesse di uso pubblico e privato**

Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza devono soddisfare gli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la specifica destinazione ai sensi dell'Art. 15 delle presenti norme.

Se non espressamente vietato dalla normativa di zona, il cambio di destinazione d'uso è sempre ammesso e subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova destinazione d'uso ai sensi dell'Art. 15 delle presenti norme.

Il cambio di destinazione d'uso si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto delle presenti norme.

**Art. 47.1 Esercizi commerciali di vicinato**

L'attuale pensiero economico considera gli *esercizi commerciali di vicinato* alla stregua di un *centro commerciale di tipo diffuso* all'interno degli insediamenti consolidati a carattere residenziale, di cui sono parte, in contrapposizione a quelli appositamente progettati e costruiti per ospitare numerose attività concentrate in un solo complesso edilizio.

Quindi la sopravvivenza degli esercizi commerciali di vicinato non rappresenta solo una mera questione economica, ma diventa condizione necessaria alla conservazione dei centri delle città e delle loro frazioni, nonché al miglioramento delle loro stesse condizioni di vivibilità.

Inoltre la tutela degli esercizi commerciali di vicinato contribuisce a preservare la realtà del *piccolo esercizio*, inteso come peculiarità artigianale e varietà merceologica, che ha qualificato e reso attrattiva l'immagine urbana; per non sottovalutare, poi, la valenza sociale che gli esercizi di vicinato assumono, ad esempio, nel caso della popolazione anziana che ha meno facilità e possibilità di spostamento.

Il PI, in coerenza e conformità all'art.21.1 delle NT del PATI<sup>45</sup>, promuove azioni di tutela e valorizzazione degli esercizi commerciali di vicinato nel Sistema Insediativo Consolidato residenziale, suggerendo all'Amministrazione *direttive* da seguire e dettando una specifica *disciplina*.

**Direttive**

Al fine di preservare e valorizzare gli *esercizi commerciali di vicinato*, il Comune può:

---

<sup>44</sup> I bed & breakfast, le case per vacanze e le locazioni turistiche sono a destinazione d'uso residenziale (Art.31 comma 4 LR n.11/2013).

<sup>45</sup> Variante Parziale al PATI in adeguamento al PTCP della Provincia di Verona per il solo Comune di Roveré Veronese.

- procedere al censimento di negozi e spazi commerciali presenti nel Sistema Insediativo Consolidato residenziale, sia attivi che sfitti, al fine di monitorare lo stato delle cose e promuovere azioni di sostegno e sviluppo;
- prevedere agevolazioni/riduzioni dei tributi comunali, nei limiti delle disponibilità di bilancio, per nuove attività e per attività meritevoli di tutela come ad esempio attività artigianali storiche ed il terziario avanzato;
- ridurre la tassa sui rifiuti agli esercizi commerciali di vicinato che conferiscono i rifiuti differenziati (carta, cartone, ecc, ad esclusione dei rifiuti speciali) all'eco-centro;
- promuovere tavoli di concertazione per sensibilizzare ed incentivare la locazione degli immobili ad affitto calmierato agli esercizi commerciali di vicinato;
- istituire un fondo, cui accedere tramite bando, per l'erogazione di contributi a sostegno di interventi di ripristino strutturale o igienico-sanitario degli spazi, compreso l'abbattimento di barriere architettoniche, rivolto alle sole imprese che intendono insediarsi nei negozi sfitti individuati dal censimento;
- favorire le iniziative che contribuiscono a utilizzare comunque i locali, come ad esempio vetrine temporanee o concessione in uso ad associazioni o artisti, etc., anche secondo quanto previsto all'Art. 47.2 delle presenti norme;
- offrire la possibilità di occupazione di piccoli spazi di suolo pubblico per l'esposizione di prodotti, opportunamente regolamentati e sottoposti a controllo per il mantenimento del decoro e della gradevolezza d'insieme, sostenendo così le caratteristiche tipiche del piccolo commercio e conservando in tal modo un ambiente favorevole al prosperare di attività commerciali e pubblici esercizi;
- investire in mercati, manifestazioni e fiere per migliorare l'immagine e la capacità attrattiva dei luoghi, ricercando sempre elementi distintivi rispetto agli eventi dei comuni limitrofi;
- mantenere e sviluppare i luoghi di aggregazione pubblici nelle frazioni, anche promuovendo mercati ambulanti dedicati;
- mantenere e migliorare l'arredo urbano, rendendo gli spazi accessibili anche per i disabili;
- migliorare e ampliare le possibilità di sosta.

### **Disciplina**

- Gli esercizi commerciali di vicinato possono insediarsi al piano terra delle unità edilizie già esistenti in:
    - ZTO A Centro Storico, compatibilmente con il grado di protezione attribuito all'unità edilizia;
    - ZTO B e C1;
    - ZTO C2 laddove questa sia nucleare e non marginale al sistema insediativo;
  - non vi è alcun vincolo di merceologia;
  - la superficie commerciale utile massima per singolo esercizio è pari a mq 250; questo limite vale anche per l'ampliamento di esercizi commerciali di vicinato già esistenti alla data di adozione del PI e comprende la superficie commerciale utile esistente;
  - i nuovi esercizi commerciali di vicinato devono soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 15 delle presenti norme; nel caso di ampliamento di esercizi di vicinato esistenti, è il solo ampliamento a doverli soddisfare; è consentita la monetizzazione degli standard in caso di impossibilità a reperirli;
  - il cambio di destinazione d'uso si attua per intervento edilizio diretto.
-

**Art. 47.2 Interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente**

Al fine di evitare il consumo di suolo e favorire la riqualificazione, il recupero e il riuso dell'edificio esistente, è consentito l'uso temporaneo di volumi dismessi o inutilizzati ubicati in zona diversa da quella agricola, con esclusione di ogni uso ricettivo.

I progetti di riuso mirano preferibilmente a sviluppare l'interazione tra la creatività, l'innovazione, la formazione e la produzione culturale in tutte le sue forme, creando opportunità di impresa e di occupazione, start up. In particolare sono considerate funzioni prioritarie per il riuso:

- a) il lavoro di prossimità: artigianato di servizio all'impresa e alle persone, negozi temporanei, mercatini temporanei, servizi alla persona;
- b) la creatività e la cultura: esposizioni temporanee, mostre, eventi, teatri, laboratori didattici;
- c) il gioco e il movimento: parchi gioco diffusi, attrezzature sportive autogestite, campi da gioco;
- d) le nature urbane: orti sociali di prossimità, giardinaggio urbano collettivo, parchi urbani.

Gli interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente sono regolamentati all'art.25.3 delle NT del PATI<sup>46</sup>.

**Art. 48 ZTO A Centro Storico - Nuclei di antica origine  
BC Beni Culturali - Centri rurali di antica origine**

Il **Centro Storico (ZTO A)**, con cui il PI indica i nuclei di antica origine di Roveré Veronese, identifica *gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali*<sup>47</sup>.

*Costituiscono parte integrante di ciascun centro storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui sopra, sono ad esso funzionalmente collegate, in quanto interessate da analoghi modi d'uso*<sup>48</sup>.

I **Beni Culturali (BC)**, con cui il PI indica i centri rurali di antica origine di Roveré Veronese, sono aggregazioni edilizie rurali di antica origine o manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale, che contraddistinguono le contrade del territorio roverese.

**I Beni Culturali corrispondono alle ZTO E4 dello strumento urbanistico previgente, di cui il PI mantiene la numerazione.**

**Il PI conferma la disciplina di Centro Storico (Nuclei di antica origine) e dei Beni Culturali (Centri rurali di antica origine), assieme agli elaborati corrispondenti (Schede), dello strumento urbanistico previgente.**

Il PI puntualizza e chiarisce alcuni aspetti degli interventi ammessi dalle schede su precisi edifici (unità) presenti negli isolati di CS A14 e A89 (Frazione San Rocco) e A60 (Località

<sup>46</sup> Variante al PATI di adeguamento alla LR n.14/2017 per il solo Comune di Roveré Veronese.

<sup>47</sup> Art.40 comma 1 LR n.11/2004

<sup>48</sup> Art.40 comma 2 LR n.11/2004

Maso di Sotto), la cui validità è coerentemente estesa a tutte le unità di CS e BC aventi lo stesso grado di protezione e tipo di intervento.

Inoltre il PI puntualizza un contenuto della scheda del BC 39 (Contrada Squaranto) e revisiona le schede dei BC 62 (Contrada Galgari) e BC 68 (Contrada Vazzi).

Quanto sopra è riportato nel Repertorio Normativo; il PI conferma i restanti contenuti non modificati delle stesse schede.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

#### **Centro Storico**

- Sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con la residenza del *Sistema Insediativo Consolidato residenziale* di cui all'Art. 47 delle presenti norme.
- Il cambio di destinazione d'uso è sempre ammesso compatibilmente con il grado di protezione assegnato a ciascuna unità edilizia e con il tipo di intervento consentito, nel rispetto dell'impianto strutturale e formale originario; il cambio di destinazione d'uso è regolamentato dall'Art. 47 delle presenti norme.
- La destinazione d'uso riportata nella scheda degli edifici di CS non è obbligatoria poiché prevale la norma delle *destinazioni d'uso ammesse* del presente articolo.

#### **Beni Culturali**

- Sono ammesse le destinazioni d'uso, compatibili con la residenza, turistico - ricettive<sup>49</sup> corrispondenti a:
  - le unità abitative ammobiliate ad uso turistico (art.27 comma 2 lett.c) LR n.11/2013);
  - i bed & breakfast (art.27 comma 2 lett.d) LR n.11/2013).
- Il cambio di destinazione d'uso è sempre ammesso compatibilmente con il grado di protezione assegnato a ciascuna unità edilizia e con il tipo di intervento consentito, nel rispetto dell'impianto strutturale e formale originario; il cambio di destinazione d'uso è regolamentato dall'Art. 47 delle presenti norme.
- Il cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici, in particolare, è condizionato alla cessata funzionalità rispetto alle esigenze del fondo, accertata nella modalità di cui all'Art. 41.4 delle presenti norme. Si precisa che il cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici, presenti in un BC, è facoltativo poiché il PI conferma la destinazione agricola degli annessi laddove esistente alla data di adozione.
- La destinazione d'uso riportata nella scheda degli edifici di BC non è obbligatoria poiché prevale la norma delle *destinazioni d'uso ammesse* del presente articolo.

#### **Modalità di attuazione degli interventi in Centro Storico e nei Beni Culturali**

Gli interventi ammessi si attuano con intervento edilizio diretto secondo le presenti norme e da quanto previsto nelle modalità di intervento delle Schede.

### **Art. 48.1 Grado di protezione degli edifici**

Gli edifici compresi nelle suddette zone sono stati classificati a mezzo di schede secondo i valori di arte, di storia o di ambiente tradizionale. In misura del maggiore o minore valore

---

<sup>49</sup> L'attività turistico - ricettiva è disciplinata dalla LR n.11/2013 *Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto*.

accertato è stato assegnato ad essi un grado di protezione.

I Gradi di Protezione sono:

- **Grado di Protezione 1:** edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte esterna ed interna. In questi edifici sono ammessi gli interventi di tipo A previsti dalla presente normativa.
- **Grado di Protezione 2:** edifici di valore storico-ambientale di cui interessi la conservazione di elementi esterni senza tuttavia investire la totalità dell'organismo. In questi edifici sono ammessi gli interventi di tipo B previsti dalla presente normativa.
- **Grado di Protezione 3:** edifici di valore storico-ambientale di cui interessi:
  - **3A:** la conservazione di tutti gli elementi esterni, fatta salva la possibilità di intervenire su quelli interni. In questi edifici sono ammessi gli interventi di tipo C previsti dalla presente normativa.
  - **3B:** la conservazione dell'originario impianto tipologico non riconducibile per il degrado e la povertà dei materiali impiegati ad un intervento di recupero diretto. In questi edifici sono ammessi gli interventi di tipo D previsti dalla presente normativa.
- **Grado di Protezione 4:** edifici di nessun carattere:
  - **4A:** di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e si preveda quindi la demolizione con recupero del volume;
  - **4B:** di evidente carattere di superfetazione per i quali è prevista la demolizione. In questi edifici sono ammessi gli interventi di tipo E previsti dalla presente normativa.

Agli stessi edifici schedati è stato attribuito uno **stato di conservazione**, definito in:

- **BUONO:** edificio in essere già ristrutturato, completo di servizi.
- **MEDIOCRE:** edificio in essere con elementi strutturali idonei, servizi e impianti propri o mancanti, possibilità di ristrutturazione interna.
- **CATTIVO:** edificio non abitabile con struttura statica parziale recuperabile, intervento di ristrutturazione compositiva degli elementi interni - esterni con variazione di destinazione d'uso.
- **PESSIMO:** edificio non abitabile, con strutture statico - compositive irrecuperabili, intervento di demolizione e ricostruzione.

#### Art. 48.2 Tipi di Intervento

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

- **Tipo di intervento A**  
In questi edifici sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 3 del DPR n.380/2001 con esclusione di:
  - a) demolizioni e manomissioni delle facciate;
  - b) demolizioni strutture verticali ed orizzontali;
- **Tipo di intervento B**  
In questi edifici sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del DPR n.380/2001 con esclusione di:
  - manomissioni delle facciate fatta esclusione degli adeguamenti delle aperture in caso di variazione di destinazione d'uso al piano terra;

- **Tipo di intervento C**

In questi edifici sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del DPR n.380/2001 con esclusione di:

- variazione di parte degli elementi esterni ( aperture con ordine di grandezza diverse ai vari piani).

- **Tipo di intervento D**

Sono consentite la demolizione e ricostruzione in sito salva la possibilità di ampliamento prevista dalle schedature dei singoli centri rurali con esclusione di:

- alterazione dell'originario impianto tipologico e delle caratteristiche architettoniche ambientali preesistenti.

- **Tipo di intervento E**

Sono previste le demolizioni per l'eliminazione delle superfetazioni e per la ricomposizione dei volumi, l'esecuzione delle quali costituisce elemento indispensabile per l'ottenimento delle singole concessioni sugli edifici dell'unità funzionale dell'intervento individuato; è fatto salvo il recupero anche non in sito (ma sempre all'interno del comparto individuato) del volume esistente.

- Nel caso in cui si riscontrino lacune o discordanze nei grafici prevale sempre il grado di protezione sul tipo di intervento.
- Nel caso di interventi di ristrutturazione del tipo "C" e "D" è possibile consentire interventi di volume localizzati in misura non superiore al 15% di quelli esistente, per una sola volta e per comprovate necessità di ordine igienico - funzionale.  
Nel caso in cui tale incremento si traduca in una modifica delle linee di gronda, non è necessaria l'autorizzazione dei confinanti in quanto trattasi di intervento diretto consentito dallo strumento urbanistico.  
Qualora gli incrementi di cui sopra comportino aumenti della superficie utile, questi saranno ammissibili a condizione che non venga alterato sostanzialmente l'assetto planivolumetrico del complesso edilizio di cui l'unità fa parte.
- In generale, per ogni tipo di intervento, particolare cura dovrà essere posta nel ricercare una migliore riqualificazione architettonica dei singoli edifici, un migliore inserimento nel contesto ambientale ed una armonizzazione degli edifici fra di loro (uniformità delle altezze, dei prospetti, delle finiture).
- Modifiche al grado di protezione e al tipo di intervento indicati, compreso un'eventuale aumento di volume eccedente la misura del 15%, potranno essere ammessi, a prescindere dalle prescrizioni del PI, purché previsti da uno strumento urbanistico attuativo (pubblico e/o privato) con soluzioni progettuali planivolumetriche e di dettaglio sulla base di una ulteriore verifica delle caratteristiche architettoniche e ambientali sull'ambito d'intervento e sul tessuto adiacente, che giustifichino ogni diversa metodologia operativa proposta, e che in ogni caso comportino una riqualificazione architettonico – funzionale dell'insieme considerato.
- Con tipo d'intervento "D" è consentito aumentare il volume più del 15%, fino all'altezza dell'adiacente edificio più basso, previo parere del Consiglio Comunale.  
Questo intervento è ammesso per i fabbricati facenti parte di un aggregato storico sviluppato in cortina le cui caratteristiche architettoniche siano in contrasto con quelle degli edifici limitrofi per un uso non compatibile con la residenza.

