COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

P.R.C. - Piano Regolatore Comunale - L.R. 11/2004

COMUNE DI BUTTAPIETRA

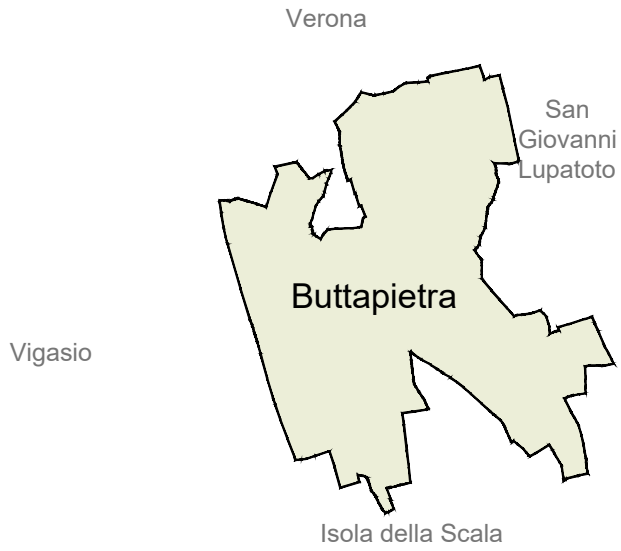
Provincia di Verona

Piano degli Interventi - Variante 2

artt. 17 e 18 LR 11/2004

ADEGUAMENTO NTO AL REC E AL PAT

NTO PRIMO PI - TESTO AGGIORNATO A P.I. VAR. 2

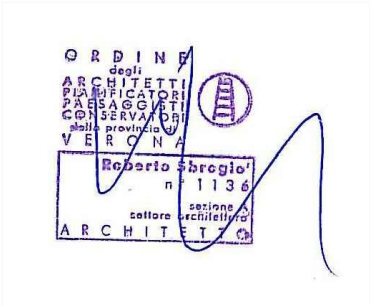


SINDACO
Avv. Sara Moretto

RESPONSABILE U.T.C.
Arch. Alessandra Pravato

PROGETTAZIONE
Arch. Roberto Sbrogiò

ASSESSORE URBANISTICA
Geom. Luca Zonin



P.A.T. approvato in Conferenza dei Servizi del 06.10.2016 e del 07.11.2016

Maggio 2022

Primo P.I. approvato con D.C.C. n. 22 del 07.06.2021
P.I. Var. 1 approvata con D.C.C. n. 2 del 21.02.2022
P.I. Var. 2 approvata con D.C.C. n. 3 del 21.02.2022

STUDIO ARCH. ROBERTO SBROGIO' - via G. Della Casa, n. 9 - 37122 Verona
tel. 045-8014083 / mail. info@studiosbrogio.it

STUDIO DI architettura urbanistica progettazione urbana e territoriale

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI, DEFINIZIONI E NORME GENERALI 7
ART. 1 RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE 7
ART. 1.1 RIFERIMENTI ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE 7
ART. 2 CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI 8
ART. 3 ELABORATI DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI 8
ART. 4 VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI 9
ART. 4.1 ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI 9
ART. 5 VERIFICA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI, DELLE FUNZIONI E DEI SERVIZI 10
ART. 6 DURATA ED EFFICACIA DEL P.I. 10
ART. 7 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E LORO CONTENUTI 10
ART. 8 ELABORATI E PROCEDURE DEI PIANI ATTUATIVI 11
ART. 9 IL COMPARTO URBANISTICO 11
ART. 10 RAPPORTO P.A.T. – P.I. – P.U.A. 11
CRITERI E LIMITI PER LA MODIFICA DEI PERIMETRI DEI P.U.A. (ARTT. 17 - 19 E 20 L.R. 11/2004) 11
ART. 11 OPERE DI URBANIZZAZIONE 11
ART. 12 NORME SPECIFICHE SULLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO FABBISOGNO DI STANDARDS 13
ART. 13 DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI STRUMENTI ATTUATIVI 15
ART. 14 ONERI DERIVANTI DAL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 16
ART. 15 CONVENZIONE 16
ART. 16 ATTUAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI 16
ART. 17 DEFINIZIONI URBANISTICHE E INDICI STEREOMETRICI 16
ART. 18 DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI 19
ART. 19 DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ 20
ART. 19.1 STRADE 21
ART. 20 RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE 21
ART. 21 RECINZIONI 21
ART. 22 NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE 21
TITOLO II VINCOLI E FASCE DI RISPETTO - INVARIANTI - FRAGILITÀ 23
ART. 23 VINCOLI - INVARIANTI - FRAGILITÀ 23
ART. 24 VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. 42/2004 – CORSI D'ACQUA 24
ART. 25 VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. 42/2004 – ZONE BOSCATE - VINCOLO A DESTINAZIONE FORESTALE 25
ART. 26 VINCOLO MONUMENTALE – D. LGS. 42/2004 25

ART. 27 VINCOLO SISMICO – O.P.C.M. 3274/2003 E S.M.I. 26
ART. 28 PIANO AREA QUADRANTE EUROPA 26
ART. 29 PIANO AREA PIANURE E VALLI GRANDI VERONESI 27
ART. 30 AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE – ART. 19 P.T.R.C. 27
ART. 31 LIMITE INFERIORE DELLA FASCIA DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI 28
ART. 31.1 LIMITE SUPERIORE DELLA FASCIA DELLE RISORGIVE 28
ART. 32 SERVITÙ IDRAULICA – R.D. 368/1904 E R.D. 523/1904 29
ART. 33 ZONA DI TUTELA FLUVIALE – ART. 41 L.R. 11/2004 29
ART. 33.1 CORSI D'ACQUA – DISPOSIZIONI GENERALI 31
ART. 34 CAVE 33
ART. 35 POZZI DI PRELIEVO PER USO POTABILE / FASCE DI RISPETTO 33
ART. 36 VIABILITÀ / FASCE DI RISPETTO 33
ART. 37 CENTRI ABITATI 36
ART. 38 FERROVIA / FASCIA DI RISPETTO 36
ART. 39 ELETTRODOTTI – FASCE DI RISPETTO 36
ART. 40 GASDOTTI / FASCE DI RISPETTO 38
ART. 41 CIMITERI / FASCE DI RISPETTO 38
ART. 42 IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO 38
ART. 43 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI / FASCE DI RISPETTO 41
ART. 44 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI RICADENTI IN COMUNI CONTERMINI 43
ART. 45 AREE DI INTERESSE PAESISTICO - AMBIENTALE (PAQE) 43
ART. 46 SIEPI E FILARI ALBERATI 44
ART. 47 SPECCHI D'ACQUA 45
ART. 48 RISORGIVE/ AREE DI RISORGIVA 46
ART. 49 PALEOALVEI 47
ART. 50 CANALI - RETE IDRAULICA STORICA (PAQE) - CANALE ALTO AGRO VERONESE 48
ART. 51 AREE NON IDONEE 49
ART. 52 AREE A DEFLUSSO DIFFICOLTOSO 49
ART. 53 AREE DI TUTELA A RISCHIO ARCHEOLOGICO 49
TITOLO III – RETE ECOLOGICA – ADEGUAMENTO P.T.C.P. 51
ART. 54 RETE ECOLOGICA (CORRIDOI ECOLOGICI PRINCIPALI - CORRIDOI ECOLOGICI REGIONALI - AREA DI CONNESSIONE NATURALISTICA - ISOLA AD ELEVATA NATURALITÀ) 51
ART. 55 FASCE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE 54
ART. 56 PARCO CAMPAGNA - AREE DELLE RICOSTRUZIONE ECOSISTEMICA POLIVALENTE IN AMBITO PLANIZIALE 55
TITOLO IV – ULTERIORI ELEMENTI DA VARIANTE P.R.G. – ADEGUAMENTO P.A.Q.E. – D.C.C. N. 24 DEL 28.05.2009 57

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 57 AMBITI DI EQUILIBRIO DELL'ECOSISTEMA - SGUAZZI - GRANDI ALBERI - CENTRO DI RICERCA DELLE RISORSE AGRICOLE - AMBITI PRIORITARI PER LA PROTEZIONE DEL SUOLO 57
TITOLO V – TERRITORIO AGRICOLO 58
ART. 58 TERRITORIO AGRICOLO 58
ART. 59 CARATTERISTICHE ED INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI 62
ART. 60 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI E STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE 66
ART. 61 STRUTTURE PER LO STOCCAGGIO DEI RIFIUTI ZOOTECNICI 66
ART. 62 DISMISSIONE DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI 67
ART. 63 AMBITI DELLE AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI 67
ART. 64 EDIFICI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO 67
ART. 65 NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO 69
ART. 66 ATTIVITÀ AGRITURISTICA 71
TITOLO VI IL SISTEMA INSEDIATIVO 72
ART. 67 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 72
ART. 68 ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O A, B, C) 72
ART. 69 ZONA "A" – CENTRO STORICO 73
ART. 70 BENI CULTURALI ED AMBIENTALI / CENTRI RURALI DI ANTICA ORIGINE 90
ART. 70.1 DEROGHE 90
ART. 70.2 VARIAZIONE D'USO 90
ART. 70.3 UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO 91
ART. 70.4 GRADO DI PROTEZIONE DEGLI EDIFICI 91
ART. 70.5 TIPI DI INTERVENTO 91
ART. 70.6 MODALITÀ DI INTERVENTO 92
ART. 70.7 STATO DI CONSERVAZIONE 93
ART. 71 VILLE VENETE - EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE – TESTIMONIALE - PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE - CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI 93
ART. 72 ZONA "B" – COMPLETAMENTO EDILIZIO 94
ART. 73 ZONA RESIDENZIALE CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE 96
ART. 74 ZONA "C2" – ESPANSIONE RESIDENZIALE 96
ART. 75 ZONA "C2" – ESPANSIONE – PIANO DI ZONA 99
ART. 75.1 ZONA "C2" – ESPANSIONE – PIANO PARTICOLAREGGIATO 101
ART. 76 ZONA "D1" – INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO 101
ART. 77 ZONA "D1A" – INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO 102
ART. 78 ZONA "D2" – INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI ESPANSIONE CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE 104
ART. 79 ZONA "D3" – INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI ESPANSIONE 104
ART. 80 ZONA "D3" P.I.P ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI ESPANSIONE (FUTURA) 106

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 81 ZONA "D4" – DIREZIONALE E COMMERCIALE DI ESPANSIONE 108
ART. 82 ZONA "D6" – COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO 110
ART. 83 ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA 112
ART. 84 ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA CONFERMARE 115
ART. 85 ATTIVITÀ PRODUTTIVE - SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE 135
ART. 86 ATTIVITÀ PRODUTTIVE - L.R. 11/87 135
ART. 87 AMBITI DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PUBBLICO/PRIVATO–ART.6 L.R. 11/2004 135
ART. 88 ZONE F1 – SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE 137
ART. 89 ZONA F5 – VERDE PRIVATO VINCOLATO 139
ART. 90 ZONA F6 – ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE 139
ART. 91 ZONA F7 – TURISTICO – RICETTIVA – SPORTIVA 140
ART. 92 AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE 141
ART. 93 OPERE INCONGRUE 143
ART. 94 VARIANTI VERDI 146
ART. 95 PERCORSI CICLOPEDONALI 146
ART. 96 VIABILITA' DI CONNESSIONE TERRITORIALE 147
ART. 97 MODIFICHE ALLA VIABILITÀ ESISTENTE E NUOVA VIABILITÀ PREVISTA 148
TITOLO VII – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE 150
ART. 98 PEREQUAZIONE URBANISTICA 150
ART. 99 CREDITO EDILIZIO 150
ART. 100 COMPENSAZIONE URBANISTICA 151
ART. 101 SOSTENIBILITÀ EDILIZIA E REGOLAMENTO ENERGETICO 152
ART. 102 MISURE DI INCENTIVAZIONE ALLA SOSTENIBILITÀ EDILIZIA 154
ART. 103 REGOLE PER IL BUON COSTRUIRE 154
ART. 104 COMPATIBILITÀ IDRAULICA 156
ART. 105 NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE URBANE 160
TITOLO VIII – NORME TRANSITORIE 161
ART. 106 MISURE DI SALVAGUARDIA 161
ART. 107 SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE 161
ART. 108 INAMMISSIBILITÀ DI DEROGHE 161
ART. 109 COMPENSAZIONE AMBIENTALE DELLE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE 161
ART. 110 PIANO DI MONITORAGGIO 163
ART. 110.1 RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DI CUI AL PARERE VAS N. 94/2021 166

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

PREMESSA

Il Comune di Buttapietra è dotato di:

- Variante generale al PRG approvato con D.G.R. n. 2393 del 01/07/1997 e successive Varianti (tra cui la Variante di adeguamento al Piano d'Area Quadrante Europa approvata con D.C.C. n. 24 del 28.05.2009 e la Variante al PRG "ai sensi dell'art. 50 commi 4, 8 e 16 della L.R. 61/85, nei limiti stabiliti dall'art. 48 della L.R. 11/04 di perfezionamento cartografico degli elaborati di PRG").
- PAT approvato nelle Conferenze di Servizi in data 06.10.2016 e in data 07.11.2016, ratificata con Deliberazione del Presidente della Provincia n.164 del 18.11.2016;
- Variante Verde n. 1 al PRG, demandata ad apposito iter procedurale, ai sensi art. 7 L.R. 4/2015, **con raccolta del parere n. 75 del 07.05.2019 della Commissione Regionale VAS,** approvata con D.C.C. n. 25 del 03 giugno 2019.

A seguito approvazione del P.A.T. il Comune ha intrapreso il percorso per la predisposizione del presente Primo Piano degli Interventi "allineamento P.A.T./P.R.G. con r*ecepimento accordi pubblico - privato art. 6 L.R. 11/2004 e modifiche cartografiche / normative di interesse comunale*", avviato con:

- Avviso di Bando in data 12.01.2017 per la raccolta delle manifestazioni di interesse;
- Deliberazione di Giunta Municipale n. 52 del 30.03.2017 "Documento del Sindaco… proposta per il Consiglio Comunale";
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 06.04.2017 "Comunicazione del Sindaco relativa al Piano degli Interventi – Illustrazione Documento del Sindaco…".

Nell'ambito della raccolta delle manifestazioni di interesse propedeutiche alla redazione del PI sono pervenute n. 6 manifestazioni configurantesi a tutti gli effetti come richieste di depotenziamento / riclassificazione di aree; come sopra riportato, con apposito iter procedurale, ai sensi art. 7 L.R. 4/2015, con raccolta del parere n. 75 del 07.05.2019 della Commissione Regionale VAS, con D.C.C. n. 25 del 03 giugno 2019 è stata approvata la specifica Variante Verde n.1 al PRG.

N.B. In merito al succitato percorso procedurale per la predisposizione del presente primo PI, va sottolineato che il suo avvio è avvenuto prima dell'entrata in vigore della Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14. "Contenimento del consumo di suolo…" e pertanto in base ai disposti art. 13 comma 3 della stessa L.R. il procedimento di formazione del P.I. ha potuto concludersi in deroga alle limitazioni di cui al comma 1 lett. b. di tale art. 13.

Il presente Primo PI, nel suo contenuto:

- **consiste nel recepimento:**
  - dei vincoli/ invarianti/ fragilità derivanti dal PAT;
  - della rete ecologica, in adeguamento al PTCP, derivante dal PAT;
  - del sistema insediativo derivante dal PRG, più individuazione delle azioni strategiche del PAT relative a "Centri Storici, Ville Venete, Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale, Nuclei storici: sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al Centro Storico, Pertinenze scoperte da tutelare, Contesti figurativi dei complessi monumentali" e a elementi destinati alla riqualificazione del territorio "opere incongrue, aree di riqualificazione e riconversione, fasce di mitigazione ambientale, parco campagna";
  - dei percorsi del sistema infrastrutturale derivanti dal P.R.G. e dal P.A.T.;
  - di simbologie puntuali per attuazione interventi derivanti dal P.R.G.;
  - della Variante PRG di adeguamento al Piano Area Quadrante Europa (PAQE) e al Piano Area Pianure e Valli Grandi Veronesi con relative norme;

- Variante Verde n. 1 al PRG

- **si compone di:**
  - Elaborati grafici in sc. 1: 5000 e 1:2000;
  - testo delle NTO;
  - Fascicolo Schede norma / accordi di pianificazione pubblico - privato art. 6 LR 11/2004;
  - Registro dei crediti;
  - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
  - Relazione tecnica con:
    - tabella di dettaglio dimensionale degli interventi del Primo PI;
    - verifica dimensionamento degli interventi del Primo PI con raffronto ATO per ATO tra PAT e Primo PI;
    - verifica standards urbanistici per residenza;
    - verifica consumo SAU a disposizione da PAT a seguito Primo PI;
  - Relazione di Compatibilità Geologica degli interventi;
  - Relazione di Compatibilità Idraulica degli interventi;
  - Asseverazione della non necessità della Valutazione di Compatibilità idraulica degli accordi di pianificazione ai sensi art. 6 L.R. 11/2004 che non comportano alterazione non significativa del regime idraulico;
  - Elaborati agronomici e ambientali + VAS + VINCA
  - Quadro Conoscitivo.

NB. 1 Le integrazioni in carattere rosso riportate consistono in adeguamenti all'approvazione finale del Piano.

NB. 2 Il presente testo delle NTO del primo P.I. è aggiornato alle modifiche normative apportate agli artt. 1, 17, e 18 con la Variante 2 al P.I. "Adeguamento NTO al REC e al PAT" approvata con DCC n. 3 del 21.02.2022.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

TITOLO I – DISPOSIZIONI, DEFINIZIONI E NORME GENERALI

ART. 1 RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Buttapietra si articola in:
- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.);
- Piano degli Interventi (P.I.).

Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente e la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).
Si richiamano, oltre alle presenti N.T.O., anche le leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto; in particolare la L.R. 11/2004 e s.m.i., la LR 14/2017, la LR 14/2019 e la LR 29/2019.

Per l'applicazione delle procedure dello Sportello Unico Edilizia (SUE) e per le Attività Produttive (SUAP) va fatto altresì riferimento anche alle disposizioni contenute negli artt. 4, 5 e 6 del Regolamento Edilizio Comunale "REC" **redatto** secondo lo schema di Regolamento Edilizio Tipo "RET" Approvato nell'intesa Stato – Regioni – Comuni (sancita in sede di Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 e pubblicata nella G.U. del 16 novembre 2016 n. 268), recepito con DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017 e predisposto ai sensi della DGRV n. 669 del 15/05/2018. (REC approvato con DCC n. 44 del 26.10.2020)

Con la Var. n. 2 al PI "Adeguamento NTO al REC e al P.A.T." sono state recepite le definizioni contenute nel R. E. Comunale aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel PI stesso. Il testo delle presenti NTO è aggiornato a tale Var. n. 2.

Il PI si raccorda ed attua, inoltre con le disposizioni in materia di contenimento del consumo del suolo di cui alla LR 14/2017 e alla DGRV 668/2018 recepite dalla variante n. 1 al PAT di adeguamento a tali disposizioni approvata con DCC n. 23 del 07/06/2021.

ART. 1.1 RIFERIMENTI ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Le presenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) integrano, completano e aggiornano le norme del PAT. Pertanto, l'apparato normativo comunale di riferimento, deve intendersi formato da quello del P.A.T. e da quello del P.I.
Si intendono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti N.T.O.
Dalla data di adozione del PI sono fatti salvi i permessi di costruire rilasciati, nonché le domande di autorizzazione presentate, a condizione che i lavori siano eseguiti nei termini di validità degli stessi, come fissati dalla legislazione statale e regionale. Sono inoltre fatti salvi i procedimenti in corso che dovranno essere conclusi con il rilascio del provvedimento finale entro il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore del piano.
Sono sostituiti dal presente PI tutti gli elaborati del PRG vigente, fatto salvo quelli relativi a trattazioni disciplinari puntuali (Zona A - Centro Storico, Beni culturali ed ambientali/ Centri rurali di antica origine, edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e attività produttive fuori zona) mantenuti in attesa di P.I. tematico.

Per i comparti interessati da P.d.L. approvati e convenzionati e classificati dal PI zone di completamento in quanto quasi totalmente realizzati, l'intervento edilizio nei lotti eventualmente liberi valgono i parametri degli ex P.d.L. attuati.

ART. 2 CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il P.I. è diretto a:
a. salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
b. riordinare e riqualificare la struttura insediativa;
c. migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.