**Art. 48.3 Modalità di intervento**

Le previsioni di tali zone si possono attuare mediante intervento diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni compatibili con il tipo d'intervento indicato:

- a) conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti (come previsto dal tipo di intervento);
- b) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale, se necessario eliminando quelle di più recente costruzione (come previsto dal tipo di intervento);
- c) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, portali di accesso alle corti ecc., ( come previsto dal tipo di intervento);
- d) possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- e) possibilità di usare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario (solo ove previsto);
- f) possibilità di inserire scale, ascensori e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- g) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente;
- h) possibilità di traslazione con un massimo di cm 30 dei solai privi di valore architettonico, senza però modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente;
- i) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione, purché questi non siano già destinati a residenza e comunque con una altezza non inferiore a m 2,20;
- j) possibilità del recupero del volume preesistente di edifici in parte crollati, di cui rimanga la traccia dei muri portanti perimetrali ma sia impossibile desumere il volume originario, assumendo come parametro l'altezza massima dei fabbricati limitrofi;
- k) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- l) obbligo di uso di materiali che non contrastino con l'originario valore architettonico – ambientale dell'edificio, e in particolare manto di copertura in pietra con giunti in lamiera zincata o piombo o cornice in pietra con giunti e manto di copertura in coppi, o lamiera per edifici ad uso diverso dalla residenza, profili aperture esterne in pietra locale, lavorate a taglio rustico di grosso spessore;
- m) le aperture delle porte dovranno essere mantenute nella tradizione del luogo, profili laterali in pietra di grosso spessore, architrave liscia anteriormente con toro e trocilo alle estremità laterali;
- n) mantenimento dei camini esterni in pietra nella forma originale; per gli infissi esterni si prescrive l'utilizzo di ante di oscuro per finestre e porta in legno a doghe; il rifacimento degli intonaci e la tinteggiatura è soggetta ad autorizzazione.

**Art. 48.4 Deroghe**

- Sono ammesse altezze interne inferiori a m 2,70 per la residenza e a m 3,00 per negozi ed attività collettive, anche nei casi di variazione di destinazione d'uso, regolamentate all'Art.34 comma 2 del Regolamento Edilizio.
- Ove sia indispensabile al funzionale svolgersi di un'attività commerciale, è ammessa la creazione di collegamenti verticali tra il piano terra ed il piano primo, con materiali e criteri che ne sottolineino il puro e semplice aspetto funzionale, anche laddove non sia storicamente e tipologicamente documentabile.
- E' ammesso un aumento, una tantum, del 15% del volume esistente per adeguamenti igienici, strutturali e funzionali.
- Per quanto riguarda la possibilità di ampliamenti o di nuove masse edificabili, le distanze tra fabbricati, confini e strade, vengono determinate in base a quanto indicato dal tipo di intervento, nel rispetto dei diritti verso terzi e secondo il Codice Civile, trattandosi di interventi già previsti a livello di Piano Attuativo del PRG.

**Art. 49 ZTO B area urbana di completamento edilizio<sup>50</sup>**

È la parte preponderante del *Sistema Insediativo Consolidato residenziale*. Presenta un impianto urbanistico strutturato, in seguito al godimento, per intero o buona parte, della capacità edificatoria ammessa dagli strumenti della pianificazione previgente; inoltre possiede caratteri edilizi tipologici e formali definiti.

Nella realtà roverese la ZTO B è costituita da isolati la cui forma è condizionata sia dall'orografia dei luoghi che dalla proprietà dei terreni; al loro interno, i lotti sono generalmente ampi e hanno una densità edilizia rarefatta dovuta alla presenza preminente di edifici isolati, mono o plurifamiliari.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e le principali opere di urbanizzazione primaria sono già state realizzate.

***Destinazioni d'uso ammesse***

- Sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con la residenza del *Sistema Insediativo Consolidato residenziale* di cui all'Art. 47 delle presenti norme.
- Il cambio di destinazione d'uso è regolamentato dall'Art. 47 delle presenti norme.

***Interventi ammessi***

- Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 comma 1 del DPR n.380/2001.
- È ammessa la nuova edificazione su *lotto libero*, inteso come porzione d'area inedificata in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto, a completamento del tessuto urbano, e priva di alcun vincolo di superficie fondiaria da parte degli edifici circostanti; la nuova edificazione è regolamentata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO B in cui ricade, fatti salvi i diritti di terzi.
- Il lotto libero può essere il prodotto di frazionamenti di lotti, al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati sia

---

<sup>50</sup> DM 1444/68 art.2

attribuita un'area di pertinenza, rapportata alla loro consistenza volumetrica, nel rispetto degli indici fondiari ed i parametri di zona in cui ricadono.

### **Modalità di attuazione degli interventi**

Gli interventi nella ZTO B si attuano con intervento edilizio diretto nel rispetto delle presenti norme, fatte salve eventuali diverse indicazioni riportate nel *Repertorio Normativo*.

L'edificazione per intervento edilizio diretto è subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al permesso di costruire in oggetto o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del relativo certificato di agibilità.

### **Parametri di intervento**

- I parametri di intervento di ciascuna ZTO B sono definiti e riportati nel Repertorio Normativo.
- Nel caso che l'intervento interessi un lotto su cui insistono più edifici, i parametri di intervento dovranno essere verificati sull'insieme degli edifici stessi, compresi quelli sui quali non si interviene.

### **Art. 49.1 ZTO B ed - area di edificazione diffusa<sup>51</sup>**

Sono gli insediamenti sparsi in zona agricola, tra quelli individuati dal PATI nella Tavola 4 - *Carta della Trasformabilità*, aventi una certa consistenza edilizia, collocati generalmente lungo le strade, i cui edifici non hanno alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola e la cui origine non è l'effetto di un preciso processo di pianificazione urbanistica.

Sono aree quasi completamente edificate, con prevalente destinazione d'uso residenziale, provviste delle principali opere di urbanizzazione.

Il PI "definisce", in coerenza con le direttive del PATI di cui all'art.22 delle NT, i soli *ambiti di edificazione diffusa* in località Montecchiane e Closs, poiché gran parte di quelli individuati nel territorio roverese inglobano al loro interno Beni Culturali<sup>52</sup> e, in alcuni casi, edifici ancora connessi funzionalmente all'attività agricola, mentre i restanti non sono congrui ai caratteri propri dell'edificazione diffusa, presentando solo pochi edifici isolati e avendo dimensioni limitate.

***Il PI conferma ogni edificio esistente, alla data di adozione, nella ZTO B ed – area di edificazione diffusa, legittimato da titolo abilitativo.***

### **Destinazioni d'uso ammesse**

- Sono ammesse le destinazioni d'uso turistico - ricettive, compatibili con la residenza in territorio agricolo, di cui all'Art. 41.2 delle presenti norme.
- Il cambio di destinazione d'uso è regolamentato dall'Art. 47 delle presenti norme.

---

<sup>51</sup> Allegato A DGR n.816/2017

<sup>52</sup> Zone E4 dello strumento di pianificazione previgente.

**Interventi ammessi**

- Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 comma 1 del DPR n.380/2001.
- È ammessa la nuova edificazione su *lotto libero* per rispondere ad esigenze abitative di carattere familiare e non speculativo; il *lotto libero* è una porzione d'area inedificata in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto e priva di alcun vincolo di superficie fondiaria da parte degli edifici circostanti; la nuova edificazione è regolamentata dalle dimensioni del lotto, dalla normativa di ZTO B ed di cui al presente articolo e al Repertorio Normativo, fatti salvi i diritti di terzi.
- Il lotto libero può essere il prodotto di frazionamenti di lotti, al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, rapportata alla loro consistenza volumetrica risultante dal titolo abilitativo.
- Gli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e di nuova edificazione sono condizionati al miglioramento del contesto insediativo attraverso:
  - la qualità del patrimonio edilizio esistente con il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte;
  - la ricomposizione del fronte edificato sul versante del territorio agricolo in coerenza al contesto ambientale;
  - la realizzazione o l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
  - la sistemazione e la messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
  - l'adozione di interventi di mitigazione e misure di compensazione ambientale con alberature ed essenze floreali autoctone, finalizzati alla sostenibilità dell'intervento di cui all'Art. 59 delle presenti norme.

**Modalità di attuazione degli interventi**

Gli interventi nella ZTO B ed - *area di edificazione diffusa* si attuano con intervento edilizio diretto nel rispetto delle presenti norme, fatte salve eventuali diverse indicazioni riportate nel *Repertorio Normativo*. L'edificazione per intervento edilizio diretto è subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al permesso di costruire in oggetto o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del relativo certificato di agibilità.

**Parametri di intervento**

- I parametri di intervento di ciascuna ZTO B ed - *area di edificazione diffusa* sono definiti e riportati nel Repertorio Normativo.

**Art. 49.2 ZTO B ita – zone residenziali isolate in territorio aperto**

Il PI prende atto delle azioni, già attuate, dello strumento di pianificazione previgente e conferma gli insediamenti residenziali, isolati nel territorio aperto, esistenti uno sul confine est in Contrada Bettola (ZTO B ita/1) e l'altro a nord – ovest della Frazione di San Rocco di Piegara (ZTO B ita/2 e ZTO B ita/3).

Il PI individua due nuove aree (ZTO B ita/4 e ZTO B ita/5), poste tra le frazioni di San Vitale e San Rocco, assoggettate ad *Accordo tra soggetti pubblici e privati* ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004.

Sebbene tali realtà partecipino al *Sistema Insediativo Consolidato residenziale*, esse non posseggono i caratteri e le dimensioni proprie delle aree urbane consolidate, rappresentando fenomeni edilizi residenziali, di dimensioni puntuali; pertanto non sono ammesse nuove azioni di trasformazione contigue, in ampliamento di tali ambiti, ai sensi dell'art.44 LR n.11/2004.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

È ammessa la sola destinazione d'uso residenziale.

#### **Interventi ammessi**

Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 comma 1 del DPR n.380/2001.

#### **Modalità di attuazione degli interventi**

Gli interventi nella ZTO B ita - *Zone residenziali isolate in territorio aperto* si attuano con intervento edilizio diretto nel rispetto delle presenti norme, fatte salve eventuali diverse indicazioni riportate nel *Repertorio Normativo*. L'edificazione per intervento edilizio diretto è subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al permesso di costruire in oggetto o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del relativo certificato di agibilità.

#### **Parametri di intervento**

- I parametri di intervento di ciascuna ZTO B ita – *Zone residenziali isolate in territorio aperto* sono definiti e riportati nel *Repertorio Normativo*.

### **Art. 50 ZTO C1 residenziale parzialmente edificata<sup>53</sup>**

Sono le aree urbane di formazione relativamente recente, che presentano un tessuto edilizio in buona parte incompiuto poiché la capacità edificatoria, ammessa dagli strumenti di pianificazione previgenti, non è stata ancora espressa compiutamente.

Analogamente alla ZTO B, anche la ZTO C1 presenta isolati la cui forma è condizionata sia dall'orografia dei luoghi che dalla proprietà dei terreni, dove i lotti sono generalmente ampi e hanno una densità edilizia rarefatta, dovuta alla presenza preminente di edifici isolati, mono o plurifamiliari.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e le principali opere di urbanizzazione primaria sono già state realizzate.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

- Sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con la residenza del *Sistema Insediativo Consolidato residenziale* di cui all'Art. 47 delle presenti norme.
- Il cambio di destinazione d'uso è regolamentato dall'Art. 47 delle presenti norme.

#### **Interventi ammessi**

- Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 comma 1 del DPR n.380/2001.

---

<sup>53</sup> DM 1444/68 art.2

- È ammessa la nuova edificazione su *lotto libero*, individuato nelle tavole di PI; la nuova edificazione è regolamentata dalla normativa di ZTO C1 in cui ricade.

### **Modalità di attuazione degli interventi**

Gli interventi nella ZTO C1 - *residenziale parzialmente edificata* si attuano con intervento edilizio diretto nel rispetto delle presenti norme, fatte salve eventuali diverse indicazioni riportate nel *Repertorio Normativo*. L'edificazione per intervento edilizio diretto è subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al permesso di costruire in oggetto o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del relativo certificato di agibilità.

### **Parametri di intervento**

- I parametri di intervento di ciascuna ZTO C1 - *residenziale parzialmente edificata* sono definiti e riportati nel *Repertorio Normativo*.
- Nel caso che l'intervento interessi un lotto su cui insistono più edifici, i parametri di intervento dovranno essere verificati sull'insieme degli edifici stessi, compresi quelli sui quali non si interviene.

## **Art. 51 ZTO C2 di espansione residenziale - PUA convenzionati e vigenti**

Il PI individua i PUA della ZTO C2 di espansione residenziale, realizzati e convenzionati, per i quali sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi.

I PUA convenzionati sono regolamentati dall'art.20, comma 9 e seguenti, LR n.11/2004.

## **Art. 52 Verde privato**

Il verde privato costituisce un'importante risorsa per la collettività sia per le sue valenze ambientali, legate alla connettività ambientale - naturalistica, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, al miglioramento del microclima, sia per gli aspetti paesaggistici e storici che caratterizzano e umanizzano il tessuto urbano. Pertanto le aree a verde privato sono inedificabili.

- Gli interventi prevalenti di gestione del verde privato sono regolamentati all'art. 53 del Regolamento Edilizio Comunale.
- Il verde privato non concorre alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
- Per gli eventuali fabbricati esistenti all'interno sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 del DPR n.380/2001.
- Sono ammessi soltanto manufatti leggeri ed elementi accessori legati alla fruizione del verde privato stesso, secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale. Tali strutture devono essere inserite in maniera opportuna nell'ambiente circostante.

La realizzazione di nuovi giardini, parchi e aree verdi, in genere, devono ispirarsi ai seguenti criteri:

- scelta prevalente di piante autoctone o naturalizzate nella fascia climatica dell'area di Roveré Veronese ed utilizzo di materiale vivaistico di prima qualità;
  - rispetto della biodiversità in ambito urbano;
-

- rispetto delle distanze tra alberi, costruzioni limitrofe e sedi stradali;
  - scelta di piante che apportino il maggior beneficio ambientale;
  - diversificazione della specie al fine di ottenere maggiore stabilità biologica e minore incidenza di malattie e parassiti;
  - ottimizzazione dei costi d’impianto e di manutenzione;
  - facilità di manutenzione;
  - rispetto della funzione estetica del verde.
-

**CAPO II - IL SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO ECONOMICO - PRODUTTIVO****Art. 53 Il Sistema Insediativo Consolidato economico - produttivo / Ambito produttivo di interesse comunale consolidato  
Ambito produttivo di interesse comunale non connesso**

La struttura economico - produttiva del Comune di Roveré Veronese è caratterizzata da due realtà ben distinte:

- a) l'una rappresentata dalle attività produttive insediate in aree appositamente destinate alla funzione, che presentano un tessuto urbano strutturato ed organizzato (*Sistema Insediativo Consolidato economico - produttivo* - Art. 45);
- b) l'altra contraddistinta dalle numerose attività produttive di tipo strettamente artigianale, presenti nel territorio aperto e all'interno del *Sistema Insediativo Consolidato residenziale* (*Attività economico - produttive in zona impropria* - Art. 45).