Il Piano degli Interventi (P.I.) costituisce, insieme al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.).
Le presenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Primo P.I. (*riguardante l'allineamento P.A.T/P.R.G. con recepimento accordi di pianificazione pubblico – privato art. 6 L.R. 11/2004 e correzioni cartografiche / normative di errori/ perfezionamenti presenti nel precedente strumento urbanistico generale)* sono intese a disciplinare, in tutto il territorio Comunale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
Il P.I. è subordinato alle direttive e regole del P.A.T. e rappresenta un approfondimento dello stesso. In caso di discordanza tra i due strumenti urbanistici prevale la norma del P.A.T. ed il P.I. dovrà essere pertanto oggetto di specifica variante.

Il P.I., nel suo percorso operativo, provvede a quanto indicato all'art. 17 della L.R. 11/2004 in coerenza e in attuazione con il P.A.T. sulla base del quadro conoscitivo aggiornato.

Il primo P.I. comporta la conferma delle aree di espansione residenziale e produttiva previste nel precedente strumento urbanistico generale (PRG) non ancora attuate, il recepimento di accordi di pianificazione pubblico/privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, subordinati a specifiche Schede norma, e di correzioni e/o modifiche di interesse comunale cartografiche/ normative, di errori/ perfezionamenti presenti nel precedente strumento urbanistico generale, oltre al recepimento degli elementi richiamati in "Premessa" quali:
- vincoli/ invarianti/ fragilità derivanti dal PAT;
- rete ecologica, in adeguamento al PTCP, derivante dal PAT;
- sistema insediativo derivante dal PRG, più individuazione delle azioni strategiche del PAT relative a "Centri Storici, Ville Venete, Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale, Nuclei storici: sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al Centro Storico, Pertinenze scoperte da tutelare, Contesti figurativi dei complessi monumentali" e a elementi destinati alla riqualificazione del territorio "opere incongrue, aree di riqualificazione e riconversione, fasce di mitigazione ambientale, parco campagna";
- percorsi del sistema infrastrutturale derivanti dal P.R.G. e dal P.A.T.;
- simbologie puntuali per attuazione interventi derivanti dal P.R.G.;
- Piano Area Quadrante Europa (PAQE) e del Piano Area Pianure e Grandi Valli Veronesi con relative norme;

sottolineando che per "elementi" eventualmente non riportati va sempre fatto riferimento al P.A.T.

ART. 3 ELABORATI DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Primo P.I. si compone dei seguenti elaborati:
- Elaborato 1 – Stralcio Intero territorio parte nord (scala 1:5.000);
- Elaborato 2 – Stralcio Intero territorio parte sud (scala 1:5.000);
- Elaborato 3 – Stralcio intero territorio parte nord (scala 1:2.000);

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

- Elaborato 4 – Stralcio intero territorio parte sud (scala 1:2.000);
- Elaborato 5 – Norme Tecniche Operative;
- Elaborato 6 – Fascicolo “Schede norma / Accordi di pianificazione art. 6 LR 11/2004”;
- Elaborato 7 – Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
- Elaborato 8 – Registro dei Crediti;
- Elaborato 9 – Relazione tecnica con verifica dimensionale ATO e consumo SAU disponibile secondo PAT approvato;
- **Elaborati Agronomico-ambientali:**
  - Elaborato AA R1: Relazione agronomica;
  - Elaborato AA R2: Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A (DGR 1400/2017);
  - Elaborato AA R3: Elenco delle aziende agricole;
  - Elaborato AA T1: Rete ecologica e invarianti ambientali;
  - Elaborato AA T2: Allevamenti zootecnici intensivi (D.G.R. 856/2012);
  - Elaborato AA T3: Ambiti delle aziende agricole;
  - Elaborato AA T4: Consumo di SAU;
  - Elaborato VAS 01: Rapporto Ambientale Preliminare;
  - Elaborato – Verifica di assoggettabilità alla VAS – Dichiarazione di sintesi;
- **Elaborati della Valutazione di Compatibilità Idraulica:**
  - Relazione di compatibilità geologica;
  - Relazione di Compatibilità Idraulica;
  - Asseverazione della non necessità della Valutazione di Compatibilità idraulica degli accordi di pianificazione ai sensi art. 6 L.R. 11/2004 che non comportano alterazione non significativa del regime idraulico;
- **Quadro conoscitivo.**

N.B.1 Sugli elaborati e/o documentazione di PI sono stati rilasciati i seguenti pareri:

- Parere Consorzio di Bonifica Veronese prot. n. 1 – 10781 del 24.08.2020;
- Parere Genio Civile di Verona prot. n. 358681 del 11.09.2020;
- Parere motivato n. 94 del 27.04.2021 – Verifica di assoggettabilità alla VAS;
- Parere n. 76 del 18.03.2021 e nota n. 95194 del 18.03.2021 del Comune di Verona in merito all’accordo pubblico/privato scheda n. 78 acquisiti al prot. regionale al n. 126576 del 18.03.2021 e al n. 128426 del 19.03.2021.

N.B.2 Gli elaborati cartografici e normativi di Piano datati luglio 2021 sono adeguati alla D.C.C. n. 22 del 07.06.2021 di approvazione del Primo PI e alle prescrizioni dei pareri sopra richiamati.

ART. 4 VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

La disciplina del P.I. è definita dall’insieme delle prescrizioni contenute negli elaborati prescrittivi di cui al precedente articolo delle presenti norme.

Nell’eventuale contrasto tra elaborati del Primo P.I. sc. 1:5.000 ed elaborati sc. 1:2.000, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata in sc. 1:2.000.

ART. 4.1 ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA), con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani ed i progetti di settore previsti da leggi e regolamenti vigenti che concorrono a determinare l’uso dei suoli e degli edifici, secondo le modalità previste nella presente normativa.

1. Gli interventi diretti sono:
   a) permesso di costruire (PdC);

b) denuncia di inizio attività (Scia alternativa al PdC);
c) segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
d) comunicazione e inizio lavori asseverata (CILA);
e) attività edilizia libera;

2. Gli interventi indiretti sono:
   a) i piani urbanistici attuativi (PUA) pubblici o privati (art.19 LR n.11/2004);
   b) gli accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 LR n.11/2004);
   c) gli accordi di programma (art.7 LR n.11/2004).

ART. 5 VERIFICA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI, DELLE FUNZIONI E DEI SERVIZI

Nel rispetto di quanto stabilito nel P.A.T., il Piano degli Interventi comporta la verifica delle dimensioni volumetriche, delle funzioni e dei servizi per ogni A.T.O. del territorio comunale.

Il dimensionamento complessivo previsto dal P.I. viene monitorato dal Comune, come riconosciuto al successivo art. 6, fino al soddisfacimento dei limiti massimi ammessi dal P.A.T. Il superamento di tali limiti, verificabile a seguito attuazione delle trasformazioni, renderà obbligatoria specifica variante di adeguamento del P.A.T. ai sensi della L.R. 11/2004.

ART. 6 DURATA ED EFFICACIA DEL P.I.

Il Piano degli Interventi, congiuntamente al P.A.T., sostituisce ogni altro strumento urbanistico di carattere generale vigente.
Il Piano degli Interventi perde la sua efficacia dopo 5 anni dell'avviso dell'avvenuta approvazione. I piani attuativi approvati al momento dell'entrata in vigore del P.I. mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza fatto salvo quanto previsto al comma successivo, i piani stessi possono essere adeguati, su richiesta degli interessati, alle norme contenute nella presente normativa.

In ogni caso restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali o da altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

Il P.I. 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, a interventi con volumi puntuali, ad accordi pubblico privati fatte salve specifiche prescrizioni, 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 particolare, ai sensi dell'art. 18, comma VII, della L.R. 11/2004, dopo 5 anni dalla data di approvazione del P.I., qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi previsti, decade la previsione urbanistica.

In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al P.I., essere riconfermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.; le aree oggetto di decadenza che non siano riconfermate si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/2004.

ART. 7 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E LORO CONTENUTI

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici che danno attuazione alle previsioni del P.I. nelle aree di espansione indicate, evidenziando qualità e carattere degli edifici e delle aree pubbliche, procedure e tempi di attuazione degli interventi e conseguenti obblighi convenzionali, tra privati e l'Amministrazione Comunale ed altri Enti pubblici che fossero coinvolti, a garanzia della loro corretta esecuzione.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

La pianificazione urbanistica attuativa è articolata e disciplinata in base ai contenuti dell'art.19 della L.R. 11/2004.

ART. 8 ELABORATI E PROCEDURE DEI PIANI ATTUATIVI

Gli interventi nelle aree di espansione individuate nel presente primo P.I. con obbligo di Piano Attuativo sono subordinati all'approvazione dello stesso nel rispetto dei contenuti e del procedimento di formazione definiti negli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004, integrati con quanto previsto al successivo art. 101 (Sostenibilità edilizia e Regolamento energetico) delle presenti N.T.O.

Gli elaborati del P.U.A., oltre a quelli previsti dall'art. 19 della L.R. 11/2004, devono essere integrati da:

- elaborato di ricognizione della dotazione delle aree a servizi (verde e parcheggio) del contesto insediativo contermine l'area d'intervento.

Gli interventi nelle aree di espansione soggette a P.U.A. in base ad accordi di pianificazione pubblico/privato (art. 6 L.R. 11/2004) sono disciplinati con "Schede norma/ Accordi di pianificazione art. 6 LR 11/2004" riportate in apposito fascicolo.

ART. 9 IL COMPARTO URBANISTICO

La formazione del comparto urbanistico è stabilita dall'art. 21 della L.R. 11/2004.

ART. 10 RAPPORTO P.A.T. – P.I. – P.U.A. CRITERI E LIMITI PER LA MODIFICA DEI PERIMETRI DEI P.U.A. (ARTT. 17 - 19 E 20 L.R. 11/2004)

Rispetto al perimetro delle aree di espansione assoggettate a P.U.A. nel Piano degli Interventi, in sede attuativa di tali aree, i relativi P.U.A. possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite massimo del 10% in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
Ai sensi dell'art. 20 comma 8bis LR 11/2004, gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004 possono, altresì, prevedere la variazione del 15% della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Tali modificazioni non costituiscono variante al PI.

Sono ammessi anche Piani Urbanistici Attuativi per stralci omogenei e funzionali nelle singole zone nel rispetto di un coordinamento del loro assetto organizzativo di fondo con particolare riferimento alla viabilità di servizio e alla collocazione delle aree a standards.

ART. 11 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come indicato negli atti di indirizzo lettera h – opere di urbanizzazione della LR 11/2004, le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal Piano Regolatore Comunale. Tali opere secondo l'art. 4 della legge 29.09.1964, n. 847 e l'art. 44 della legge 865 del 22.10.1971, sono distinte in opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la medesima distinzione è riportata all'art. 16, comma 7 e seguenti del D.P.R. 380/2001 che così le elenca:

Opere di urbanizzazione primaria

a) strade residenziali;
b) spazi di sosta o di parcheggio;

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

c) fognature;
d) rete idrica;
e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
f) pubblica illuminazione;
g) spazi di verde attrezzato;
h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
i) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista **idraulico**[1] e **geologico**[2] dei terreni;
j) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni raccordi e svincoli stradali;
k) barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente);
l) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e podologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
m) piazzole di sosta per gli autobus;
n) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
o) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
p) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane;

Opere di urbanizzazione secondaria

a) asili nido e scuole materne;
b) scuole dell'obbligo;
c) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
d) mercati di quartiere;
e) delegazioni comunali;
f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
g) impianti sportivi di quartiere;
h) aree verdi di quartiere;
i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate;
j) assistenza, servizi sociali e sanitari;
k) pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile;
l) attività culturali, associative e politiche;
m) spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, ricreazione, tempo libero e sport, parchi urbani, aree boscate pubbliche;
n) spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
o) parcheggi, spazi di sosta pubblici, attrezzature per la mobilità e rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extra urbani;
p) elementi di riqualificazione urbana;

Negli 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; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo dei relativi oneri concessori, ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37 della LR n.11/2004. I P.U.A. relativi alle aree di trasformazione per nuovi insediamenti devono contenere la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma precedente

[1] **Idraulico**/ per esempio: utilizzo di pavimentazioni drenanti su sottofondo permeabile per i parcheggi, aree verdi conformate in modo tale da massimizzare la capacità di invaso e laminazione; creazione di invasi compensativi; manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche; ecc.

[2] **Geologico**/ per esempio: rilevati e valli artificiali; paramassi, opera di difesa fluviale (briglie e muri di contenimento laterale

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 12 NORME SPECIFICHE SULLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO FABBISOGNO DI STANDARDS

Le destinazioni d'uso previste dal Piano degli Interventi sono:
- residenziale
- commerciale
- direzionale
- produttiva (industria/artigianato/commercio)
- turistico-ricettiva
- pubbliche o di interesse pubblico
- agricole

In particolare, per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento, fatte salve previsioni specificatamente indicate nelle "Schede norma/ Accordi di pianificazione art.6 LR 11/2004" e degli interventi diretti, è prescritto il reperimento del fabbisogno di standards secondo le quantità espresse nelle seguenti tabelle standards:

STANDARDS PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
Art. 31 comma 3a - LR 11/2004:	**30 mq./ab.**
Ripartiti secondo PAT:	
Standards primari	10 mq./ab
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	5 mq./ab
Parcheggi	5 mq./ab
Standards secondari	20 mq./ab
Attrezzature di interesse comune	5 mq./ab.*
Attrezzature per l'istruzione	5 mq./ab. *
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	10 mq./ab. **
NB: le aree a parcheggi devono essere realizzate con pavimentazione drenante, sempre nel rispetto della Valutazione di Compatibilità Idraulica degli interventi, ed essere dotate di schermature arboree, piantumazioni ed arredo urbano	**** Monetizzabili*** ***** Monetizzabili fino a 5 mq./ab.***
STANDARDS PER DESTINAZIONI PRODUTTIVE	
Art. 31 comma 3b - LR 11/2004:	**10 mq. ogni 100 mq. di superficie delle singole zone da ripartirsi tra verde e parcheggi in percentuali corrispondenti alle esigenze insediative della zona e alle richieste dell'Amministrazione Comunale.**
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	30%*
Parcheggi	70%*
NB: le aree a parcheggi devono essere realizzate con pavimentazione drenante, sempre nel rispetto della Valutazione di Compatibilità Idraulica degli interventi, ed essere dotate di isole a verde, schermature arboree, piantumazioni ed arredo urbano	**** Non monetizzabili***
STANDARDS PER DESTINAZIONI COMMERCIALI/DIREZIONALI	
Art. 31 comma 3c - LR 11/2004:	**100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento**
Parcheggi	100% *
NB: le aree a parcheggi devono essere realizzate con pavimentazione drenante, sempre nel rispetto della Valutazione di Compatibilità Idraulica degli interventi, ed essere dotate di isole a verde, schermature arboree, piantumazioni ed arredo urbano	**** Non monetizzabili***

STANDARDS PER DESTINAZIONI TURISTICHE	
Art. 31 comma 3d - LR 11/2004:	**15 mq. ogni 100 mc.**
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	30% *
Parcheggi	70% *
Art. 31 comma 3d - LR 11/2004: nel caso di insediamenti all'aperto	**10 mq. ogni 100 mq.**
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	30% *
Parcheggi	70% *
NB: le aree a parcheggi devono essere realizzate con pavimentazione drenante, sempre nel rispetto della Valutazione di Compatibilità Idraulica degli interventi, ed essere dotate di isole a verde, schermature arboree, piantumazioni ed arredo urbano	
	**** Non monetizzabili***

NB

- Per la quantificazione delle aree a standards nelle aree di espansione residenziale, il P.I., a seguito verifiche della dotazione minima prevista ai sensi della normativa vigente e delle quantità minime previste dal P.A.T., conferma il parametro di **150 mc** di volume residenziale per abitante teorico.

- Il conseguimento di tali standards può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata ai sensi dell'art. 31 LR 11/2004.

- Nelle aree soggette a P.U.A. va privilegiata la realizzazione di standards a parcheggio, evitando la frammentazione di standards a verde concentrandone le superfici in aree maggiormente estese, centrali e già previste nella pianificazione urbanistica previgente. In ogni caso, rispetto agli standards per destinazioni residenziali di cui alla soprariportata tabella:

    - dovrà essere sempre garantita una dotazione minima di standards a parcheggi nella misura di un posto auto ogni 200 mc realizzabili;
    - dovrà essere prevista una dotazione aggiuntiva di spazi attrezzati per il gioco e il parco nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare, in appezzamenti di misura non inferiore a mq 1000 se destinati al gioco e in viali alberati se destinati a parco; qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo non consenta la realizzazione di tali superfici minime le stesse vengono monetizzate
- In fase di interventi del P.I., diretti ed attuativi, valutando approfonditamente per zone territoriali omogenee e di espansione, le reali necessità territoriali, la dimensione degli insediamenti urbani e le esigenze della collettività, l'Amministrazione Comunale può prevedere ulteriori aree da dedicare a standards (di tipo primario), soprattutto assimilando alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature finalizzate al miglioramento della qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche. Tale specificazione è necessaria per superare la logica della determinazione degli standards in funzione del mero calcolo quantitativo, indirizzandosi verso la realizzazione di servizi che effettivamente conseguano le finalità per i quali sono realizzati.

  A garanzia della qualità degli interventi tali aree devono essere preferibilmente collegate in modo da assicurare concentrazione e raccordo.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

Le aree a parcheggio devono essere sempre realizzate con pavimentazione drenante e dotate di isole a verde autoctone, schermature arboree, piantumazioni.

Le aree a verde devono essere sempre piantumate con essenze arboree autoctone e sistemate con elementi di arredo urbano e per gioco bambini.

In riferimento alle N.T.A. del precedente strumento urbanistico generale (PRG) si precisa che, in caso di intervento attuativo con utilizzazione dell'indice fondiario, le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standard secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita perché le aree stesse, vanno cedute al Comune, ovvero assoggettate a vincolo di destinazione ad uso pubblico.

ART. 13 DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

In conformità all'art. 32 della L.R. 11/2004, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei Piani Urbanistici Attuativi è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 46, comma 1, lettera b), L.R. 11/2004. Qualora all'interno del P.U.A. tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/2004. Per le quantità delle aree monetizzabili si fa riferimento alla tabella standards dell'art. 12 ed eventualmente ad apposita Delibera di Giunta riguardante la possibilità di monetizzazione di tali aree.

I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma 2.

Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2.

I parcheggi per la sosta di relazione relativi alla destinazione d'uso commerciale possono essere reperiti all'interno degli edifici previsti o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali. Relativamente agli insediamenti residenziali nelle aree di loro pertinenza devono essere sempre riservati ulteriori spazi per parcheggi privati nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione (L. 122/1989). Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con accorgimenti tecnico-distributivi e saranno di volta in volta subordinati alla prescritta concessione autorizzazione da parte del Dirigente Comunale preposto, previo, ove necessario, Nulla-Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
Dovrà comunque essere sempre ricavato almeno un posto auto per ogni nuova unità abitativa o eventualmente monetizzato in caso di impossibilità del suo reperimento secondo gli importi stabiliti da apposita Delibera di Giunta.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 14 ONERI DERIVANTI DAL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il Piano Urbanistico Attuativo comporta l'assunzione da parte del proponente dei seguenti oneri:

- cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria (di cui all'art. 11);
- realizzazione e cessione gratuita al Comune di tutto ciò che riguarda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fatto salvo in ogni caso quanto previsto dagli artt. 31 e 32 L.R. 11/2004 (di cui agli artt. 12 e 13).

ART. 15 CONVENZIONE

Lo schema di convenzione del Piano Urbanistico Attuativo deve prevedere:

- l'assunzione, da parte del proponente, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione, a carico del proponente, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

ART. 16 ATTUAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Il permesso di costruire per la realizzazione dei piani attuativi viene rilasciata dal Dirigente o Responsabile del Settore dopo la definitiva stipula della convenzione.
Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato all'esistenza o all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 17 DEFINIZIONI URBANISTICHE E INDICI STEREOMETRICI

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle diverse zone del territorio comunale, come individuate nelle Tavole grafiche del Primo P.I. (scala 1:5000 e 1:2000), nonché, nei Centri Storici ed altri casi particolari, dettagliati nel P.R.G. previgente con apposita trattazione disciplinare, sono regolate secondo definizioni urbanistiche e indici stereometrici di zona di cui al previgente strumento urbanistico (P.R.G.), così come riportato nel presente articolo e nel "Titolo VI – Il sistema insediativo" delle presenti Norme.