L'elemento che accomuna entrambe le realtà è la loro dispersione nel territorio, dovuta ai limiti fisici ed orografici che hanno sempre condizionato, fin dalla notte dei tempi, la scelta dei luoghi adatti all'insediamento dell'uomo e delle sue attività. Infatti questo condizionamento, che non offre la possibilità di ampi insediamenti, privilegia la scelta di luoghi che soddisfano nell'immediato sia aspetti funzionali che economici, la facilità degli spostamenti dell'uomo e del trasporto di cose e beni, prescindendo anche dalla commistione di funzioni come nel caso di compresenza di residenza e lavoro.

In origine questo criterio era pressoché universale fino a quando, nella seconda metà del secolo scorso, una nuova visione della pianificazione ha preferito la localizzazione e l'accorpamento delle aree produttive in luoghi lontani dagli insediamenti residenziali per eliminare la commistione di funzioni diverse ed evitare criticità di tipo ambientali, favorire futuri ampliamenti e migliorare l'efficienza infrastrutturale, prediligendo aree in prossimità di importanti assi viari e di infrastrutture strategiche come ferrovie, porti e aeroporti per facilitare la movimentazione delle materie prime e delle merci prodotte.

Queste realtà, inizialmente all'avanguardia, si sono ritrovate, col tempo, inglobate nel tessuto urbano in seguito all'espansione edilizia, spinta dalle dinamiche economiche.

A questo fenomeno è stato pressoché estraneo il territorio montano, proprio per il condizionamento che i suoi caratteri fisici ed orografici inducono nella collocazione degli insediamenti, favorendone la frammentazione ed erigendo un confine labile tra ambiente naturale e quello antropizzato.

Ciononostante il PI rileva le due realtà che costituiscono la struttura economico - produttiva del Comune di Roveré Veronese e:

- individua il *Sistema Insediativo Consolidato economico - produttivo*, di cui all'Art. 45 delle presenti norme, a cui corrisponde la classificazione di **Ambito produttivo di interesse comunale consolidato** che il PATI<sup>54</sup> gli attribuisce, in coerenza e conformità al PTCP ai sensi dell'art.56 comma 1 lettera b delle NT.
- definisce **Ambito produttivo di interesse comunale non connesso** le *Attività economico - produttive in zona impropria*, in coerenza e conformità al PATI<sup>54</sup> (art.21 delle NT); infatti, sebbene queste attività non si possano configurare propriamente come tessuto urbano omogeneo, strutturato ed organizzato alla funzione produttiva

<sup>54</sup> Variante Parziale al PATI in adeguamento al PTCP della Provincia di Verona per il solo Comune di Roveré Veronese.

ovvero non possano considerarsi parte del Sistema Insediativo Consolidato economico - produttivo, rispetto a quest'ultimo esse costituiscono, sia per l'aspetto economico che per quello urbanistico, una realtà di altrettanto peso specifico se non addirittura maggiore.

***In relazione ad ogni nuovo singolo ampliamento che sarà previsto, rispetto al Sistema Insediativo Consolidato economico - produttivo, il PI definirà "in maniera motivata" la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dagli eventuali recettori sensibili, di cui all'art.21 delle NT del PATI<sup>55</sup>, nelle modalità previste all'art.18 LR n.11/2004;*** questa scelta è necessaria poiché l'individuazione di una distanza minima di valore predefinito sarebbe difficilmente gestibile proprio per gli oggettivi limiti fisici ed orografici del territorio montano, che si presentano diversi caso per caso.

Inoltre, contestualmente, il PI individuerà e prevederà le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio delle risorse rispetto a quelle impiegate, prescrivendo idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.

#### **Art. 53.1 Aree di mitigazione e compensazione**

Ai sensi dell'art.21 del PATI<sup>55</sup>, in relazione agli *ambiti produttivi di interesse comunale consolidati*, il PI individua le aree di mitigazione a sud di San Rocco, a San Vitale e a Maso di Sotto, aventi il compito di attenuare gli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva a quella residenziale.

Il PI individua anche un'area di compensazione interna all'ambito ad elevata antropizzazione a nord di San Rocco.

A tali aree di mitigazione e compensazione sono assegnati ruoli ecologici e paesaggistici di rinaturazione. In esse, se attualmente oggetto di coltura, è ammesso l'utilizzo agricolo, diversamente è comunque interdetta l'edificazione in funzione della conservazione del loro ruolo di protezione ambientale

#### **Art. 54 Destinazioni d'uso ammesse nel Sistema Insediativo Consolidato economico - produttivo (Ambito produttivo di interesse comunale consolidato)**

Il Sistema Insediativo Consolidato economico – produttivo ha destinazioni d'uso:

- produttiva (industriale e artigianale);
- commerciale;
- direzionale;
- turistico – ricettiva.

Oltre alle attività economico - produttive tradizionali, sono ammessi anche:

- il terziario avanzato<sup>56</sup>;

<sup>55</sup> Variante Parziale al PATI in adeguamento al PTCP della Provincia di Verona per il solo Comune di Roveré Veronese.

<sup>56</sup> Il *terziario avanzato* è formato da una tipologia particolare di servizi legata alla ricerca scientifica, alle nuove tecnologie, alla formazione di capitale umano e al lavoro culturale; ne fanno parte, per es., i laboratori di ricerca scientifica, le università nella loro funzione di ricerca, le piattaforme informatiche e tutte quelle società che basano la maggior parte delle loro attività sul capitale umano e sulla sua formazione.

- le attività ad alto contenuto tecnologico;
- la logistica e le attività connesse.

Inoltre è consentita l'aggregazione di servizi all'impresa e all'uomo, organizzati in idonee strutture, quali:

- attività direzionali come banche, uffici di consulenza commerciale, finanziaria, legale, marketing, tecnica, studi professionali etc.;
- servizi pubblici ed amministrativi, servizi di interesse pubblico come quelli socio-sanitari come poliambulatori, centri di riabilitazione e di benessere, etc.;
- vivai di aziende destinati alle imprese di nuova formazione (start up);
- attività di formazione e specializzazione professionale;
- attività congressuale;
- attività commerciali;
- pubblici esercizi;
- spazi per l'associazionismo, il tempo libero, lo sport e la cultura, etc.;
- stazioni di servizio per carburanti, officine, impianti ed attività a servizio dell'auto e legati alla mobilità (deposito automezzi, soccorso stradale, concessionarie veicoli, etc.);
- autorimesse di uso pubblico e privato;
- altre forme di attività economico-produttive assimilabili.

Le **attività commerciali** sono regolamentate dalla LR n.50/2012 *Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto*.

L'**attività turistico - ricettiva** è regolamentata dalla LR n.11/2013 *Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto*. Inoltre sono ammesse le attività a supporto di quella turistico - ricettiva di cui all'Art. 57 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso consentite nel Sistema Insediativo Consolidato economico – produttivo devono soddisfare gli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la specifica destinazione ai sensi dell'Art. 15 delle presenti norme.

Il cambio di destinazione d'uso è sempre ammesso, se non espressamente vietato dalla normativa di zona; esso è subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova destinazione d'uso ai sensi dell'Art. 15 delle presenti norme.

Il cambio di destinazione d'uso si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto delle presenti norme.

Il Sistema Insediativo Consolidato economico – produttivo permette anche la realizzazione di:

- spazi per funzioni complementari alle attività insediate (ad es. lo spaccio aziendale, showroom, etc.);
- la residenza per il proprietario o il personale di custodia delle attività insediate.  
Le costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o del personale di custodia:
  - possono raggiungere un volume massimo di 500 mc per unità produttiva/lotto;
  - devono realizzare, sotto il profilo formale, un corpo unico con gli edifici produttivi;
  - costituiscono una unità inscindibile con l'edificio produttivo cui sono funzionalmente connessi.

Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 comma 1 del DPR n.380/2001.

Nel Sistema Insediativo Consolidato economico – produttivo sono ammessi gli esercizi commerciali di vicinato di cui all'Art. 47.1 delle presenti norme, in particolare quelli che trattano merceologie ingombranti; inoltre sono ammessi anche gli interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente di cui all'Art. 47.2 delle presenti norme.

### **Art. 55 Zona D1 economico produttiva - industriale ed artigianale**

Sono le aree interessate dalle sole attività industriale ed artigianale, che compongono gran parte dell'ambito produttivo di interesse comunale consolidato con i nuclei in località Maso di Sotto, della Frazione di San Vitale e di quella di San Rocco; tutti e tre gli insediamenti sono in buona parte edificati e dotati delle principali opere di urbanizzazione primaria.

#### ***Destinazioni d'uso ammesse***

- Sono ammesse le destinazioni d'uso dell'ambito produttivo di interesse comunale consolidato di cui all'Art. 54 delle presenti norme.
- Il cambio di destinazione d'uso è regolamentato dall'Art. 54 delle presenti norme.

#### ***Interventi ammessi***

- Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 comma 1 del DPR n.380/2001.
- È ammessa la nuova edificazione su *lotto libero*, inteso come porzione d'area inedificata in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto, a completamento del tessuto produttivo, e priva di alcun vincolo di superficie coperta (RC) da parte degli edifici circostanti; la nuova edificazione è regolamentata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO D1, di cui al presente articolo e al Repertorio Normativo, fatti salvi i diritti di terzi.
- Il lotto libero può essere il prodotto di frazionamenti di lotti, al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, rapportata alla loro superficie coperta, nel rispetto del rapporto di copertura (RC) ed i parametri di ZTO D1.

#### ***Modalità di attuazione degli interventi***

Gli interventi nella ZTO D1 si attuano con intervento edilizio diretto nel rispetto delle presenti norme, a meno di diverse indicazioni riportate nel Repertorio Normativo.

L'edificazione per intervento edilizio diretto è subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del relativo certificato di agibilità.

#### ***Parametri di intervento***

- I parametri di intervento di ZTO D1 sono definiti e riportati nel Repertorio Normativo.
  - La ZTO D1 deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 15 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi al suo interno.
-

**Art. 56 Zona D2 economico produttiva - direzionale e commerciale**

Sono le aree interessate dalle sole attività direzionale e commerciale.

Nel territorio roverese riguarda il nucleo esistente a sud della Frazione San Rocco.

***Destinazioni d'uso ammesse***

- Sono ammesse le destinazioni d'uso dell'ambito produttivo di interesse comunale consolidato di cui all'Art. 54 delle presenti norme.
- Il cambio di destinazione d'uso è regolamentato dall'Art. 54 delle presenti norme.

***Interventi ammessi***

- Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 comma 1 del DPR n.380/2001.
- È ammessa la nuova edificazione su *lotto libero*, inteso come porzione d'area inedificata in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto, a completamento del tessuto produttivo, e priva di alcun vincolo di superficie coperta (RC) da parte degli edifici circostanti; la nuova edificazione è regolamentata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO D2, di cui al presente articolo e al Repertorio Normativo, fatti salvi i diritti di terzi.
- Il lotto libero può essere il prodotto di frazionamenti di lotti, al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, rapportata alla loro superficie coperta, nel rispetto del rapporto di copertura (RC) ed i parametri di ZTO D2.

***Modalità di attuazione degli interventi***

Gli interventi nella ZTO D2 si attuano con intervento edilizio diretto nel rispetto delle presenti norme, a meno di diverse indicazioni riportate nel Repertorio Normativo.

L'edificazione per intervento edilizio diretto è subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del relativo certificato di agibilità.

***Parametri di intervento***

- I parametri di intervento di ZTO D2 sono definiti e riportati nel Repertorio Normativo.
- La ZTO D2 deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 15 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi al suo interno.

**Art. 57 ZTO D3 economico produttiva – turistico ricettiva**

Sono le aree funzionali all'attività turistico – ricettiva, in cui sono presenti strutture idonee allo svolgimento di questa funzione.

Il PI le individua nel territorio roverese, precisamente, a nord nel Rifugio Dosso Alto e a Conca dei Parpari, nella Frazione di Camposilvano e in quella di San Rocco.

***Destinazioni d'uso ammesse***

- Le strutture ricettive alberghiere di cui all'art.24 della LR n.11/2013 *Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto* e definite all'art.25 della legge stessa:
  - a) alberghi o hotel;
  - b) villaggi - albergo;

c) residenze turistico – alberghiere.

- Le strutture ricettive complementari di cui all'art.27 della LR n.11/2013 *Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto*:

d) rifugi alpini.

Sono ammesse anche destinazioni d'uso diverse ad integrazione dell'attività turistico – ricettiva (destinazione d'uso principale), intese come attività e servizi a supporto del turismo quali:

- servizi della ristorazione (bar, ristorante, banqueting<sup>57</sup> etc.);
- servizi per l'azienda ed impresa (sala per congressi, eventi, promozioni etc.);
- servizi dedicati alla persona per la cura del corpo (spa, centro estetico, palestra/fitness etc.);
- servizi per il tempo libero e lo svago;
- servizi accessori all'attività turistico – ricettiva come ad es. lavanderia, magazzino, garage etc.;
- la residenza del proprietario o del personale di custodia per un volume massimo di 500 mc per singola struttura ricettiva, a condizione che l'attività turistico – ricettiva sia prevalente anche nella quantità degli spazi occupati.

### **Interventi ammessi**

- Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 comma 1 del DPR n.380/2001.
- È ammessa la nuova edificazione su *lotto libero*, inteso come porzione d'area inedificata in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto, a completamento del tessuto produttivo, e priva di alcun vincolo di superficie fondiaria da parte degli edifici circostanti; la nuova edificazione è regolamentata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO D3, di cui al presente articolo e al Repertorio Normativo, fatti salvi i diritti di terzi.
- Il lotto libero può essere il prodotto di frazionamenti di lotti, al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, rapportata alla loro consistenza volumetrica, nel rispetto degli indici fondiari ed i parametri di ZTO D3.

### **Modalità di attuazione degli interventi**

Gli interventi nella ZTO D3 si attuano con intervento edilizio diretto nel rispetto delle presenti norme, a meno di diverse indicazioni riportate nel Repertorio Normativo.

L'edificazione per intervento edilizio diretto è subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del relativo certificato di agibilità.

### **Parametri di intervento**

- I parametri di intervento di ZTO D3 sono definiti e riportati nel Repertorio Normativo.
- La ZTO D3 deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 15 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi al suo interno.

---

<sup>57</sup> Il *banqueting* è l'attività di organizzare ed allestire un evento per intero, incluso il menù ovvero la preparazione di cibo e delle bevande.

**Art. 58 Attività economico – produttive in zona impropria (Ambito produttivo di interesse comunale non connesso)**

Sono le attività economico - produttive esistenti, alcune nel Sistema Insediativo Consolidato residenziale ed altre nel territorio aperto, che presentano caratteristiche compatibili con l'intorno, pur essendo in zona impropria.

Sono quelle individuate dalla pianificazione previgente, che il PI conferma, e quelle di nuova individuazione.

Sono regolamentate con schede puntuali che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

La scheda di ciascuna attività economico - produttiva in zona impropria:

- individua l'ambito di pertinenza, inteso come l'area funzionale allo svolgimento dell'attività economico - produttiva esistente;
- riporta lo stato dei luoghi ed i relativi dati urbanistici;
- definisce gli interventi ammessi.

***Destinazioni d'uso ammesse***

- Sono le attività economico - produttive esistenti, riportate nella specifica scheda.
- L'eventuale subentro di altra attività non costituisce variante al PI, se la destinazione d'uso è ammessa dalla scheda.
- In caso di cessazione dell'attività schedata o, comunque, della destinazione d'uso ammessa dalla stessa scheda, la corrispondente area dismessa rientra nella disciplina di ZTO in cui ricade.
- Qualora non sia presente alla data di adozione del PI, è ammessa la realizzazione di un solo alloggio per il proprietario o il personale di custodia, per un volume massimo di 500 mc; l'alloggio costituisce un'unità inscindibile con l'edificio produttivo cui è funzionalmente connesso e deve integrarsi con lo stesso sotto l'aspetto formale e compositivo.