Per l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi delle NTO del PI va fatto riferimento anche alle disposizioni contenute nel REC redatto secondo lo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) e approvato con DCC n. 44 del 26/10/2020. In particolare, ai fini dell'interpretazione dei parametri e limiti dimensionali del PI, si richiamano i contenuti del REC di cui alla Tabella A – Definizioni Uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali e le Definizioni Tecniche di competenza Comunale e puntualizzazioni aggiuntive rispetto alle definizioni della Tabella A riportate nell'art. 3 dello stesso, come di seguito precisato:

Indice di edificabilità fondiaria:
Per l'indice di edificabilità fondiaria va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui alla Tabella A – Definizioni Uniformi, voce 4 – Indice di edificabilità fondiaria" e all' "Art. 3 – Definizioni Tecniche di competenza Comunale, e puntualizzazioni aggiuntive rispetto alle definizioni della Tabella A, voce 4", agli ulteriori perfezionamenti introdotti e a quanto di seguito riportato:

1- L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.

2- Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della L 847/1964), anche se tali aree al momento della richiesta del Permesso di Costruire fanno ancora parte del lotto. All'atto della richiesta del PdC le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e costruite. Tale indice non potrà essere utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.

Indice di edificabilità territoriale:
Per l'indice di edificabilità territoriale va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui alla Tabella A –Definizioni Uniformi, voce 3 – Indice di edificabilità territoriale" e all' "Art. 3 – Definizioni Tecniche di competenza Comunale, e puntualizzazioni aggiuntive rispetto alle definizioni della Tabella A, voce 3", agli ulteriori perfezionamenti introdotti e a quanto di seguito riportato:

1- L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento e classificata come edificabile dal PRC.

2- Sono considerate utili le aree di rispetto stradale e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mentre sono escluse le aree destinate alla viabilità principale definita dal PRC.

3- Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore al 80% del valore assegnato per ciascun tipo di zona in cui si applica, salvo eventuali casi specificati dalle singole norme di zona.

Superficie coperta:
Per la superficie coperta va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui alla Tabella A - Definizioni Uniformi, voce 8 – Superficie coperta, pertanto:

1- La superficie coperta è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Rapporto massimo di copertura
Per il rapporto massimo di copertura va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui alla Tabella A –Definizioni Uniformi, voce 11 – Indice di copertura, pertanto:

1- L'indice di copertura è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Altezza dei fabbricati e numero dei piani
Per l'altezza dei fabbricati e numero dei piani va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui alla Tabella A – Definizioni Uniformi, voce 23 – Sottotetto, voce 25 – Numero dei piani, voce 27- Altezza del fronte e voce 28- Altezza dell'edificio, agli ulteriori perfezionamenti introdotti e a quanto di seguito riportato:

Sottotetto
1 - Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, ecc.) con accesso diretto al vano scale comune.

2 - Qualora l'accesso ai vani ricavati nel sottotetto, con esclusione di quelli di cui al comma precedente, avvenga direttamente dal vano scala comune, i locali saranno considerati abitabili e computati sia agli effetti del volume che del numero dei piani.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

3 - La superficie di detti locali e le altezze interne dovranno corrispondere alle caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici di cui al REC.

Numero dei piani

1- Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiori al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata, accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati sono destinati a servizi e disimpegni. Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori e i locali ricavati siano destinati a servizi, va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato.

2- Il numero dei piani ammessi nelle zone omogenee è precisato nella Tabella dei dati stereometrici delle zone stesse.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

Altezza del fronte

Tale altezza dell'edificio è delimitata:

a) all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
b) all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero della sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

1- Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.

2- Per le strade non orizzontali l'altezza ai fini del volume, va misurata sulla verticale mediana del prospetto.

3- Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, il piano di riferimento, ai fini della misurazione dell'altezza, sarà quello del terreno naturale circostante l'edificio stesso, con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.

4- Oltre all'altezza massima vanno ammessi soltanto volumi tecnici (vano ascensore, gabbia scala, camini, ecc.).

5- Nelle zone classificate nel PRC come "zone B" di completamento, la costruzione e la ricostruzione di fabbricati potrà avvenire a condizione che l'altezza dell'edificio non superi quella prevista dalla norma di zona. La norma va applicata anche in presenza di demolizione di fabbricati di maggiore altezza.

Altezza dell'edificio

Per altezza dell'edificio va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui alla Tabella A – Definizioni Uniformi, voce 28 – Altezza, ai perfezionamenti introdotti e a quanto di seguito riportato:

1- l'altezza dell'edificio è l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

2- L'altezza degli edifici è misurata dal piano della sede stradale su cui i fabbricati prospettano fino alla linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda. In caso di copertura piana l'altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura

Volumi

Per il volume del fabbricato va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui alla Tabella A - Definizioni Uniformi, voce 19 –Volume totale o volumetria complessiva" e

puntualizzazioni aggiuntive rispetto alle Definizioni della Tabella A, agli ulteriori perfezionamenti introdotti e a quanto di seguito riportato:

1- Per volume di un fabbricato si intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi della precedente definizione della superficie coperta, per l'altezza dell'edificio, determinata ai sensi della precedente Definizione dell'altezza dei fabbricati e numero dei piani.

2- Le costruzioni su terreno in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se il terreno fosse piano.

3- Qualora la linea di intersezione della facciata con la gronda fosse più bassa dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, l'altezza del fabbricato, ai soli fini del calcolo del volume, va misurata sino all'intradosso di cui sopra.

2- Al volume così calcolato vanno detratti i volumi generati dalle superfici accessorie così come definite alla voce 15 – Superficie accessoria della Tabella A –Definizioni Uniformi" e i corpi rientranti, i cortili interni, le pensiline aperte su tre lati, i porticati aperti che non dovranno subire destinazione diversa e tutti i volumi tecnologici di cui alla definizione di "Altezza del fronte" (vano ascensore, gabbia scala, camini, ecc.)

5- Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti con le caratteristiche di cui alla precedente definizione "Numero dei piani" punto 1.

ART. 18 DISTANZE

Per le distanze va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui alla Tabella A – Definizioni Uniformi voce 30 – Distanze, agli ulteriori perfezionamenti introdotti e a quanto di seguito riportato:

1- **Distanza dalle strade**: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, come definito dall'art. 2 D.M. 1 Aprile 1968 n. 1404, ossia inteso come limite dagli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze) nonché dalle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, fossati).

2- **Distanza dai confini**: è la distanza minima, della superficie coperta del fabbricato dai confini di proprietà; va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi.
I balconi aperti, le pensiline senza appoggi esterni e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i ml. 1,50.
In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto di tali aggetti.

Le distanze da confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.

3- **Distanze tra fabbricati:** è la distanza minima che un corpo di fabbrica deve osservare da altri corpi di fabbrica; Le distanze tra fabbricati e tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio devono essere misurate in modo lineare.
Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a ml. 1,50, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto prescritto dalle norme di zona a condizione che la rientranza non superi ml. 3,00.

Nel caso di fabbricati disposti spigolo contro spigolo, la distanza fra due spigoli, misurata sulla retta che li congiunge, non deve essere inferiore ai 3/4 della distanza minima prescritta per il rispettivo tipo edilizio.

ART. 19 DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

L'edificabilità nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di zona su cui il fabbricato viene ad insistere.
Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.I. 02/04/1968 n.1444.

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

Qualora tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in dette zone potrà avvenire secondo le norme relative alla zona agricola circostante.

Nelle zone esterne ai Centri abitati non potranno essere destinati a negozi commerciali o a pubblico esercizio i locali dei piani terreni o rialzati prospettanti su strade di larghezza inferiore a ml 5,00 se non previsti nel Piano commerciale di cui alla legge 11.06.1971 n 426.

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

Nelle aree classificate come Zone B di completamento per gli edifici di cui viene accertata da parte del Responsabile Settore Igiene pubblica dell'ULSS, la necessità di adeguare le condizioni igieniche ai bisogni del nucleo familiare è ammesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiaria, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità. Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 20% del volume iniziale di ogni singola unità immobiliare. L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati e dalle strade.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione, sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita centrali per trasmissioni telefoniche radio TV e impianti di depurazione ecc sono regolati secondo vigenti disposizioni legislative in materia.
Essi non vengono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal C.C.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di P.P., P.L. e P.R. ai sensi dell'art. 9 del D.I. 02.04.68 n. 1444 mantenendo comunque un minimo di ml 6,00.

ART. 19.1 STRADE

Per la realizzazione di strade di previsione vanno osservate le disposizioni in materia di cui ai successivi articoli 96 e 97 delle NTO, e fatto riferimento al Regolamento Edilizio Comunale e al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

ART. 20 RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

In occasione di qualunque intervento ammesso sul territorio, è fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto autoctoni, caratterizzanti il paesaggio e di età superiore a 30 anni senza la preventiva autorizzazione comunale, nel rispetto della LR n. 52/1978.
Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a giardino e pavimentate nelle percentuali minime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona. Anche nei giardini e parchi privati saranno da preferire le essenze arboree autoctone e tradizionali.

Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare dovrà essere indicata la configurazione planimetrica delle essenze arboree autoctone o naturalizzate da porre a dimora.

In sede di rilascio di autorizzazione a lottizzare e di permessi di costruire su ampie aree, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia privata ha facoltà di richiedere un programma di rinverdimento preventivo.

Gli interventi edilizi in zona agricola, come pure gli interventi di miglioria fondiaria, saranno sempre condizionati al riordino delle coltivazioni, alla cura delle macchie boschive, alla ripresa della tipica vegetazione riparia lungo fiumi, torrenti e fossi di scolo, tanto più quando tali elementi sono indicati come emergenze naturali di valore paesaggistico.

L'Amministrazione Comunale, oltre a dedicare cura esemplare al verde pubblico, è tenuta a studiare idonei incentivi per il verde privato, come fornitura agevolata di essenze arboree, premi ai migliori giardini ecc.

ART. 21 RECINZIONI

Per la realizzazione delle recinzioni degli spazi privati vanno osservate le disposizioni di cui alle presenti NTO (es. artt. 33.1- 36 - 103) e fatto riferimento al Regolamento Edilizio Comunale e al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

ART. 22 NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE

Negli strumenti attuativi vanno previste, in generale, canalizzazioni separate per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui al Dlgs 152/2006 ss.mm.ii. e al Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto, nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.