***Interventi ammessi***

- Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 comma 1 del DPR n.380/2001.
- Sono ammessi i soli nuovi interventi riportati nella scheda.
- Il progetto di nuovo intervento deve individuare anche la viabilità, interna ed esterna, e la dotazione minima degli standard di legge, a verde e a parcheggio, all'interno dell'ambito.
- Eventuali ampliamenti all'interno delle fasce di rispetto stradale devono ottenere il nulla osta dell'ente responsabile della infrastruttura.
- La riqualificazione ambientale delle strutture, indicata in scheda, consiste in:
  - la sistemazione completa dell'ambito di pertinenza con l'eliminazione di eventuali baracche o superfetazioni in genere e la realizzazione di idonee recinzioni;
  - l'utilizzo di intonacature e tinteggiature con tonalità di colori simile agli edifici storici dell'intorno per le murature esterne;
  - l'uso di coperture con manto in tegole a canale tipo coppo per i nuovi volumi e/o conformi alle coperture preesistenti;
  - l'integrazione sotto il profilo formale e compositivo delle nuove costruzioni con i caratteri edilizi della zona;

- la realizzazione di opportuni mascheramenti di strutture portanti prefabbricate di copertura;
- l'impiego di serramenti in ferro, legno o simili e comunque trattati con colori naturali;
- la realizzazione di pavimentazione delle aree scoperte con materiali e colori consoni alla tradizione locale, privilegiando pavimentazioni drenanti per i parcheggi;
- l'adozione di interventi di mitigazione e misure di compensazione ambientale con alberature ed essenze floreali autoctone, finalizzati alla sostenibilità dell'intervento di cui all'Art. 59 delle presenti norme.

### **Modalità di intervento**

Gli interventi si attuano con intervento edilizio diretto nel rispetto delle presenti norme, a meno di diverse indicazioni riportate nella scheda.

### **Parametri di intervento**

- I parametri di superficie ed altezza degli interventi sono indicati nelle schede e riportati nel Repertorio Normativo; essi determinano i limiti dimensionali massimi entro i quali potranno essere realizzati.
- I nuovi interventi ammessi devono soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 15 delle presenti norme, e comunque per una quantità non inferiore al 5% dell'area d'intervento.

In caso di cessazione dell'attività economico - produttiva in zona impropria il PI:

- assoggetta gli ambiti ricadenti nel territorio aperto ad un piano di riqualificazione ambientale di cui all'Art. 42 delle presenti norme;
- assoggetta gli ambiti ricadenti nel Sistema Insediativo Consolidato residenziale ad interventi di *riqualificazione urbana* di cui all'Art. 62 delle presenti norme, avendo i caratteri di *ambiti urbani degradati* ai sensi dell'art.25.2 delle NT del PATI<sup>58</sup>; gli ambiti urbani degradati corrispondono alle attività economico - produttive in zona impropria presenti nella Frazione di San Rocco (Schede nn.3 - 9 - 10), in località Garonzi (Scheda n.7), nel Capoluogo Roveré Vse (Schede nn.4 - 5) e in località Maso di Sopra (Scheda n.12).

## **Art. 59 Compensazione ambientale degli interventi di nuova edificazione**

Le misure di mitigazione sono rappresentate da tutti gli accorgimenti tecnico - progettuali atti a eliminare o ridurre gli effetti negativi sull'ambiente delle singole trasformazioni, perciò devono essere elementi intrinseci del progetto e riguardare tutto il suo ciclo di vita, dal cantiere alla dismissione.

Gli accorgimenti tecnico - progettuali, da adottare, riguardano la scelta dei materiali costruttivi, con preferenza per quelli della tradizione locale, le migliori tecnologie per il risparmio energetico e per il recupero e la gestione delle acque piovane, fino alle misure per prevenire fenomeni di dissesto idrogeologico.

---

<sup>58</sup> Variante al PATI di adeguamento alla LR n.14/2017 per il solo Comune di Roveré Veronese.

Tutti gli interventi di nuova edificazione<sup>59</sup> devono adottare idonee misure di compensazione atte a migliorare le condizioni dell'ambiente interessato, compensando gli impatti residui non eliminabili con misure di mitigazione.

Nelle aree ad elevata antropizzazione la vegetazione riveste un ruolo primario nella conservazione degli equilibri ecologico - ambientali.

Si deve, pertanto, assicurare l'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale e garantire una quantità minima complessiva di:

- 2 alberi e 3 arbusti ogni 100 mq di area impermeabilizzata, appartenenti a specie autoctone, da attuare in loco; nel caso non fosse possibile, tale forma di compensazione deve essere realizzata in altre aree comunali e/o nelle aree facenti parte della "rete ecologica". Qualora la messa a dimora prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantagione stessa è monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile.

Inoltre:

- i giardini privati, quelli pertinenti al lotto edificabile, devono essere progettati e realizzati considerando che almeno un 30% dello scoperto, risultante dalla eventuale massima edificazione, sia destinato alla messa a dimora di alberature tipiche del luogo ed a verde inerbito; alberate con elementi di specie d'alto fusto in ragione di 1 pianta ogni 2 posti auto. Qualora dette aree siano poste in aderenza a confini di proprietà e/o a strade, il costo della piantagione stessa è monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile.
- Per gli interventi in zone produttive devono essere messe a dimora lungo la viabilità e i confini filari di alberature autoctone ad alto fusto atte a mascherare e mitigare le aree nella misura di 0.5 alberi ogni 100 mq di area impermeabilizzata con minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone.
- Le strade di progetto devono essere dotate di filari di alberi e/o siepi rispettando le prescrizioni previste per le alberature in fascia di rispetto stradale dal codice della strada.
- I parcheggi a raso devono essere dotati di un albero ogni tre stalli.

La realizzazione dell'intervento compensativo è condizione indispensabile e necessaria per il rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere; inoltre l'intervento compensativo deve essere precedente o contestuale alla realizzazione dell'opera che genera gli impatti.

---

<sup>59</sup> Prescrizione della Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti - Parere n.45 del 05.08.2011, punto 2.1: "Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale".

### CAPO III - IL SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO - IL SISTEMA DEI SERVIZI

#### Art. 60 Il Sistema dei Servizi

Il *Sistema dei Servizi* è la componente del Sistema Insediativo Consolidato, formato dall'insieme di aree cui si attribuiscono funzioni di interesse pubblico e di servizio alla comunità.

- Il Sistema dei Servizi si può attuare sia per iniziativa pubblica che privata o mista, anche attraverso l'applicazione degli strumenti compensativi e perequativi di cui all'Art. 13 delle presenti norme.
- La proprietà delle aree e la gestione di servizi, attrezzature ed impianti di interesse pubblico possono essere private; in tal caso una convenzione con l'Amministrazione Comunale disciplina l'utilizzazione dell'area e la gestione dei servizi.
- Ogni area del Sistema dei Servizi deve essere dotata di parcheggi pubblici, di dimensioni adeguate alla sua funzione ovvero alla capacità attrattiva degli impianti, delle attrezzature e dei servizi esistenti o da realizzare.
- Nelle aree del Sistema dei Servizi, qualora si ritenga necessario, è possibile la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia, per un volume massimo di 500 mc; l'alloggio costituisce un'unità inscindibile con l'area del Sistema dei Servizi cui è funzionalmente connesso.

Il Sistema dei Servizi si compone di:

- **Aree per l'istruzione - Zona Fa** destinate alle strutture ed agli impianti per l'istruzione pubblica di ogni ordine e grado sino alle medie superiori, incluse, e comprendono anche i relativi servizi e le strutture di supporto.
- **Aree per attrezzature ed impianti di interesse collettivo - Zona Fb** per strutture, attrezzature ed impianti di interesse collettivo destinati alla pubblica amministrazione, alle attività civiche, culturali, sociali, religiose, di servizio pubblico e ad altre assimilabili di interesse generale, inclusi i relativi servizi e strutture di supporto.

Sono Zona Fb anche:

- le aree cimiteriali, disciplinati dalle specifiche disposizioni di legge di cui all'Art. 27 delle presenti norme;
- le aree destinate ad impianti, strutture e servizi strettamente tecnologici sia di interesse generale che di interesse locale, quali centrali elettriche, sedi, depositi ed impianti delle Aziende municipali etc..

I servizi tecnologici possono realizzarsi in tutte le zone ed aree, previo consenso del Comune, escludendo le aree vincolate e quelle di pregio ambientale, garantendo, inoltre, la tutela di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico ed ambientale.

I manufatti devono rispettare la specifica normativa vigente e quanto previsto dalle presenti norme.

Il PI individua la ZTO Fb 16 per la realizzazione dell'ecocentro comunale.

- **Aree attrezzate a parco, gioco e sport - Zona Fc** ovvero gli spazi aperti pubblici attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche, gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e relativi servizi, strutture coperte per il gioco e la pratica delle attività sportive.
  - In queste aree si possono realizzare costruzioni funzionali alla loro fruizione, come chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature di supporto e di servizio.
  - Le aree per impianti sportivi, sia coperti che scoperti, devono prevedere una superficie a verde pari ad almeno il 40% di quella complessiva.

Il PI individua la ZTO Fc 24 per la realizzazione di un parco attrezzato di montagna, di proprietà privata e gestione privata, di cui al Repertorio Normativo.
- **Aree per parcheggi - Zona Fd** ovvero aree per parcheggi ad uso pubblico destinate alla sosta degli autoveicoli, quali le aree a parcheggio e/o autorimesse.
  - Le sole strutture ammesse sono quelle per il ricovero degli autoveicoli.
  - Nelle aree destinate a parcheggio pubblico si possono realizzare costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio.
  - Le aree destinate a parcheggio pubblico devono essere opportunamente dotate di filari alberati con essenze appartenenti alla vegetazione locale; dovranno essere messi a dimora almeno un (n.1) albero ogni tre (n.3) stalli.
  - Le aree destinate a parcheggio pubblico, dove è possibile il dilavamento di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente, devono essere adeguatamente impermeabilizzate; le acque meteoriche di dilavamento, convogliate in condotte ad esse riservate, possono essere recapitate in corpo idrico superficiale o sul suolo purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate (art.39 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque della Regione del Veneto).

#### **Art. 60.1 Ambiti per gli sport invernali**

Gli ambiti per gli sport invernali sono Zone Fc in quanto sono aree pubbliche utilizzate stagionalmente sia per il pascolo che per gli sport invernali.

Il PI recepisce gli ambiti sciistici individuati dal PTCP nel territorio del Comune di Roveré Veronese, corrispondenti alle piste da sci per discesa e fondo previste dal Piano Regionale Neve (PRN).

In questi ambiti sono ammesse le piste da sci, corredate da tutte le infrastrutture necessarie alla migliore fruibilità delle stesse, come parcheggi, attività di ristorazione e rifocillo, attrezzature particolari connesse con l'attività specifica ludico - sportiva praticabile, gli osservatori per l'attività didattica, connessioni con i sistemi di mobilità, etc.

Gli ambiti sono interessati dalla presenza di terreni soggetti ad usi civici e di zone boscate, di cui rispettivamente all'Art. 21 e all'Art. 19 delle presenti norme; pertanto ogni intervento è subordinato all'autorizzazione degli Enti competenti.

**Modalità di intervento**

- Gli interventi ammessi si attuano per intervento edilizio diretto o con PUA, a seconda che riguardino, rispettivamente, un singolo edificio o manufatto o interessino più aree/edifici con funzioni diverse, nel rispetto dei vincoli esistenti e previa autorizzazione degli Enti competenti.
- Gli interventi ammessi sono soggetti alla salvaguardia delle alberature esistenti.
- Ogni movimento terra deve rispettare l'andamento morfologico originale.
- Per i fabbricati esistenti in tali ambiti sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 comma 1 del DPR n.380/2001.
- È consentito il cambio di destinazione d'uso tra quelle ammesse nel Sistema Insediativo Consolidato residenziale di cui all'Art. 47.

**Parametri di intervento**

Gli interventi ammessi devono soddisfare la normativa nazionale e regionale vigente in materia.

---

## CAPO IV - IL SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO - RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E RIQUALIFICAZIONE URBANA

### Art. 61 Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Il PI promuove misure volte al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia<sup>60</sup>.

A tale scopo il PI incentiva interventi di *riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*<sup>61</sup>, consistenti nel recupero, nella riqualificazione e nella destinazione ad ogni tipo di uso, compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali, del patrimonio edilizio esistente mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti:

- qualità architettonica e paesaggistica;
- qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico;
- eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche;
- incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.

Il PI distingue gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in:

- *interventi edilizi di ampliamento* (Art. 61.1);
- *interventi di riqualificazione del tessuto edilizio* (Art. 61.2).

Gli interventi di *riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* si applicano agli edifici con qualsiasi destinazione d'uso nel Sistema Insediativo Consolidato<sup>62</sup> e sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie.

Gli interventi di *riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* **non trovano applicazione** per:

- a) gli edifici vincolati ai sensi della parte seconda del DLgs n.42/2004; nel caso di immobili oggetto di vincolo indiretto, ai sensi dell'art.45 dello stesso DLgs, gli interventi sono consentiti unicamente laddove compatibili con le prescrizioni di tutela indiretta disposte dall'autorità competente in sede di definizione o revisione del vincolo medesimo;
- b) gli edifici oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti;
- c) gli edifici aventi destinazione commerciale, qualora gli interventi stessi siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di commercio, in particolare con

<sup>60</sup> Art.1 comma 1 LR n.14/2019

<sup>61</sup> Art.5 comma 1 lett.b) LR n.14/2017

<sup>62</sup> Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art.3 comma 1 LR n.14/2019)

riferimento alla LR n.50/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto;

- d) gli edifici anche parzialmente abusivi;
- e) gli edifici ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'art.2 del DM n.1444/1968, salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo; in tali casi devono comunque essere rispettati i limiti massimi previsti al punto 1) dell'articolo 8 del DM n.1444/1968;
- f) gli edifici ricadenti nelle aree con vincoli di inedificabilità di cui all'art.33 della Legge n.47/1985<sup>63</sup>, o dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;
- g) gli edifici che abbiano già usufruito delle premialità di cui alla LR n.14/2009<sup>64</sup> e successive modifiche ed integrazioni, salvo che per la parte consentita e non realizzata ai sensi della medesima legge regionale e comunque nel rispetto di quanto previsto dal presente Capo IV.

#### **Art. 61.1 Interventi edilizi di ampliamento**

- 1) È consentito l'ampliamento degli edifici caratterizzati, alla data di entrata in vigore della LR n.14/2019<sup>65</sup>, dalla presenza delle strutture portanti e dalla copertura nei limiti del 15 per cento del volume o della superficie, in presenza delle seguenti condizioni:
  - a) che le caratteristiche costruttive siano tali da garantire la prestazione energetica, relativamente ai soli locali soggetti alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico ai sensi del DLgs n.192/2005<sup>66</sup>, almeno in classe A1 della parte ampliata;
  - b) che vengano utilizzate tecnologie che prevedono l'uso di fonti energetiche rinnovabili, secondo quanto previsto dall'Allegato 3 del DLgs n.28/2011.
- 2) L'ampliamento può essere realizzato in aderenza, in sopraelevazione o utilizzando un corpo edilizio già esistente all'interno dello stesso lotto. Sia l'edificio che l'ampliamento devono insistere in zona territoriale omogenea propria; nel caso di edificio la cui destinazione d'uso sia definita in modo specifico dallo strumento urbanistico, la parte ampliata deve mantenere la stessa destinazione d'uso dell'edificio che ha generato l'ampliamento.
- 3) La percentuale di cui al comma 1) è elevata fino ad un ulteriore 25 per cento con le modalità stabilite dall'allegato A alla LR n.14/2019, in funzione della presenza di uno o più dei seguenti elementi di riqualificazione dell'edificio e della sua destinazione d'uso residenziale o non residenziale:
  - a) eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle lettere a), b) e c), del comma 1, dell'art.7 della LR n.16/2007<sup>67</sup>;
  - b) prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4;

<sup>63</sup> Legge n.47/1985 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive.