Qualora non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica comunale:
a) nei piani attuativi deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme del Responsabile

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

del Settore Igiene e Sanità Pubblica dell'U.S.L., in relazione al numero degli abitanti serviti e allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dal Dlgs 152/2006 ss.mm.ii. e dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi Dlgs 152/2006 ss.mm.ii e dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto, nonché del Regolamento Comunale di fognatura.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservando al Comune l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

La raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche intercettate dalle nuove superfici impermeabilizzate è disciplinata dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto.

Dovranno essere realizzate nel caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni pesanti, vasche per lo smaltimento delle acque meteoriche di capacità almeno pari a 1 mc ogni 20 mq di superficie coperta.

Tutte le superfici scoperte: percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili ecc., dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.

In caso di sistemazione agronomica dei terreni, nei confronti della strada pubblica di riferimento dovrà essere rispettato un abbassamento dal piano stradale, onde garantire il deflusso delle acque meteoriche dalla strada con mantenimento e/o realizzazione di apposita canaletta a fianco della sede stradale di scolo delle acque, tale canaletta dovrà ricadere all'interno della proprietà privata.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

TITOLO II VINCOLI E FASCE DI RISPETTO - INVARIANTI - FRAGILITÀ

ART. 23 VINCOLI - INVARIANTI - FRAGILITÀ

Premessa

Gli ambiti del territorio comunale interessati da Vincoli - Invarianti - Fragilità sono individuati nelle apposite tavole del PAT con relative norme di riferimento.

In merito a tali tematismi va precisato che il **presente Primo PI:**

2. **recepisce** i vincoli della tav. 1 del PAT;

   In particolare per quanto riguarda i vincoli di carattere paesaggistico – ambientale va sottolineato che:
   "i beni paesaggistici sottoposti a vincolo consistono negli elementi assoggettati a tutela diretta e indiretta ai sensi del D.L. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte III, art. 134".

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

   In funzione dei diversi livelli di integrità di valore paesaggistico riconosciuti e in base alle caratteristiche storiche e naturali presenti sul territorio, il P.I. in attuazione delle previsioni e delle disposizioni contenute nel P.A.T., individua gli ambiti di maggior pregio e quelli che risultano meritevoli di riqualificazione ambientale e attribuisce a ciascun ambito specifici obiettivi di qualità paesaggistica. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:

   a) il rispetto delle caratteristiche distintive dei fabbricati, con il conseguente mantenimento degli elementi costitutivi e caratterizzanti relativi alle tipologie architettoniche, alle tecniche e ai materiali costruttivi utilizzabili;
   b) il recupero e la riqualificazione di immobili e aree compromessi o degradati aventi caratteristiche da tutelare nell'ottica del mantenimento dei valori storico-ambientali preesistenti;
   c) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio volti al mantenimento e alla valorizzazione del pregio paesaggistico del territorio;
   d) nella realizzazione degli interventi ammessi dovrà essere accuratamente valutato l'inserimento paesistico-ambientale dei manufatti, attraverso interventi che curino e valutino le scelte in termini di forma, tipologia, materiali, colori.

   Le indicazioni cartografiche di Piano appartengono ad un sistema di graficizzazione di tipo urbanistico, pertanto devono essere verificate su base catastale e reale in sede di istruttoria edilizia da parte dell'Ufficio Tecnico.

3. **recepisce** le disposizioni della pianificazione di livello superiore (Piani d'Area Quadrante Europa e Pianure e Valli Grandi Veronesi);

4. **recepisce altresì** parte delle invarianti (principali) di natura geologica, paesaggistico - ambientale della tav. n. 2 del PAT, quali "Risorgive", "Aree di interesse paesistico - ambientale (PAQE)", "Siepi e filari alberati", "Specchi d'acqua", "Paleoalvei", "Canali: rete idraulica storica (PAQE)";

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

in ogni caso per le invarianti della tav. n. 2 del PAT, riportate o non riportate in cartografia di PI, **vanno sempre rispettate le disposizioni delle NT del PAT.**

5. relativamente alla tav. n. 3 delle fragilità del PAT, **riporta le** "Aree non idonee", le "Aree di risorgiva", le "Aree a deflusso difficoltoso", "le zone di tutela art. 41 LR 11/2004", le "Aree di tutela a rischio archeologico";

   in ogni caso per le fragilità della tav. n. 3 del PAT, riportate o non riportate in cartografia di PI, **vanno sempre rispettate le disposizioni delle NT del PAT.**

ART. 24 VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. 42/2004 – CORSI D'ACQUA

Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004, art. 142 – Corsi d'acqua
Rif. Legislativo: D. Lgs. 42/2004, art. 142 - Codice dei beni culturali e del paesaggio
Rif.: Tav.1 PAT - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Rif.: art. 5.1 NT PAT

Ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti, corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere preventivamente autorizzati ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e corredati, ove necessario, da "Relazione Paesaggistica" redatta ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005 o da "Relazione paesaggistica semplificata" redatta ai sensi del D.P.R. 13 febbraio 2017 n. 31, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

Le indicazioni cartografiche riportano tracciati derivanti dall'elenco regionale delle acque vincolate con decreto ai sensi della ex. L. n. 431/85.

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

In tali ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico:

- sono da evitare opere e movimenti di terra che modifichino in modo significativo l'assetto paesaggistico, aperture di nuove strade e realizzazione di ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti;
- i progetti di trasformazione del territorio devono prevedere:
  - 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;
  - l'utilizzo di tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale volte preferibilmente alla valorizzazione degli ambiti;

i suddetti ambiti sono aree preferenziali per lo sviluppo di progetti di compensazione ambientale e perequazione ambientale.

Relativamente all'individuazione del vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua, si ricordano comunque le disposizioni del 2°comma dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004 in merito ai casi di non applicazione del vincolo.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 25 VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. 42/2004 – ZONE BOSCATE - VINCOLO A DESTINAZIONE FORESTALE

Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004, art. 142
Vincoli di destinazione forestale LR 52/1978
Rif. Legislativo: LR 52/1978 art.15, D. Lgs. 42/2004 art. 142
Rif.: Tav.1 PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Rif.: art. art. 5.3 NT PAT

Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs. 42/2004, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52, "Legge Forestale Regionale", dalla L.R. 05/05 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative, sempreché autorizzate preventivamente.

La gestione delle aree boscate è demandata alle leggi forestali sopra riportate. Anche per i boschi non compresi nei territori sottoposti a vincolo idrogeologico valgono le norme contenute nelle prescrizioni di massima e di polizia forestale emanate ai sensi della legislazione vigente. In particolare la legge 52/78 prevede la redazione di Piani di Riassetto su proprietà pubbliche e private e/o la compilazione di Piani di Riordino, a valenza comunale. Detti piani, soggetti a revisione decennale, hanno valore di legge e dettano i criteri per la gestione forestale.

L'aggiornamento della Carta Forestale regionale, utilizzata quale base per la tematizzazione delle aree boscate, può essere effettuato tramite l'uso del supporto conoscitivo dato dal Piano di Riordino forestale, come previsto nelle specifiche tecniche di cui alla D.G.R. 3811/2009.

Nelle zone sottoposte a vincolo paesistico ai sensi art. 142 del D. Lgs. 42/2004 in quanto aree destinate a bosco sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalle norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti e quanto previsto dalla L.R. 52/1978.

Considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate, la rappresentazione delle stesse nel Primo P.I. ai fini del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 e del vincolo di destinazione forestale di cui all'art. 15 della L.R. 52/1978, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.

Vanno ricordati i principi costruttivi e le buone pratiche enunciati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e per la Mitigazione Ambientale, da osservarsi ad integrazione del Regolamento Edilizio Comunale e delle Norme Tecniche del P.I.

ART. 26 VINCOLO MONUMENTALE – D. LGS. 42/2004

Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004, art. 142
Rif.: Tav.1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale (PAT)

Ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 10, sono individuati Manufatti o aree vincolate in quanto testimonianze storico-culturali da salvaguardare e valorizzare.
I progetti delle opere ricadenti in suddette aree sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III (protezione e conservazione) Sezione I del D. Lgs. 42/2004.

È ammesso il restauro conservativo degli edifici esistenti nonché piccole strutture precarie attinenti alla cura delle piantagioni (serre, ricovero attrezzi agricoli ecc.) sempreché non contrastino con l'oggetto del vincolo.

Sono peraltro consentiti, in relazione ad un nuovo e funzionale utilizzo degli edifici esistenti, interventi diversi dal restauro conservativo che consentano, assecondando le esigenze del nuovo uso, il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti.

Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali e Architettonici competente per territorio.

Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi ma sono ammesse funzioni diverse dei manufatti esistenti se compatibili con le esigenze di tutela.

Le indicazioni cartografiche di Piano appartengono ad un sistema di graficizzazione di tipo urbanistico, pertanto devono essere verificate su base catastale e reale in sede di istruttoria edilizia da parte dell'Ufficio Tecnico.

Sulle aree sottoposte a vincolo monumentale ai sensi della Legge 1089/39 ora D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004, compresi i complessi edilizi che vi sorgono, individuati ed elencati sulle Tavole di Piano, è vietato qualsiasi intervento di nuova costruzione e l'abbattimento di alberi d'alto fusto.

ART. 27 VINCOLO SISMICO – O.P.C.M. 3274/2003 E S.M.I.

Rif. Legislativo: DM 14/01/2008, O.P.C.M. 3274/ 2003, D.C.R. 67/2003, OPCM 3515/2006, D.G.R. 71/2008, artt. 5-6-7- PTCP
Rif.: Tav.1 PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003 e della DCR 67/2003.
Si applicano le specifiche disposizioni dei riferimenti legislativi citati e inoltre della D.G.R. 71/2008.
Le accelerazioni da assumere per il calcolo sismico, comunque, sono rilevate univocamente dall'abaco allegato alle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14/01/2008) nonché della D.G.R.V. n. 655 del 17/04/2012 per la redazione di piani di microzonazione sismica.

ART. 28 PIANO AREA QUADRANTE EUROPA

Rif. Legislativo: DCR n. 69 / 1999 e successive varianti
Rif.: Tav.1 PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Rif.: art. 6.3 NT PAT

In merito al Piano d'area del "Quadrante Europa" il primo P.I. recepisce quanto riportato nell'art. 6.3 delle NT del PAT:

"L'intero territorio comunale è soggetto al Piano d'area del "Quadrante Europa" (PAQE artt. 7 – 9 – 38 - 46 – 50 – 51 – 52 – 53 – 55 – 61- 63 – 68 -72 -74 - 90) che individua le aree assoggettate o da assoggettare a specifica disciplina.
Le prescrizioni e i vincoli che integrano o modificano le previsioni del PTRC, prevalgono automaticamente sulle previsioni dei Piani di settore di livello regionale e dei piani urbanistici territoriali e di settore degli Enti locali."