<sup>64</sup> LR n.14/2009 985 - Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche.

<sup>65</sup> La LR n.14/2019 è entrata in vigore il 06/04/2019.

<sup>66</sup> DLgs 19 agosto 2005, n.192 - Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

<sup>67</sup> LR n.16/2007 - Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

- c) messa in sicurezza sismica dell'intero edificio;
  - d) utilizzo di materiali di recupero;
  - e) utilizzo di coperture a verde;
  - f) realizzazione di pareti ventilate;
  - g) isolamento acustico;
  - h) adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;
  - i) rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto;
  - j) utilizzo del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento;
  - k) utilizzo di tecnologie che prevedono l'uso di fonti energetiche rinnovabili con una potenza non inferiore a 3 kW.
- 4) Le percentuali di cui ai commi 1 e 3 non possono comportare complessivamente un aumento superiore al 40 per cento del volume o della superficie dell'edificio esistente.
- 5) Le percentuali di cui ai commi 1 e 3 possono essere elevate fino al 60 per cento in caso di utilizzo, parziale od esclusivo, dei crediti edilizi da rinaturalizzazione di cui all'Art. 42 delle presenti norme.
- 6) Nei limiti dell'ampliamento di cui ai commi 1, 3, 4, 5 è da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti aventi le caratteristiche di cui alle lettere a) e b), del comma 1, dell'art.2 della LR n.51/2019<sup>68</sup>, con esclusione dei sottotetti esistenti oggetto di contenzioso in qualsiasi stato e grado del procedimento e dei sottotetti già recuperati ai sensi della LR n.51/2019 (art.5 comma 3 LR n.51/2019).
- 7) In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito ai commi 1, 3, 4, 5. In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera.
- 8) Qualora l'ampliamento sia realizzato a favore delle attività produttive di cui al DPR n.160/2010<sup>69</sup> e sia superiore al 20 per cento della superficie esistente, o comunque superiore a 1.500 metri quadri, trova applicazione il Capo I della LR n.55/2012<sup>70</sup>.

#### **Art. 61.2 Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio**

- 1) Sono consentiti interventi di riqualificazione, sostituzione, rinnovamento e densificazione del patrimonio edilizio esistente, alla data di entrata in vigore della LR n.14/2019<sup>71</sup>, mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonché a tutela delle disabilità, con incremento fino al 25 per cento del volume o della superficie esistente in presenza delle seguenti condizioni:

---

<sup>68</sup> LR n.51/2019 - Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

<sup>69</sup> Decreto del Presidente della Repubblica n.160/2010<sup>69</sup> - Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto - legge 25 giugno 2008, n.112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n.133.

<sup>70</sup> LR n.55/2012 - Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante.

<sup>71</sup> La LR n.14/2019 è entrata in vigore il 06/04/2019.

a) che per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive che consentano di certificare la prestazione energetica dell'edificio almeno alla corrispondente classe A1;

b) che vengano utilizzate tecnologie che prevedono l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza incrementata di almeno il 10 per cento rispetto al valore obbligatorio ai sensi dell'Allegato 3 del DLgs n.28/2011.

L'incremento è ridotto al 15 per cento qualora non sia utilizzato credito edilizio da rinaturalizzazione nella misura almeno del 10 per cento, laddove esistente.

2) La percentuale di cui al comma 1 è elevata fino a un ulteriore 35 per cento, con le modalità stabilite dall'allegato A alla LR n.14/2019, in funzione della presenza di uno o più dei seguenti elementi di riqualificazione dell'edificio e della sua destinazione d'uso residenziale o non residenziale:

a) eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle lettere a), b) e c), del comma 1, dell'art.7 della LR n.16/2007<sup>72</sup>;

b) prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4;

c) utilizzo di materiali di recupero;

d) utilizzo di coperture a verde;

e) realizzazione di pareti ventilate;

f) isolamento acustico;

g) adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;

h) utilizzo del BIM (Building Information Modeling) e/o del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento;

i) rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto.

3) Le percentuali di cui ai commi 1 e 2 non possono comportare complessivamente un aumento superiore al 60 per cento del volume o della superficie dell'edificio esistente.

4) Le percentuali di cui ai commi 1 e 2 possono essere elevate fino al 100 per cento in caso di utilizzo, parziale od esclusivo, dei crediti edilizi da rinaturalizzazione di cui all'Art. 42 delle presenti norme.

5) Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti purché gli edifici siano situati in zona territoriale omogenea propria. Qualora l'edificio da demolire si trovi in zona impropria, purché diversa dalla zona agricola, il comune può autorizzare il cambio di destinazione d'uso per l'edificio ricostruito, a condizione che la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona.

6) Ai sensi dell'art.5 comma 3 LR n.51/2019 le volumetrie dei sottotetti recuperate ai sensi della stessa legge non sono computabili ai fini dell'applicazione del presente articolo.

### **Art. 61.3 Modalità di attuazione degli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**

1) Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 61.1 e all'Art. 61.2 delle presenti norme, realizzabili anche mediante presentazione di unica istanza, sono subordinati alla presentazione della segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) di cui all'art.23 del DPR n.380/2001, fatta salva la possibilità per l'interessato di richiedere il permesso di costruire (PdC).

---

<sup>72</sup> LR n.16/2007 - Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

- 2) Gli interventi di cui al comma 1), qualora comportino una ricomposizione planivolumetrica che determini una modifica sostanziale con la ricostruzione del nuovo edificio su un'area di sedime completamente diversa, sono assentiti mediante permesso di costruire (PdC).
- 3) Ferma restando l'applicazione dell'art.17 del DPR n.380/2001, per gli interventi di ampliamento di cui all'Art. 61.1, il contributo relativo al costo di costruzione è ridotto di un ulteriore 20 per cento nel caso in cui l'edificio, o l'unità immobiliare, sia destinato a prima casa di abitazione del proprietario o dell'avente titolo. Il Consiglio Comunale può stabilire un'ulteriore riduzione del contributo relativo al costo di costruzione con specifico Atto di Indirizzo.
- 4) Per usufruire delle agevolazioni di cui al comma 3, il proprietario, o l'avente titolo, ha l'obbligo di stabilire la residenza e mantenerla per un periodo non inferiore a cinque anni successivi all'agibilità dell'edificio. Qualora si contravvenga a tale obbligo il comune, a titolo di penale, richiede il versamento dell'intero contributo altrimenti dovuto, maggiorato del 200 per cento.
- 5) La realizzazione degli interventi di cui al comma 1) funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'art.4 della Legge n.104/1992<sup>73</sup>, dà diritto alla riduzione delle somme dovute a titolo di costo di costruzione in relazione all'intervento, in misura del 100 per cento, sulla base dei criteri definiti dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art.10 comma 2 della LR n.16/2007.
- 6) Gli interventi di cui al comma 1) possono derogare ai parametri edilizi di superficie, volume e altezza previsti dai regolamenti e strumenti urbanistici comunali nonché, in attuazione dell'art.2 bis del DPR n.380/2001, ai parametri edilizi di altezza, densità e distanze di cui agli articoli 7, 8 e 9 del DM n.1444/1968, purché, in tali ultimi casi, nell'ambito di strumenti urbanistici di tipo attuativo (PUA) con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.
- 7) Qualora gli interventi di cui al comma 1) comportino la realizzazione di un edificio con volumetria superiore ai 2.000 metri cubi o con un'altezza superiore al 50 per cento rispetto all'edificio oggetto di intervento e non ricorra l'ipotesi di deroga al DM n.1444/1968 di cui al comma 6), gli stessi sono sempre autorizzati previo rilascio del permesso di costruire convenzionato (PdC convenzionato) di cui all'art.28 bis del DPR n.380/2001, con previsioni planivolumetriche.
- 8) Gli interventi di cui al comma 1) sono consentiti a condizione che la capacità edificatoria, riconosciuta dallo strumento urbanistico comunale o dalle normative per l'edificazione in zona agricola, sia stata previamente utilizzata; tale capacità edificatoria può essere utilizzata anche contestualmente agli interventi di cui al comma 1), che non sono cumulabili tra loro e sono consentiti una sola volta, anche se possono essere realizzati in più fasi, fino al raggiungimento degli ampliamenti o degli incrementi volumetrici e di superficie complessivamente previsti.
- 9) Gli ampliamenti e gli incrementi di volume o di superficie di cui al comma 1) sono determinati sulla base dei parametri edificatori stabiliti dallo strumento urbanistico. Nei limiti degli ampliamenti e degli incrementi volumetrici consentiti non vanno calcolati i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente.

---

<sup>73</sup> Legge n.104/1992 R n.51/2019 - Legge - quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate.

- 10) Le premialità volumetriche o di superficie per gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, di cui all'Art. 61.1 e all'Art. 61.2 delle presenti norme, sono alternative e non cumulabili con quelle previste da altre leggi regionali.
- 11) Per le abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della LR n.14/2019<sup>74</sup> si applicano le disposizioni di cui all'art.5 della LR n.14/2009.

#### **Art. 61.4 Disposizioni per il monitoraggio e la qualità architettonica**

- 1) Il Comune, a fini conoscitivi, istituisce e aggiorna l'elenco degli interventi autorizzati ai sensi della LR n.14/2019 e lo invia, entro il 31 gennaio di ogni anno, alla Giunta Regionale.
- 2) L'elenco di cui al comma 1 indica, per ciascun tipo di intervento, il volume o la superficie di ampliamento o di incremento autorizzati, la localizzazione, l'impiego di energia da fonti rinnovabili, l'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione e se si tratta di prima casa di abitazione.
- 3) I volumi e le superfici di ampliamento o di incremento autorizzati ai sensi della LR n.14/2019 sono inseriti nel quadro conoscitivo di cui all'art.10 della LR n.11/2004.
- 4) La Commissione per la qualità e la bellezza architettonica regionale<sup>75</sup> svolge anche funzione consultiva non vincolante per gli interventi di particolare rilevanza sotto il profilo della loro complessità ed incidenza sulla forma urbana, sull'assetto territoriale e sul paesaggio.
- 5) Per gli interventi di cui al comma 4, per i quali la Commissione ritenga di segnalare l'elevata qualità progettuale raggiunta, il Comune può ridurre il contributo di costruzione di una percentuale compresa tra un minimo del 20 e un massimo del 50 per cento con specifico Atto di Indirizzo.

#### **Art. 62 Riqualificazione urbana**

Il PI individua gli *ambiti urbani degradati* corrispondenti alle aree delle *Attività economico - produttive in zona impropria* esistenti nel Sistema Insediativo Consolidato residenziale ovvero quelle presenti nella Frazione di San Rocco (Schede nn.3 - 9 - 10), in località Garonzi (Scheda n.7), nel Capoluogo Roveré Vse (Schede nn.4 - 5) e in località Maso di Sopra (Scheda n.12).

Alla cessazione dell'attività economico - produttiva, la corrispettiva area rientra nella disciplina di ZTO in cui ricade ed è assoggettata dal PI ad interventi di *riqualificazione urbana*, ai sensi dell'art.25.2 delle NT del PATI<sup>76</sup>, col fine di ricucire e riqualificare il tessuto urbano a prevalente carattere residenziale in cui si trova; inoltre decadono gli interventi relativi agli eventuali nuovi ampliamenti ed alla residenza del proprietario o custode, previsti dalla scheda in funzione dell'attività stessa e non ancora attuati.

Allo scopo di incentivare gli interventi di riqualificazione urbana, il Comune può ridurre il

<sup>74</sup> La LR n.14/2019 è entrata in vigore il 06/04/2019.

<sup>75</sup> La Commissione per la qualità e la bellezza architettonica è nominata dal Consiglio Regionale; la Commissione predispone studi, raccoglie dati e formula proposte finalizzate alla promozione della qualità e della bellezza nella progettazione architettonica, urbanistica e del paesaggio e redige, con cadenza biennale, un rapporto contenente il monitoraggio delle attività svolte e dei risultati conseguiti. (Art.13 commi 1 e 3 LR n.14/2019).

<sup>76</sup> Variante al PATI di adeguamento alla LR n.14/2017 per il solo Comune di Roveré Veronese.

contributo di costruzione con specifico Atto di Indirizzo.

### ***Destinazioni d'uso ammesse***

Gli ambiti di riqualificazione urbana sono a prevalente destinazione d'uso residenziale; al loro interno sono consentite le destinazioni d'uso, compatibili con la residenza, ammesse dalla disciplina di ZTO in cui ricadono.

### ***Interventi ammessi***

- Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c dell'art.3 comma 1 del DPR n.380/2001.
- Gli interventi di cui alla lettera d dell'art.3 comma 1 del DPR n.380/2001 e quelli ammessi dalla disciplina di ZTO, in cui gli ambiti urbani degradati ricadono, sono subordinati alla realizzazione, anche contemporanea, degli interventi di riqualificazione urbana di cui al presente articolo.

### ***Interventi di riqualificazione urbana***

Consistono in:

- integrazione, sotto il profilo formale e compositivo, delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente, che si intende recuperare e riqualificare, con i caratteri edilizi della zona, secondo quanto previsto nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*;
- riordino e riqualificazione delle aree scoperte con l'eliminazione di strutture a carattere provvisorio (baracche) e/o superfetazioni in genere;
- realizzazione o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti, anche a seguito dell'eventuale aumento del carico insediativo;
- la sistemazione e la messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
- l'adozione di interventi di mitigazione e misure di compensazione ambientale con alberature ed essenze floreali autoctone, finalizzati alla sostenibilità dell'intervento di cui all'Art. 59 delle presenti norme.

### ***Modalità di intervento***

- Gli interventi di riqualificazione urbana sono subordinati alla cessazione dell'attività economico - produttiva in zona impropria.
- Si attuano con permesso di costruire convenzionato (PdC convenzionato), ai sensi dell'art.28 bis del DPR n.380/2001, secondo quanto previsto al Repertorio Normativo.

### ***Parametri di intervento***

- I parametri di intervento sono definiti nel Repertorio Normativo.
-

## TITOLO V – SISTEMA DELLA MOBILITA'

### Art. 63 Interventi sulle infrastrutture viarie nuove o esistenti

In coerenza con il PATI<sup>77</sup>, il PI recepisce le direttive di cui all'Art.29 delle NT e demanda, per quanto di propria competenza, ad uno specifico piano di settore (piano della mobilità) la redazione di uno studio analitico della rete viaria principale al fine di rilevare le possibili conseguenze negative sulla salute ed il benessere delle persone causate dal traffico veicolare e l'individuazione di misure idonee da applicare in sede di realizzazione di nuove espansioni insediative, ai fini di evitare l'esposizione ai rischi per la salute ed il benessere delle persone, rilevati con lo studio.