Il Primo P.I. osserva altresì la variante parziale al PRG di adeguamento al Piano d'Area del Quadrante Europa approvata con D.C.C. n. 24 del 28.05.2009.

In ogni caso il contenuto delle NTA del PAQE, ancorché non recepite nella succitata variante parziale al PRG di adeguamento, dovrà essere sempre osservato nel corso delle fasi operative del P.I.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 29 PIANO AREA PIANURE E VALLI GRANDI VERONESI

Rif. Legislativo: DCR n. 108 / 2012
Rif.: Tav.1 PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Rif.: art. 6.4 NT PAT

In merito al Piano d'area "Pianure e Valli Grandi Veronesi" il primo P.I. recepisce quanto riportato nell'art. 6.4 delle NT del PAT:

"L'intero territorio comunale è soggetto al Piano d'area "Pianure e Valli Grandi Veronesi" (artt. 6 – 7 – 12 – 13 – 21 – 23 – 26 – 27 – 28 – 30 – 31) che individua le aree assoggettate o da assoggettare a specifica disciplina.
Le prescrizioni e i vincoli che integrano o modificano le previsioni del PTRC, prevalgono automaticamente sulle previsioni dei Piani di settore di livello regionale e dei piani urbanistici territoriali e di settore degli Enti locali."

In ogni caso il contenuto delle N.T.A. del Piano area "Pianure e Grandi Valli Veronesi" dovrà essere sempre osservato nel corso delle fasi operative del P.I..

ART. 30 AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE – ART. 19 P.T.R.C.

Rif. Legislativo: PTRC art. 19
Rif.: Tav.1 PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Rif.: art. 6.5 NT PAT

Come riportato nelle NT del PAT:

- "Trattasi di ambiti lineari lungo il corso d'acqua Piganzo corrispondenti a indicazioni del PTRC, art. 19 - Direttive per la tutela delle risorse naturalistico ambientali ad altissima sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico":

il primo P.I. recepisce l'individuazione cartografica di tali ambiti, definita nella tav. 1 dei Vincoli del P.A.T., e le relative prescrizioni e direttive di cui all'art. 6.5 delle N.T. del P.A.T..

Nello specifico in tali ambiti:

- la nuova edificazione va limitata, ad eccezione di quelle opere e/o servizi necessari al miglioramento, al controllo ed alla visitazione del sistema. Ai fini della tutela dell'ambito fluviale è fatto divieto di realizzare opere che compromettano il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti. Eventuali realizzazioni dovranno essere adeguatamente mitigate e/o compensate;

- ogni intervento dovrà essere soggetto a relazione tecnico agronomica e relazione paesaggistica al fine di garantire l'attuale stato dei luoghi, prevedendo anche apposite prescrizioni progettuali;

- i progetti di trasformazione territoriale devono prevedere;
    - la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
    - il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
    - 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;
    - la creazione anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche;

- l'utilizzo di tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale volte preferibilmente alla valorizzazione degli ambiti.

ART. 31 LIMITE INFERIORE DELLA FASCIA DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI

Rif. Legislativo: artt. 21-22-32-40 PTCP, art. 52 NT PAQE, Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto
Rif.: Tav.1 PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Rif.: art. 6.8 NT PAT

Come riportato nell'art. 6.8 delle NT del PAT:
- "Trattasi del limite inferiore della fascia di ricarica degli acquiferi. Le aree a Nord di tale limite sono costituite da alluvioni potenti qualche centinaio di metri, formate prevalentemente da ghiaia in misura minore da sabbie, con elevata permeabilità. Tale caratteristica, legata alla conseguente velocità con cui le sostanze possono veicolare all'interno, congiuntamente all'importanza della risorsa acquifera sottostante determina la necessità di particolari misure di tutela della risorsa."

Il primo P.I. recepisce l'individuazione cartografica di tali ambiti, definita nella tav. 1 dei Vincoli del P.A.T., e le relative prescrizioni e direttive di cui al succitato art. 6.8 delle N.T. del P.A.T..

Nello specifico in tale ambito della fascia di ricarica degli acquiferi:
- sono vietate le attività industriali, dell'artigianato, della zootecnia, che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti, nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.
- è fatto divieto di scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento;
- in ogni caso è fatto salvo quanto definito nelle norme della pianificazione sovracomunale.

ART. 31.1 LIMITE SUPERIORE DELLA FASCIA DELLE RISORGIVE

Rif. Legislativo: artt. 21-22-25-40 - 41 PTCP, Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto
Rif.: Tav.1 PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Rif.: artt. 6.9 – 10.3 NT PAT

Come riportato nell'art. 6.9 NT del PAT:
"Trattasi del limite superiore della fascia delle risorgive, che ne definisce le aree caratterizzate dall'affioramento in superficie delle acque sotterranee di falda, da cui si originano corsi d'acqua."

Nello specifico in tale ambito della fascia delle risorgive:
- dovranno essere messe in atto tutte le misure di salvaguardia e tutela degli affioramenti;
- per le testate di risorgiva e il loro intorno, si rimanda all'apposita norma sulle invarianti di natura geologica di cui all'art. 10.3 "Risorgive" delle NT del PAT;
- nell'area immediatamente adiacente alla risorgiva possono essere realizzati interventi finalizzati all'accessibilità per soli scopi di monitoraggio e didattica;
- come richiamato nel succitato art. 6.9 delle NT del PAT, alle risorgive si intende individuata una fascia di rispetto di 20 m dove sono vietati interventi edificatori e infrastrutturali;
- in ogni caso è fatto salvo quanto definito nelle norme della pianificazione sovracomunale per l'area delle risorgive.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 32 SERVITÙ IDRAULICA – R.D. 368/1904 E R.D. 523/1904

Rif. Legislativo: RD 368/1904, RD 523/1904 ART. 96 LETT. F.
Rif.: Tav.1 PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Rif.: artt. 7.1 NT PAT

1. Per la rete idrografica presente nel territorio comunale e relativa servitù idraulica è prescritta l'osservanza dei disposti specifici di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904. In particolare come da parere espresso dal Genio Civile di Verona prot. n. 358681 del 11.09.2020 in merito alla VCI allegata al Primo PI, parere riportato nel successivo art. 104, è fatto obbligo di assoggettare eventuali interventi che cadano nella fascia di rispetto idraulica dei corsi d'acqua demaniali, i sensi del R.D. n. 523/1904 e smi e del R.D. n. 368/1904 e smi, a parere di concessione/ autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti;

2. Non sono consentite nuove edificazioni a distanza inferiore di 10,00 ml e ogni intervento dovrà essere specificatamente autorizzato a titolo precario fermo restando l'obbligo di mantenere completamente libera da qualsiasi impedimento una fascia di almeno ml. 4,00 (riduzione di fascia da eseguirsi previo parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste – Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona).

3. Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono ammesse soltanto le manutenzioni ordinarie e straordinarie, nonché i restauri, i risanamenti conservativi e le ristrutturazioni edilizie degli edifici esistenti legittimi, con il mantenimento e l'adeguamento residenziale delle destinazioni d'uso.

ART. 33 ZONA DI TUTELA FLUVIALE – ART. 41 L.R. 11/2004

Rif. Legislativo: LR 11/2004 art. 41
Rif.: Tav. 3 PAT –Carta delle Fragilità
Rif.: artt. 17 NT PAT

1. Fatte salve le prescrizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. 42/2004, il Piano dispone che i corsi d'acqua, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela fluviale, così come per quelli indicati senza relative zone di tutela fluviale, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:
   - deve essere conservato il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi alle rive;
   - le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.

2. Nelle fasce di tutela, all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, dei nuclei residenziali in ambito agricolo, di eventuali ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti, ad eccezione di quanto previsto dalla L.R. 11/2004, art. 43-44 e s.m.i., in merito all'edificazione in zona agricola, e fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, non sono consentite nuove edificazioni:
   - nell'insieme di A.T.O. a dominanza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico, per una profondità di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale;
   - nell'insieme di A.T.O. a dominanza dei caratteri del Sistema insediativo, per una profondità di m. 20 dall'unghia esterna dell'argine principale.

3. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, dei nuclei residenziali in ambito agricolo, di eventuali ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti, l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904) di cui all'articolo precedente.

4. Ogni intervento previsto all'interno della zona di tutela deve prevedere la salvaguardia dei corsi d'acqua indicati, la conservazione del carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberature, le siepi, con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali.

5. All'interno della zona di tutela sono ammessi esclusivamente:

   a) interventi secondo quanto previsto dalla L.R. 11/2004, art. 43-44 e s.m.i., in merito all'edificazione in zona agricola;
   b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; gli interventi ammessi comprendono la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
   c) ogni ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme;
   d) interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 relativamente ad opere pubbliche, accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e a previsioni di cui all'art. 30 delle N.T. del P.A.T., compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
   e) l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti dovuti alla previsione di nuove infrastrutture viarie come da art. 47.5.2 - Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti delle N.T. del P.A.T.;
   f) la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde;
   g) l'individuazione di percorsi arginali da riqualificare e attrezzare, per favorire la fruizione ludica/turistica del territorio aperto, prevedendo eventuali attrezzature minori per la sosta ed il ristoro previo parere positivo delle competenti Autorità Idrauliche;
   h) strutture a servizio e supporto delle attività ludico – sportive di cui all'art. 47.6 delle NT del PAT;
   i) mitigazione degli effetti dell'attuazione del PAT;

5. Gli interventi di ampliamento di cui al punto precedente potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto.

6. È vietato in fregio ai corsi d'acqua principali l'installazione di infrastrutture aeree su palificate e di insegne e cartelloni pubblicitari. Sono concesse deroghe a quanto precedentemente riportato purché siano finalizzate esclusivamente alla salvaguardia di particolari condizioni ecologiche o a potenziare gli allacciamenti elettrici della popolazione residente.

7. Non sono ammesse, per una profondità di almeno ml 20,00 dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale, attività che comportano, o possano comportare, il versamento o la dispersione anche occasionale sul suolo di effluenti o liquami.

8. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e s.m.i., la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

9. In tutto il territorio si applicano le disposizioni vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico

10. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (RD 368/1904 e RD 523/1904).