Il PI recepisce anche le Prescrizioni di cui allo stesso articolo:

1. L'accesso alla rete viaria principale può avvenire solamente attraverso svincoli con viabilità pubblica di vario rango, escludendo accessi privati, eventualmente da servirsi attraverso controstrade da ricondurre agli svincoli regolamentari.
2. Sulle strade ad una corsia per ogni senso di marcia è possibile la realizzazione di impianti di rifornimento carburanti solamente se rispondenti alle norme vigenti in materia, provvedendo necessariamente, salva impossibilità tecnica, la predisposizione di impianti fronteggianti, anche se sfalsati, e visibili nei due sensi di marcia in modo da evitare l'attraversamento dei flussi di traffico.

### ***Criteri per interventi di riqualificazione, razionalizzazione e miglioramento della viabilità***

Le azioni di riqualificazione, razionalizzazione e miglioramento della viabilità, nonché quelle di nuova viabilità devono soddisfare i seguenti criteri:

- gli elementi del sistema viario devono essere progettati o riqualificati in modo che le funzioni a loro attribuite siano inequivocabili, che il fruitore li *legga* in modo chiaro ed univoco sia per l'informazione che devono fornire, sia per il disegno e la forma, sia per l'arredo ed i materiali impiegati;
- si devono garantire condizioni di funzionalità, di facilità di orientamento e di sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata della segnaletica, dell'eventuale semaforizzazione, dell'illuminazione, della sistemazione delle aree a servizio e quant'altro previsto dal progetto;
- le intersezioni stradali ed i sistemi di accesso, soprattutto ai servizi ed alle attività produttive/commerciali, vanno dislocati, progettati ed attrezzati con segnaletica, illuminazione, sistemazione della sede stradale e delle aree limitrofe al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico, garantendo condizioni di sicurezza al transito dei mezzi;
- le soste ed i parcheggi devono essere realizzati ponendo attenzione ai problemi di accessibilità e di scambio con la rete dei servizi di trasporto pubblico;
- gli interventi sulla viabilità interna ai centri abitati deve assolutamente soddisfare requisiti di sicurezza per i pedoni ed i ciclisti con opportune azioni e/o dispositivi, come ad esempio dissuasori della velocità, adeguate isole di attraversamento pedonale etc.;
- si deve valutare la necessità della viabilità pedonale, ciclabile ed anche rurale all'interno della viabilità di distribuzione urbana, organizzando appropriate corsie protette di

---

<sup>77</sup> Variante Parziale al PATI in adeguamento al PTCP della Provincia di Verona per il solo Comune di Roveré Veronese.

circolazione.

### ***Criteri per interventi di ambientazione stradale della viabilità esistente e di nuova progettazione***

La ridefinizione del paesaggio circostante la nuova viabilità e/o la riqualificazione della viabilità esistente devono compiersi con criteri di progettazione paesaggistica, utilizzando preferibilmente tecniche di ingegneria naturalistica ed ambientale. Gli interventi di ambientazione sono necessari per attenuare gli effetti dovuti all'impatto ambientale e all'inquinamento acustico delle infrastrutture e per mitigare quelli connessi al traffico veicolare.

Il criterio da adottare per la realizzazione di questi interventi, deve perseguire:

- il mantenimento, ove possibile, delle alberature esistenti, comprensivo del piano di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona con analoghe essenze arbustive;
- se necessario, l'istallazione di barriere antirumore artificiali formate ove possibile con barriere vegetali o in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- la sistemazione delle aree residuali, che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di zona, mediante recupero ambientale;
- la realizzazione di opportuni varchi al fine di rendere le infrastrutture viarie adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale.

### **Art. 64 Percorsi attrezzati pedonali e ciclabili**

Le piste ciclabili e pedonali, sia esistenti che di nuova realizzazione ad integrazione della rete viaria autoveicolare, devono soddisfare requisiti di sicurezza, di autonomia anche per quanto concerne l'eliminazione delle barriere architettoniche, di qualità del vivere e dell'abitare.

La progettazione e la realizzazione di piste ciclabili e pedonali devono attenersi alle seguenti direttive:

- i percorsi pedonali devono essere mantenuti nettamente separati dalle sedi stradali destinate al traffico veicolare, laddove è possibile attraverso la realizzazione di una fascia intermedia ai due tracciati dove mettere a dimora arbusti e/o alberature atti a formare una idonea schermatura visuale ed acustica o realizzare altro tipo di separazione;
- le nuove piste ciclabili all'interno del Sistema Insediativo Consolidato possono essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana e nelle aree destinate a servizi;
- le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità possono essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto in modo compatibile agli interventi di ambientazione, di cui all'articolo precedente;
- le piste ciclabili e gli spazi pedonali devono essere possibilmente alberati, non presentare barriere architettoniche, garantire una conveniente illuminazione e le eventuali recinzioni, sia private che pubbliche, non devono avere elementi sporgenti e pericolosi;
- i progetti devono garantire sicurezza e fluidità al traffico veicolare nelle intersezioni

interessate dagli itinerari ciclabili e pedonali;

- gli itinerari possono essere integrati con attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione ed il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con altri mezzi di trasporto.

Le piste ciclabili dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dalla LR 30/12/91, n.39, e dal DGR 27/12/1991, n.8081.

#### **Art. 65 Percorsi di fruizione turistica**

Il PI recepisce i percorsi di mobilità destinati al *turismo slow*, individuati dal PTCP come *Attributi di pregio del paesaggio* nel Comune di Roveré Veronese, costituiti da:

- la strada del vino Valpolicella;
- le strade della mobilità slow composte da:
  - gli itinerari ciclabili della Val Squaranto, Translessinia bassa e Translessinia alta;
  - i sentieri escursionistici:
    - INT.254 Val Squaranto (da Ponte Pissarotta a San Giorgio)
    - Dorsale Bassa della Lessinia (da San Bortolo - Selva di Progno - a Ponte di Veia - Sant'Anna di Alfaedo)
    - Dorsale Media della Lessinia (da Campofontana a Peri)
    - Sentiero Europeo E5 (da Rifugio Scalorbi (TN) ad Avesa)
    - da Velo Veronese a San Giorgio
    - Dorsale Alta della Lessinia (da Giazza a Fosse)

Per tali percorsi il PI prevede la conservazione delle visuali sul territorio ed il loro recupero laddove sia possibile, mantenendo la completa visibilità degli elementi salienti del paesaggio.

Inoltre il PI individua una rete di percorsi rurali e montani a carattere naturalistico – ambientale, la cui realizzazione, completamento o ampliamento in forma di sentiero rientra nel generale obiettivo della riqualificazione e valorizzazione degli aspetti paesaggistici del territorio comunale.

Il loro tracciato deve essere realizzato con materiali compatibili con l'ambiente, adeguatamente segnalato con apposita cartellonistica, eventualmente attrezzato con punti di sosta e ristoro e con l'indicazione di punti/visuali da cui ammirare il paesaggio.

## **TITOLO VI – TUTELA E DIFESA DALL'INQUINAMENTO EDILIZIA ECOSOSTENIBILE**

### **CAPO I – TUTELA E DIFESA DALL'INQUINAMENTO – AZIONI DI MITIGAZIONE E SOSTENIBILITA'**

#### **Art. 66 Piani di settore**

In coerenza con quanto previsto dal PATI<sup>78</sup> all'Art.34 delle NT, il PI demanda, per quanto di propria competenza, a specifici piani di settore l'individuazione, l'adozione e la regolamentazione delle azioni più opportune ed idonee a prevenire e a difendersi dall'inquinamento, nei diversi generi identificati dal PTCP, ossia:

- inquinamento atmosferico, di cui all'Art.34 paragrafo 34.1 delle NT del PATI;
- inquinamento idrico, di cui all'Art.34 paragrafo 34.2 delle NT del PATI;
- inquinamento del suolo, di cui all'Art.34 paragrafo 34.3 delle NT del PATI;
- inquinamento acustico, di cui all'Art.34 paragrafo 34.4 delle NT del PATI;
- inquinamento dovuto alla presenza dei campi elettromagnetici, di cui all'Art.34 paragrafo 34.5 delle NT del PATI;
- inquinamento luminoso, di cui all'Art.34 paragrafo 34.6 delle NT del PATI;
- inquinamento prodotto da radon, di cui all'Art.34 paragrafo 34.7 delle NT del PATI.

***In attesa dei piani di settore, vale quanto previsto negli articoli che seguono.***

#### **Art. 66.1 Inquinamento idrico**

- I nuovi ampliamenti insediativi hanno l'obbligo di allacciarsi al sistema fognario nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTA).
- I grandi utilizzatori di risorse idriche hanno l'obbligo di costruire reti irrigue differenziate in relazione alle diverse esigenze d'uso.

#### **Art. 66.2 Inquinamento luminoso - Piano Comunale dell'illuminazione pubblica**

Ai fini della tutela e prevenzione dall'inquinamento luminoso:

- gli impianti di illuminazione artificiale hanno l'obbligo del limite massimo del 3% per l'emissione verso il cielo del flusso totale emesso dalla loro sorgente;
- fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;
- è fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria;
- per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro;
- l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso; per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale

---

<sup>78</sup> Variante Parziale al PATI in adeguamento al PTCP della Provincia di Verona per il solo Comune di Roveré Veronese.

emesso non deve superare i 4.500 lumen; in ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 0, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio;

- è vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;
- tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia devono rispettare questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali; nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica);
- è vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdano la loro luce verso l'alto.

#### **Art. 66.3 Inquinamento prodotto da radon - Tutela degli insediamenti residenziali**

Ai fini della tutela e prevenzione dall'inquinamento da radon, gli insediamenti residenziali devono provvedere a:

- la sigillatura di tutte le possibili crepe e fessurazioni negli elementi tecnici (pareti, solai, passaggi di canalizzazioni impiantistiche) a contatto con il terreno;
- la messa in opera di una barriera impermeabile al radon (possibile solo in caso di nuove realizzazioni) posizionando, in fase di costruzione, un foglio di materiale a bassa traspirabilità fra gli strati che costituiscono il solaio e/o le pareti contro - terra;
- la ventilazione naturale del vespaio tramite l'apertura di bocchette perimetrali qualora l'edificio presenti un volume relativamente vuoto al di sotto della soletta dell'attacco a terra e con gli eventuali ambiti presenti comunicanti fra loro;
- la depressurizzazione forzata del vespaio tramite un sistema aspirante collegato al vespaio (qualora esistente) sotto il solaio a terra;
- la ventilazione forzata del vespaio tramite un sistema aspirante collegato al vespaio (sono presenti delle bocchette di ventilazione aperte al perimetro del vespaio grazie alle quali si ottiene un effetto diluizione del gas);
- la depressurizzazione del suolo (in mancanza di vespaio) tramite un sistema aspirante collegato a tubazioni verticali oppure a uno o più pozzetti interrati interni o perimetrali alla costruzione oppure, ancora, a tubazioni orizzontali preesistenti;
- la pressurizzazione del vespaio tramite un sistema che soffi aria all'interno del vespaio creando in questo modo una sovrappressione nel volume sottostante l'edificio che tende a contrastare la naturale fuoriuscita del gas dal terreno.

## **CAPO II – EDILIZIA ECOSOSTENIBILE**

### **Art. 67 Piani di settore**

In coerenza con quanto previsto dal PATI all'Art.34 delle NT, il PI demanda, per quanto di propria competenza, ad uno specifico piano di settore la normativa atta a promuovere interventi di edilizia ecosostenibile e l'uso di tecniche costruttive proprie della bioarchitettura, il contenimento del consumo energetico e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, in funzione dei caratteri morfologici e paesaggistico - ambientali dell'intero territorio comunale.

---



## Repertorio Normativo



**Fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo (Art.41.4)**



**Fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo (Art.41.4)**

## Fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo (Art.41.4)

| Attività economico – produttive in zona impropria nel territorio aperto (Art.58)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                                     |                          |                               |                              |                                         |                                |                                    |                                                  |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| n Scheda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Indice di edificabilità fondiaria (IF mc/mq) | Altezza max dell'edificio (H m) (1) | Numero max dei piani (n) | Distanza min dalle strade (m) | Distanza min dai confini (m) | Distanza min tra fabbricati diversi (m) | Indice di copertura max (IC %) | Indice di permeabilità min (IPF %) | Superfici scoperte non permeabili (valore max %) | Ulteriori dati d'intervento e prescrizioni |
| 1<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br> |                                              |                                     |                          |                               |                              |                                         |                                |                                    |                                                  |                                            |

| Attività economico – produttive in zona impropria nel territorio aperto (Art.58) |                                              |                                     |                          |                               |                              |                                         |                                |                                    |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| n Scheda                                                                         | Indice di edificabilità fondiaria (IF mc/mq) | Altezza max dell'edificio (H m) (1) | Numero max dei piani (n) | Distanza min dalle strade (m) | Distanza min dai confini (m) | Distanza min tra fabbricati diversi (m) | Indice di copertura max (IC %) | Indice di permeabilità min (IPF %) | Superfici scoperte non permeabili (valore max %) | Ulteriori dati d'intervento e prescrizioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 13                                                                               | -                                            | -                                   | -                        | -                             | -                            | -                                       | -                              | -                                  | -                                                | La residenza del proprietario/custode è regolamentata all'Art.58 delle NTO. Non può sovravanzare verso la SP15, generatrice della fascia di rispetto stradale di 30 m, in cui il fabbricato ricade quasi totalmente.<br>La residenza può essere realizzata in contiguità al corpo di fabbrica, sul lato corto, o sopra lo stesso: nel primo caso l'altezza della residenza non può superare quella del fabbricato cui è funzionalmente collegata. |
|                                                                                  |                                              |                                     |                          |                               |                              |                                         |                                |                                    |                                                  | Con la realizzazione della residenza si devono adottare interventi di mitigazione e misure di compensazione ambientale di cui all'art.59 delle NTO, finalizzati alla sostenibilità dell'intervento stesso.                                                                                                                                                                                                                                        |
| 14                                                                               | -                                            | 4,0                                 | 1                        | 5,0                           | H/2 con min 5,0              | H max fabbricato più alto o min 10,0    | -                              | -                                  | -                                                | È ammessa la demolizione del fabbricato esistente e la ricostruzione per una <b>superficie coperta</b> pari a <b>200 mq</b> , ai sensi dell'art.41 comma ter LR n.11/2004, nelle modalità di cui all'art.28 delle NTO, secondo i parametri urbanistici del presente rigo.                                                                                                                                                                         |
|                                                                                  |                                              |                                     |                          |                               |                              |                                         |                                |                                    |                                                  | Con l'intervento di demolizione e ricostruzione si devono adottare interventi di mitigazione e misure di compensazione ambientale di cui all'art.59 delle NTO, finalizzati alla sostenibilità dell'intervento stesso.                                                                                                                                                                                                                             |

(1) L'altezza max dell'edificio corrisponde all'altezza max del fronte a valle.

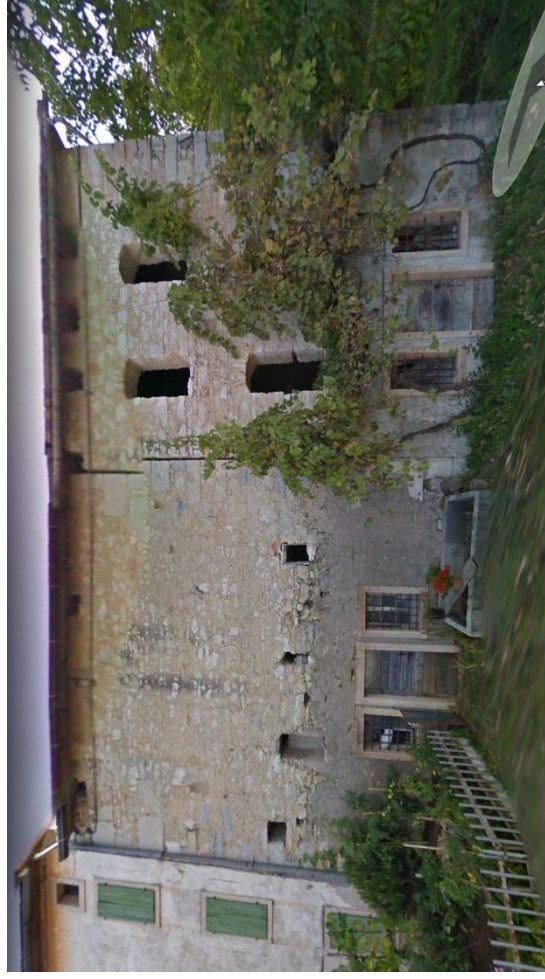
**ZTO A Centro Storico - Nuclei di antica origine (Art.48)**  
**BC Beni Culturali - Centri rurali di antica origine (Art.48)**

| n                                                                                                                                                                                        | Indice di edificabilità fondiaria (IF mc/mq) | Altezza max dell'edificio (H m) | Numero max dei piani (n) | Distanza min dalle strade (m) | Distanza min dai confini (m)   | Distanza min tra fabbricati diversi (m) | Indice di copertura max (IC %) | Indice di permeabilità min (IPF %) | Superfici scoperte non permeabili (valore max %) | Ulteriori dati d'intervento e prescrizioni        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>I seguenti parametri valgono in tutti gli ambiti di ZTO A Centro Storico e in tutti i BC individuati dal PI.</b>                                                                      |                                              |                                 |                          |                               |                                |                                         |                                |                                    |                                                  |                                                   |
|                                                                                                                                                                                          | -                                            | 12,0                            | 4                        | 5,0 o in allineamento         | Codice Civile o indicazioni pp | Codice Civile o indicazioni pp          | -                              | -                                  | -                                                | È ammesso l'aumento del 15% del volume esistente. |
| <b>La destinazione d'uso riportata nella scheda di ciascun edificio di CS e di BC non è obbligatoria poiché prevale la norma delle destinazioni d'uso ammesse dall'Art.48 delle NTO.</b> |                                              |                                 |                          |                               |                                |                                         |                                |                                    |                                                  |                                                   |

| ZTO A Centro Storico - Nuclei di antica origine (Art.48) |                                                 |                                         |                                |             |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|-------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          |                                                 | Strumento di pianificazione previgente  |                                |             | Piano degli Interventi n.2 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Isolato di CS                                            | n. unità                                        | GP                                      | Tipo di intervento             | GP          | Tipo di intervento         | Ulteriori dati d'intervento e prescrizioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>A 14</b>                                              | Frazione<br>San Rocco<br><br><b>23</b>          | 3a<br>Edifici a carattere<br>ambientale | C<br>Ristrutturazione edilizia | Si conferma | Si conferma                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Si conferma il GP 3a corrispondente agli edifici a carattere ambientale.</b> In questo caso la norma prevede la conservazione di tutti gli elementi esterni ed ammette interventi di tipo C che escludono la variazione di parte degli stessi elementi esterni ovvero la realizzazione di forometrie aventi grandezze diverse ai vari piani. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La normativa dell'isolato A14 ha l'intento di preservare il <i>carattere ambientale</i> degli edifici in linea che si affacciano lungo Via San Rocco ovvero la <i>continuità di facciata</i> che caratterizza gli edifici nn.20, 21, 23, aventi tutti GP 3a, nonostante l'interruzione dovuta al fabbricato n.22.</li> </ul> </li> <li>▪ Gli interventi ammessi dalla scheda devono tener conto di questo proposito, da attuare secondo i criteri stabiliti nel <i>Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale</i> per gli interventi in Centro Storico.</li> <li>▪ Lo stesso proposito vieta la realizzazione di poggioli sulle facciate lungo Via San Rocco degli edifici nn.20, 21, 23, poiché sono elementi estranei alla loro tipologia edilizia.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>A 60</b>                                              | Località<br>Maso di Sotto<br><br><b>09 - 10</b> | 3a<br>Edifici a carattere<br>ambientale | C<br>Ristrutturazione edilizia | Si conferma | Si conferma                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Si conferma il GP 3a corrispondente agli edifici a carattere ambientale,</b> individuati nell'<i>Atlante dei Centri Storici</i> della Regione Veneto al n.459. In questo caso la norma prevede la conservazione di tutti gli elementi esterni ed ammette interventi di tipo C che escludono la variazione di parte degli stessi elementi esterni ovvero la realizzazione di forometrie aventi grandezze diverse ai vari piani. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La norma di scheda consente agli edifici nn. 09 - 10 il cambio di destinazione d'uso. Poiché la destinazione d'uso prevalente in Centro Storico è la residenza, è logica conseguenza poter aprire forometrie per permettere la nuova funzione, soprattutto in quegli edifici originariamente adibiti ad annessi rustici. È ovvio che l'intervento deve essere realizzato nel rispetto e salvaguardia degli elementi esterni caratterizzanti gli edifici stessi, realizzando forometrie di grandezze omogenee per tutti i piani, secondo i criteri stabiliti nel <i>Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale</i> per gli interventi in Centro Storico.</li> <li>▪ Nel caso specifico degli edifici nn.09 - 10, gli elementi esterni caratterizzanti da preservare sono rappresentati da: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la tipologia edilizia;</li> <li>- la tessitura muraria ed i materiali impiegati;</li> <li>- le forometrie.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> |

(Documentazione fotografica)

Unità n.10



Unità n.09

Isolato A 60 Maso di Sotto

Prospetto su Contrada Maso di Sotto



| ZTO A Centro Storico - Nuclei di antica origine (Art.48) |                    |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |             |
|----------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------|
|                                                          |                    | Strumento di pianificazione previgente |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Piano degli Interventi n.2     |             |
| Isolato di CS                                            |                    | n. unità                               | GP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Tipo di intervento             | GP          |
| A 89                                                     | Frazione San Rocco | 11                                     | 3a<br>Edifici a carattere ambientale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | C<br>Ristrutturazione edilizia | Si conferma |
|                                                          |                    |                                        | Ulteriori dati d'intervento e prescrizioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |             |
|                                                          |                    |                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>- Si conferma il GP 3a corrispondente agli edifici a caratterere ambientale. In questo caso la norma prevede la conservazione di tutti gli elementi esterni ed ammette interventi di tipo C che escludono la variazione di parte degli stessi elementi esterni ovvero la realizzazione di forometrie aventi grandezze diverse ai vari piani.</li><li>- La norma di scheda consente all'edificio n.11 il cambio di destinazione d'uso. Poiché la destinazione d'uso prevalente in Centro Storico è la residenza, è logica conseguenza poter aprire forometrie per permettere la nuova funzione, soprattutto in quegli edifici originariamente adibiti ad annessi rustici. È ovvio che l'intervento deve essere realizzato nel rispetto e salvaguardia degli elementi esterni caratterizzanti gli edifici stessi, realizzando forometrie di grandezze omogenee per tutti i piani, secondo i criteri stabiliti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale per gli interventi in Centro Storico.</li><li>- Nel caso specifico della facciata posta a sud-est dell'edificio n.11, gli elementi esterni caratterizzanti da preservare sono rappresentati da:<ul style="list-style-type: none"><li>- la tessitura muraria, analoga a quella della facciata posta a nord-ovest, coperta da uno strato di intonacatura inappropriato;</li><li>- le finestre incorniciate al primo livello, che eventualmente possono essere traslate per esigenze funzionali, preservandole (quelle al piano superiore sono posteriori e più recenti);</li><li>- le piccole forometrie ad "obice" poste al di sotto della gronda.</li></ul></li></ul> (Documentazione fotografica) |                                |             |

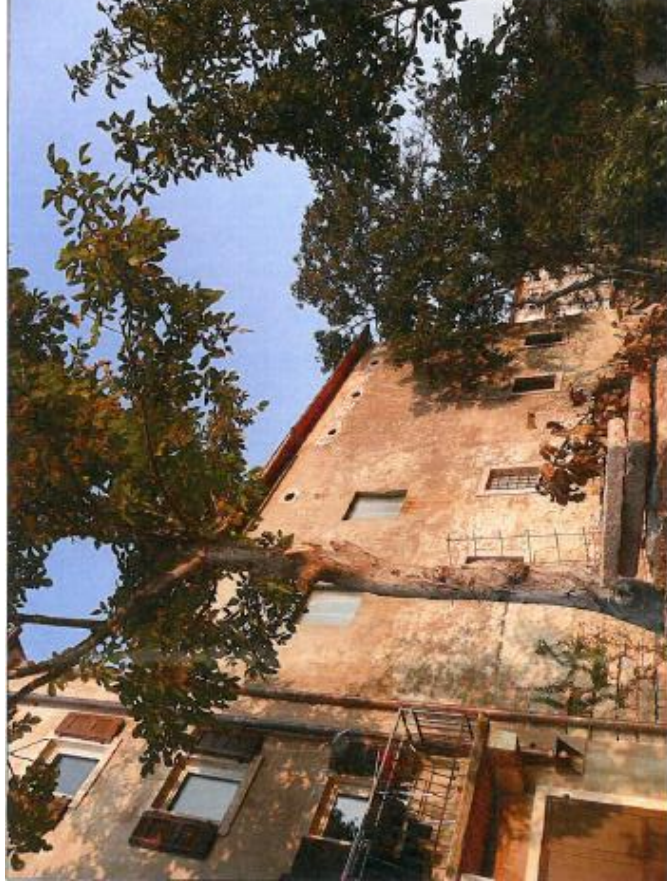
**Isolato A 89 San Rocco**



**Unità n.11**

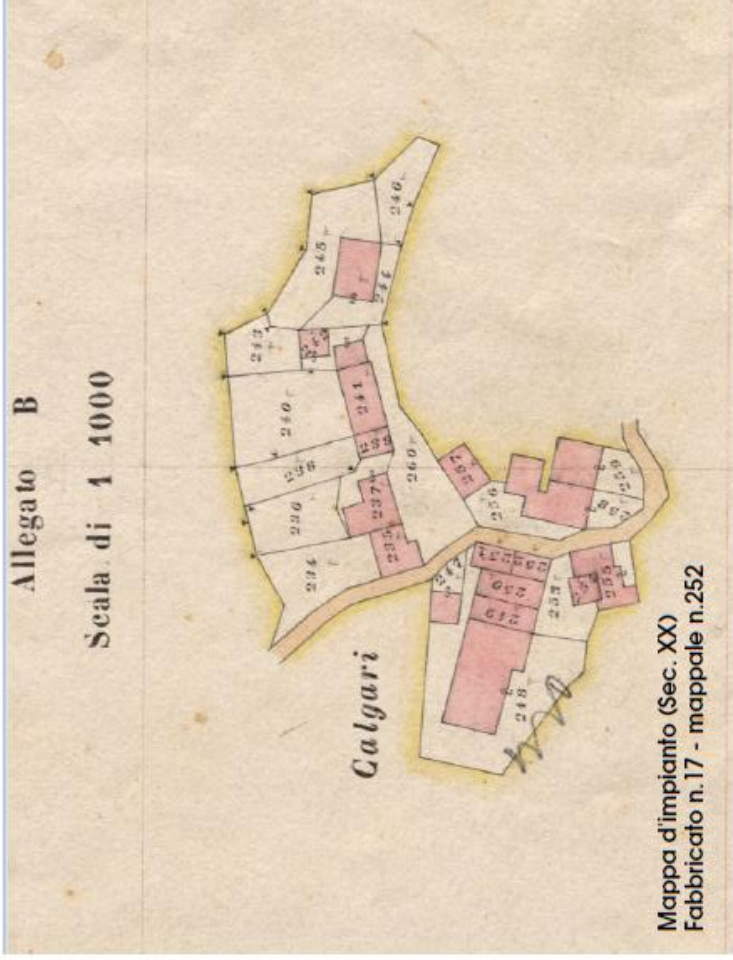
Prospetto nord ovest

**Unità n.11**



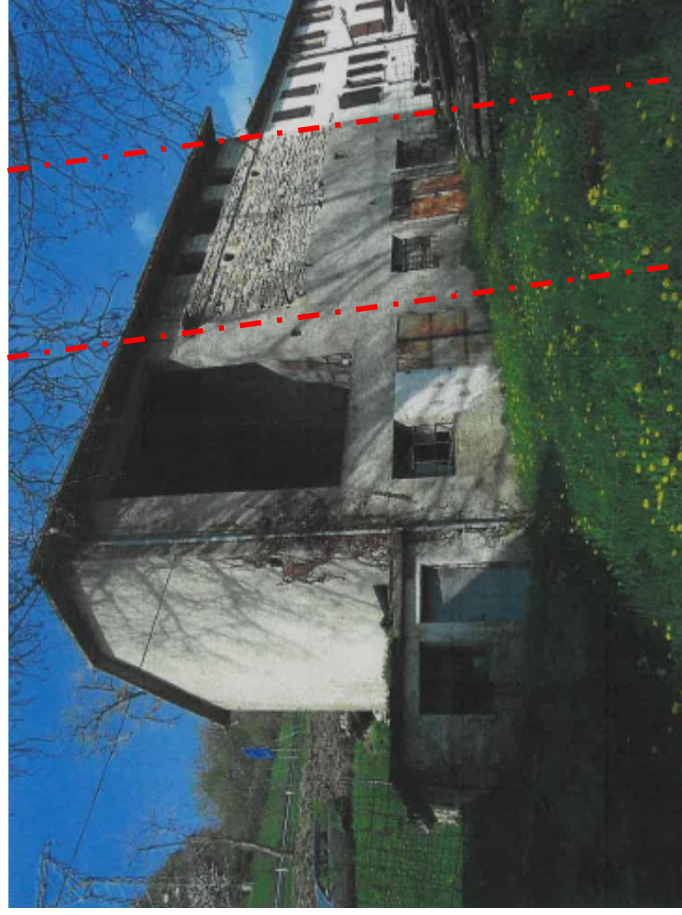
Prospetto sud est

| BC Beni Culturali - Centri rurali di antica origine (Art.48) |                                                       |                                        |                    |                                   |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              |                                                       | Strumento di pianificazione previgente |                    | Piano degli Interventi n.2        |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                              | n. unità                                              | GP                                     | Tipo di intervento | GP                                | Tipo di intervento | Ulteriori dati d'intervento e prescrizioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>BC 39</b>                                                 | Scheda E4 39<br>Contrada<br>Squaranto                 | -                                      | -                  | -                                 | -                  | Lo spazio esistente tra gli edifici nn.2, 3, 5 è coperto da una tettoia (PdC n.14/2016) poggiante sui muri perimetrali dei fabbricati contermini e su pilastri lungo l'unico lato libero, in sostituzione di quella esistente precedentemente.<br><b>Si conferma la Scheda E4 39 dello strumento di pianificazione previgente</b> , che rileva la tettoia a destinazione d'uso "rustico", a cui non attribuisce alcun grado di protezione e tipo d'intervento, non essendo un edificio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>BC 62</b>                                                 | Scheda E4 62<br>Località Piane<br>Contrada<br>Galgari | 4b<br>Superfettazione                  | E<br>Demolizione   | 4a<br>Edifici di nessun carattere | -                  | Allo stato attuale il fabbricato n.17 corrisponde a ciò che rimane dei muri perimetrali che ne individuano l'esatto sedime; nella porzione d'angolo più consistente a sud est, sono ancora ben visibili le forometrie corrispondenti all'ingresso e ad una piccola finestra e la tessitura muraria in pietra e sasso tipica dell'edilizia rurale in Lessinia. Il tutto fa ritenere che il fabbricato fosse un annesso alla residenza o alle attività agro - silvo - pastorali.<br>Il fabbricato è presente anche in una "mappa d'impianto", successiva al Catasto austriaco, databile all'inizio del XX sec. (1900 - 1910).<br>Pertanto <b>si conferma la precedente esistenza del fabbricato n.17</b> , di cui rimane visibile traccia.<br><br><b>Al fabbricato n.17 si assegna il GP 4a</b> , avendo sufficienti elementi per disconoscere il carattere di superfettazione attribuitogli dallo strumento di pianificazione previgente, <b>consentendo la sua ricostruzione su sedime, per un'altezza pari ad un piano (n.1 piano), previa demolizione dell'esistente</b> , secondo i criteri e le modalità previste nel <i>Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale</i> per gli interventi all'interno dei Beni Culturali.<br><b>Si confermano i restanti contenuti della Scheda E4 62.</b><br>(Documentazione fotografica) |



| BC Beni Culturali - Centri rurali di antica origine (Art.48)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |                                              |                                                              |                            |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                | Strumento di pianificazione previgente       |                                                              | Piano degli Interventi n.2 |                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | n. unità                       | GP                                           | Tipo di intervento                                           | GP                         | Tipo di intervento                        |
| BC 68                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Scheda E4 68<br>Contrada Vazzi | 5                                            |                                                              |                            |                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                | 3b<br>Edifici privi di particolari caratteri | D<br>Ristrutturazione edilizia senza modifica delle facciate | Si conferma                | D<br>Demolizione parziale e ricostruzione |
| <p><b>Ulteriori dati d'intervento e prescrizioni</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Si conferma il GP 3b corrispondente agli edifici privi di particolari caratteri.</b> In questo caso la norma prevede la conservazione dell'originale impianto tipologico ed ammette interventi di tipo D che consentono la demolizione con ricostruzione su sedime, escludendo l'alterazione dell'originario impianto tipologico e delle caratteristiche architettoniche ambientali preesistenti.</li> <li>▪ Nel caso specifico dell'edificio n.5 si rileva che la porzione di facciata posta a sud, contigua all'edificio n.4 del BC 68, presenta una tessitura muraria tipica dell'edilizia rurale in Lessinia per fattura e materiali usati, nonostante lo strato di intonacatura che la ricopre nella parte inferiore; inoltre sono presenti piccole forometrie ad "obice" sottostanti a quelle apportate con la sopraelevazione recente.</li> <li>▪ Poiché in tempi relativamente recenti, rispetto all'impianto originario dell'edificio, sono stati realizzati interventi invasivi che hanno portato alla perdita dei caratteri propri dell'edilizia rurale tipica della Lessinia, eccezione fatta per la porzione di facciata di cui al punto precedente, e data la precaria condizione strutturale in cui lo stesso versa, <b>si ammette la demolizione dell'intero edificio, fatta eccezione per la porzione di facciata di cui al punto precedente, e ricostruzione su sedime del volume esistente</b> secondo l'impianto tipologico originario ed i criteri stabiliti nel <i>Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale</i> per gli interventi all'interno dei Beni Culturali.</li> </ul> <p><b>Si confermano i restanti contenuti della Scheda E4 68.</b><br/>(Documentazione fotografica)</p> |                                |                                              |                                                              |                            |                                           |

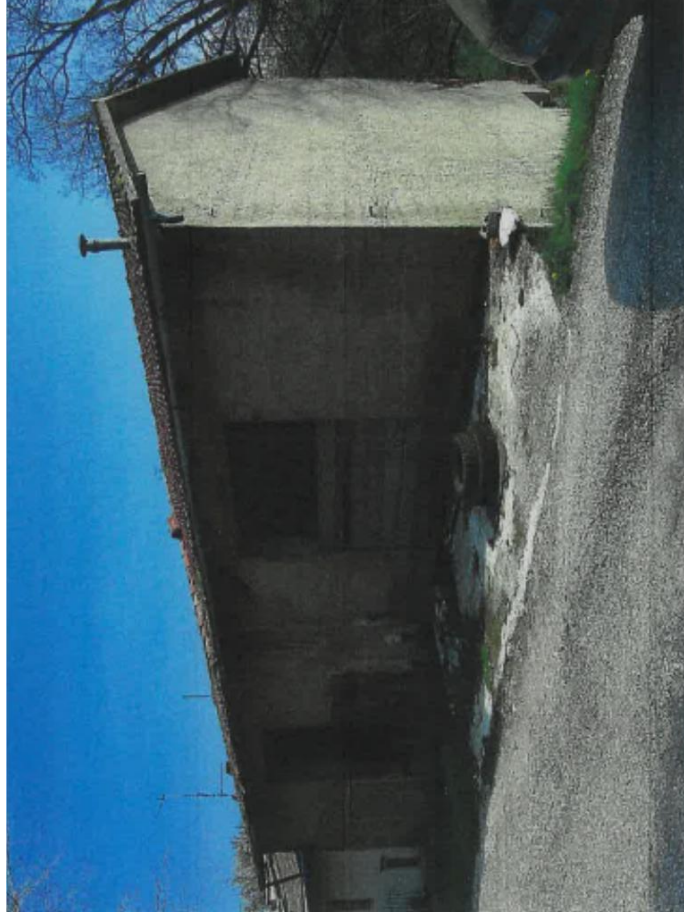
**BC 68 Contrada Vazzi**



Prospetto sud

Porzione di facciata  
da preservare

**Unità n.5**



Prospetto nord



















| ZTO B ed - Area di edificazione diffusa (Art.49.1)    |                                              |                                 |                          |                               |                              |                                         |                                |                                    |                                                  |                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| n                                                     | Indice di edificabilità fondiaria (IF mc/mq) | Altezza max dell'edificio (H m) | Numero max dei piani (n) | Distanza min dalle strade (m) | Distanza min dai confini (m) | Distanza min tra fabbricati diversi (m) | Indice di copertura max (IC %) | Indice di permeabilità min (IPF %) | Superfici scoperte non permeabili (valore max %) | Ulteriori dati d'intervento e prescrizioni                                                           |
| B ed 1                                                | -                                            | -                               | -                        | -                             | -                            | -                                       | -                              | -                                  | -                                                | Si confermano gli edifici esistenti alla data di adozione del PT, legittimati da titolo abilitativo. |
| B ed 2                                                | -                                            | -                               | -                        | -                             | -                            | -                                       | -                              | -                                  | -                                                | Per nuova edificazione su lotto libero, è ammesso il <b>volume max di 800 mc/lotto</b> .             |
| Nuova edificazione su lotto libero (*)                | -                                            | 8,0                             | 2                        | 5,0 o allineamento            | H/2 con min 5,0 o a contatto | H max fabbricato più alto o min 10,0    | 35                             | 60                                 | 5                                                |                                                                                                      |
| (*) Lotto libero come definito all'Art.49.1 delle NTO |                                              |                                 |                          |                               |                              |                                         |                                |                                    |                                                  |                                                                                                      |

| ZTO B ita – Zone residenziali isolate in territorio aperto (Art.49.2) |                                              |                                 |                          |                               |                                    |                                         |                                |                                    |                                                  |                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| n                                                                     | Indice di edificabilità fondiaria (IF mc/mq) | Altezza max dell'edificio (H m) | Numero max dei piani (n) | Distanza min dalle strade (m) | Distanza min dai confini (m)       | Distanza min tra fabbricati diversi (m) | Indice di copertura max (IC %) | Indice di permeabilità min (IPF %) | Superfici scoperte non permeabili (valore max %) | Ulteriori dati d'intervento e prescrizioni                                                                                                                               |
|                                                                       |                                              |                                 |                          |                               |                                    |                                         |                                |                                    |                                                  |                                                                                                                                                                          |
| B ita 1                                                               | 1,5                                          | 7,5                             | 2                        | 5,0                           | H/2<br>con min 5,0<br>o a contatto | 10,0                                    | 25                             | 15                                 | 10                                               |                                                                                                                                                                          |
| B ita 2                                                               | -                                            |                                 |                          |                               |                                    |                                         |                                |                                    |                                                  | Si conferma quanto previsto dall'Accordo tra soggetti pubblici e privati art.6 LR n.11/2004, Protocollo n.6330/VI-2 del 13/11/2014.                                      |
| B ita 3                                                               | -                                            | 7,0                             | 2                        | 5,0                           | H/2<br>con min 5,0<br>o a contatto | 10,0                                    | 25                             | 15                                 | 10                                               | Si conferma quanto previsto dall'Accordo tra soggetti pubblici e privati art.6 LR n.11/2004, Protocollo n.6331/VI-2 del 13/11/2014.                                      |
| B ita 4                                                               | -                                            | 7,5                             | 2                        | 5,0                           | H/2<br>con min 5,0<br>o a contatto | 10,0                                    | 25                             | 15                                 | 10                                               | È ammesso il <b>volume max di 1.400 mc</b> per la realizzazione di n.2 unità abitative (700 mc/unità abitativa).<br>L'intervento si attua con <b>PdC convenzionato</b> . |
| B ita 5                                                               | -                                            | 7,5                             | 2                        | 5,0                           | H/2<br>con min 5,0<br>o a contatto | 10,0                                    | 25                             | 15                                 | 10                                               | È ammesso il <b>volume max di 3.000 mc</b> per la realizzazione di unità abitative.<br>L'intervento si attua con <b>PdC convenzionato</b> .                              |

**ZTO C1 residenziale parzialmente edificata (Art.50)**

| ZTO C2 di espansione residenziale - PUA convenzionati e vigenti (Art.51) |                                              |                                 |                          |                               |                              |                                         |                                |                                    |                                                  |                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| n                                                                        | Indice di edificabilità fondiaria (IF mc/mq) | Altezza max dell'edificio (H m) | Numero max dei piani (n) | Distanza min dalle strade (m) | Distanza min dai confini (m) | Distanza min tra fabbricati diversi (m) | Indice di copertura max (IC %) | Indice di permeabilità min (IPF %) | Superfici scoperte non permeabili (valore max %) | Ulteriori dati d'intervento e prescrizioni             |
| C2-3                                                                     | -                                            | -                               | -                        | -                             | -                            | -                                       | -                              | -                                  | -                                                | Valgono le previsioni del PUA vigente e convenzionato. |
| C2-5                                                                     | -                                            | -                               | -                        | -                             | -                            | -                                       | -                              | -                                  | -                                                | Valgono le previsioni del PUA vigente e convenzionato. |
| C2-6                                                                     | -                                            | -                               | -                        | -                             | -                            | -                                       | -                              | -                                  | -                                                | Valgono le previsioni del PUA vigente e convenzionato. |
| C2-9                                                                     | -                                            | -                               | -                        | -                             | -                            | -                                       | -                              | -                                  | -                                                | Valgono le previsioni del PUA vigente e convenzionato. |

## Riqualificazione urbana (Art.62)

## Riqualificazione urbana (Art.62)

## Riqualificazione urbana (Art.62)

**Zona D1 economico produttiva - industriale ed artigianale (Art.55)**

**Zona D1 economico produttiva - industriale ed artigianale (Art.55)**



**Zona D3 economico produttiva - turistico ricettiva (Art.57)**

| Zona Fc - Aree attrezzate a parco, gioco e sport (Art.60)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZTO Fc 24 - Parco attrezzato di montagna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Interessa due aree contigue in Contrada Camposilvano, a sud della SP13, dove è presente anche una cava di marmo dismessa, diventata impropriamente nel tempo una "discarica di rifiuti".</p> <p>Le due aree presentano attualmente una formazione boscata, risultato di un iniziale rimboschimento di conifere, cresciuto poi in modo spontaneo, in cui hanno attecchito nel tempo colonie di faggi in modo diffuso.</p> <p>Le due aree sono riclassificate in ZTO Fc 24 destinata ad ospitare un parco attrezzato dove vivere la montagna in modo nuovo ed avventuroso, compiendo percorsi, lungo cavi e piattaforme, sospesi tra gli alberi oppure scalando pareti attrezzate naturali e/o artificiali, in condizioni di sicurezza e con l'aiuto di personale competente.</p> <p>Le aree sono interessate dal Vincolo idrogeologico (RD del 30.12.1923 n.3267 e leggi regionali di settore forestale) e dal Vincolo Destinazione Forestale/Vincolo paesaggistico (LR n.52/1978 art.15 e DLgs. n.42/2004 art.142).</p> <p>La ZTO Fc 24 è di proprietà privata e a gestione privata; come tale è soggetta alla sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione Comunale per disciplinare l'utilizzazione dell'area e la gestione dei servizi.</p> <p><b>Destinazioni d'uso ammesse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sono ammesse le attività ludico - sportive riguardanti i percorsi sospesi tra gli alberi, lungo cavi e piattaforme, e la scalata/arrampicata lungo pareti attrezzate naturali e/o artificiali, da compiere con presidi di sicurezza, e comunque attività ludico - sportive assimilabili ed attinenti alla montagna.</li> <li>Sono ammessi i servizi accessori necessari all'attività principale (accoglienza, servizi igienici, pronto soccorso, deposito, etc.).</li> <li>Sono ammesse le attività complementari a supporto dell'attività principale come: <ul style="list-style-type: none"> <li>i servizi alla ristorazione (bar, ristorante, etc.).</li> <li>i servizi ricreativi e lo svago, di formazione (manifestazioni musicali, attività ricreative di gruppo, attività didattica, etc.).</li> </ul> </li> </ul> | <p><b>Modalità di attuazione degli interventi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'attuazione della ZTO Fc 24 è subordinata alla predisposizione di un piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata.</li> <li>Il PUA può essere realizzato per comparti.</li> </ul> <p><b>Interventi ammessi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sono ammessi gli interventi necessari alla realizzazione dei percorsi sospesi e delle pareti attrezzate naturali e/o artificiali, secondo quanto stabilito dalla normativa di settore vigente, e le opere previste ed individuate dal PUA, necessarie alla realizzazione del parco attrezzato, da realizzare nel rispetto della normativa vigente.</li> <li>Gli interventi ammessi sono subordinati al parere favorevole delle autorità competenti dei vincoli presenti sulle due aree che costituiscono la ZTO Fc 24.</li> </ul> <p><b>Parametri d'intervento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In sede di PUA saranno definiti: <ul style="list-style-type: none"> <li>i parametri di intervento come volumetria edificabile, altezze, distanze, indice di copertura etc.;</li> <li>gli standard a parcheggio intesi come numero di stalli auto da determinare come segue: <p><b>n. stalli auto = <math>12,5\text{ mq} \times F_n / 2</math></b></p> <p>dove <b>12,5 mq</b> è la superficie di uno stallo auto di dimensione 5,0 m x 2,5 m;</p> <p><b>F<sub>n</sub></b> è il numero massimo di fruitori (persone) la cui presenza è ammessa contemporaneamente all'interno del parco attrezzato dalla normativa vigente.</p> </li> </ul> </li> </ul> |

| Accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004 (Art.56) di PI n.2 |                                                  |                                                             |                  |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------|------|
| n. Accordo                                                                                  | Privato                                          | ZTO                                                         | Località         | Note |
| 1                                                                                           | Guglielmini Luigino<br>Ditta Edilmonte Croce Srl | ZTO B 46 lotto b                                            | San Rocco        |      |
| 2                                                                                           | Bonomi Cristina<br>Ditta FCM Bonomi ss           | ZTO B ita 4                                                 | Montecchiane     |      |
| 3                                                                                           | Albi Maria e Albi Luigina                        | ZTO B ita 5                                                 | Montecchiane     |      |
| 4                                                                                           | Peroni Gregorio                                  | ZTO Fc 24                                                   | Camposilvano     |      |
| 5                                                                                           | Zumerle Mattia                                   | Attività economico<br>produttiva in zona<br>impropria n.14  | Contrada Piane   |      |
| 6                                                                                           | Bonomi Stefano                                   | Fabbricato non più<br>funzionale alle esigenze<br>del fondo | Contrada Cantero |      |