11. Per le fasce dei 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o dal piede esterno dell'argine esistente qualsiasi intervento che debba attuarsi al loro interno dovrà essere autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica dell'Ente competente per il corso d'acqua interessato (U.P. Genio Civile di Verona o Consorzio), fermo restando che, ai fini della servitù di passaggio, una fascia di larghezza pari a 4 m dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo. In tale spazio previo parere dell'ente preposto, possono essere collocate delimitazioni o recinzioni facilmente amovibili al fine di garantire e salvaguardare l'usufruibilità dell'area privata oltre che la sicurezza stessa.

ART. 33.1 CORSI D'ACQUA – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il P.I. recepisce quanto individuato dal P.A.T. in merito alle principali risorse acquifere di superfici. In coerenza con il PAT per i corsi d'acqua sono ammesse le azioni di tutela e valorizzazione volte anche a coniugare gli obiettivi di tutela e conservazione di cui al RD 368/1904 e RD 523/1904, il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, le fasce di rispetto fluviali di cui all'art. 41 zone di tutela della LR 11/2004, con le finalità di valorizzazione e potenziamento della funzione ecologica e sistemica del territorio agricolo e del paesaggio rurale.

2. Le azioni del PI sono mirate al recupero e alla valorizzazione anche delle loro relazioni fisico ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante e alla tutela dei rapporti visuali tra gli alberi, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali ed antropici del territorio circostante, ecc.
3. In particolare il PI consolida o ricostruisce, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.) al fine di incrementare la funzione ricreativa in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità del Rapporto Ambientale secondo le seguenti prescrizioni:
   - sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti alla regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, quali difese delle sponde, briglie, traverse ecc.
   - sono vietati interventi che possono causare la diminuzione della portata idrica, quali quelli di riduzione dell'alveo: eventuali interventi entro i Corsi d'acqua devono essere sottoposti al parere della competente Autorità Idraulica.
   - I corsi d'acqua non possono essere deviati, manomessi o tombinati se non per inderogabili ragioni di sicurezza idraulica o per la realizzazione di piccoli interventi funzionali alle attività agricole e abitative delle zone contermini ed alla produzione di energia idroelettrica.
   - L'eventuale chiusura di fossati e canali deve essere accompagnata della realizzazione di percorsi alternativi che ne ripropongano la funzione in termini sia di volumi di invaso che di smaltimento delle acque.
   - Gli eventuali ponti o le tombinature necessarie per i passi carrai devono essere limitate allo stretto necessario ed essere realizzate con sezioni idrauliche tali da scongiurare possibili ostruzioni, garantendo una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

4. Per garantire la conservazione dei Corsi d'acqua e la qualità delle loro acque è opportuno:
   - la cura di tutti i corsi d'acqua con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti e dei guadi ed il mantenimento dei fossi poderali e della rete scolante;
   - va in ogni caso garantito il deflusso minimo vitale (DMV) dei corsi d'acqua secondo la vigente normativa;
   - il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali e il rispetto delle aree di naturale espansione;
   - la manutenzione dei terreni circostanti laghetti e stagni e il controllo della eventuale vegetazione palustre, come forma di prevenzione all'interrimento e per la valorizzazione naturalistica e paesaggistica;
   - evitare interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, che pregiudichino il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree.

5. Nella fascia di 10 m dal limite dei corsi d'acqua deve essere attentamente valutata la trasformazione del territorio al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costruzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa idraulica del suolo.

6. All'interno della fascia di 10 m deve essere stabilito il divieto di utilizzazione di sostanze diserbanti e di antiparassitari, lo spandimento di fanghi di depurazione, di liquami zootecnici e di concimazione chimica e col letame.

7. È vietato l'abbruciamento della vegetazione delle sponde.

8. Gli attraversamenti necessari per eventuali accessi ai fondi devono essere realizzati mediante la costruzione di solette ancorate sulle scarpate, con rivestimento in pietra e mattoni e in modo tale da inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico; eventuali ponti devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero; Per gli attraversamenti in genere deve essere sempre prevista e verificata la funzionalità di permeabilità ecosistemica per anfibi, rettili e mammiferi.

9. Sono sempre consentiti interventi finalizzati al potenziamento dell'equipaggiamento vegetale delle aree prossime ai bacini e corsi d'acqua stessi.

10. È fatto divieto asportare la vegetazione spontanea ripariale ad esclusione degli interventi da parte dei Consorzi di bonifica ed altri Enti competenti, volti a garantire il regolare deflusso delle acque. Inoltre nelle opere di manutenzione della vegetazione lungo le sponde deve essere garantita l'idonea eliminazione di vegetazione infestante e le opportune potature, evitando interventi radicali privi di specifica attenzione al mantenimento della storicità dell'apparato arboreo ed arbustivo.

11. In fregio ai corsi d'acqua di cui al presente articolo e vietata l'installazione di pali o tralicci per infrastrutture aeree e di insegne e cartelloni pubblicitari.

12. Eventuali recinzioni poste nella fascia ricompresa nei 10 metri devono essere realizzate mediante anche l'impianto di siepi, anche in aderenza a rete metallica senza zoccolatura fuori terra, al fine di garantire un adeguato inserimento paesaggistico e ambientale e devono essere previsti adeguati "ecodotti" di permeabilità per la fauna;

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

13. Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico, nelle fasce di rispetto sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici; non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:
    - le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze);
    - le opere necessarie per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

ART. 34 CAVE

Rif. Legislativo: LR 11/2004, artt. 21-22-29 PTCP Verona, L.R. 44/82, DPR 128/1959
Rif.: Tav. 1 PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Rif.: art. 7.2 NT PAT

Come già riportato nell'art. 7.2 delle NT del PAT, trattasi del perimetro delle aree di sedime di cave autorizzate, attive e abbandonate e dismesse così come riportate nella Carta della Fragilità del P.T.C.P. l'attività di cava è disciplinata dal D.P.R. 128/1959 e dalla LR 44/82. Per la cava che si trova nei pressi della località Palazzina, alla data della stesura definitiva della cartografia del P.A.T. (settembre 2015) va ricordato che la stessa è risultata amministrativamente ancora attiva anche se da anni non più sfruttata e in gran parte rinaturalizzata.

PRESCRIZIONI E VINCOLI
Per tali aree si applicano le disposizioni le prescrizioni e vincoli di cui al D.P.R. 128/1959 e alla LR 44/82.
Il P.I. nelle sue fasi operative aggiorna il censimento delle cave autorizzate e ne recepisce il perimetro.

ART. 35 POZZI DI PRELIEVO PER USO POTABILE / FASCE DI RISPETTO

Rif. Legislativo: Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000, art. 94 D.Lgs 152/2006; Piano Regionale di Tutela delle Acque, artt. 21-22-23 PTCP
Rif.: Tav. 1 PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Rif.: art. 7.3 NT PAT

Per tali ambiti valgono le disposizioni specifiche di cui all'art.94 D. Lgs. 152/2006 e dagli art. 15 e 16 del Piano Regionale di Tutela delle Acque; in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite nel Decreto stesso.
Il P.I. nelle sue fasi operative completa e aggiorna il censimento delle risorse idropotabili e le fasce di rispetto individuate nel P.A.T., ed individua gli edifici a demolizione qualora ce ne fossero.

ART. 36 VIABILITÀ / FASCE DI RISPETTO

Rif. Legislativo: D.Lgs 285/1992 Nuovo Codice della Strada e smi, D.P.R. 495/1992
Rif.: Tav. 1 PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Rif.: art. 7.4 NT PAT

Le fasce di rispetto stradale sono aree a protezione delle infrastrutture viarie e sono disciplinate dalla legislazione nazionale e regionale vigente con specifico riferimento ai disposti di cui al D. Lgs. n. 285/1992 "Nuovo codice della strada" e smi e D.P.R. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione".

All'interno delle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove edificazioni; eventuali

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ampliamenti di edifici esistenti sono ammessi nei limiti consentiti dall'art. 48, comma 7ter, lett. e della L.R. 11/2004; è fatto divieto di qualsiasi tipo di deposito permanente o provvisorio di materiali sia all'aperto che riparato.

Ai sensi del D.Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione", la profondità delle fasce di rispetto stradale da rispettarsi ai fini della sicurezza della viabilità, coincide con la distanza da osservare indicata nella tabella in calce al presente articolo.

Nelle fasce di rispetto delle strade sono consentite:
- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, barriere antirumore;
- la costruzione di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.);
- parcheggi scoperti sempreché non conseguenti a costruzioni di edifici e comunque non relativi ad urbanizzazione primaria;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- rete di distribuzione idrica, fognatura, metanodotti, gasdotti e impianti di depurazione;
- recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 1.50;
- allargamento o traslazione delle sedi stradali.

La realizzazione di ogni opera ammessa è comunque subordinata al nulla osta dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe concesse da tale autorità.
Tali zone concorrono nel computo dei volumi edificabili nelle zone adiacenti se comprese nel comparto.
Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte strada.
Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade e loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, è consentita la ricostruzione di eguale volume in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima.
Le fasce di rispetto stradali vengono calcolate in base alla classificazione e tipologia indicata nel D. Lgs. 285/92 ed alla rilevanza gerarchica dell'infrastruttura stradale.
Il sistema della viabilità principale e secondaria che interessa il territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs. 285/1992, consiste in:
- strada statale (TIPO B)
- strade provinciali (TIPO C)
- strade locali (TIPO F)

Nel caso di difformità tra indicazioni cartografiche di P.I. delle fasce di rispetto stradali e distanze da Codice della Strada prevale il Codice. Sono fatte salve distanze diverse derivanti da previsioni progettuali di nuove infrastrutture viarie in attesa di progetto definitivo o da calcolo della distanza dall'unghia di scarpata della strada in base alla morfologia del territorio.
Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo con le distanze da rispettare in base alla tipologia delle infrastrutture viabilistiche.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. 495/1992)

Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri)

(art. 2 del D. Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)

POSIZIONE	OPERE	Tipo A autostrade	Tipo B extraurbane principali	Tipo C extraurbane secondarie	Tipo D urbane di scorrimento	Tipo E urbane di quartiere	Tipo F locali
fuori dai centri abitati (art. 26 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60 m	40 m	30 m			20 m 10 m se vicinali
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I., sia con INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30 m	20 m	10 m			-
	nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m					non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5 m	5 m	5 m			-
	alberi da impiantare lateralmente alle strade	non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m					non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m
	siepi vive anche stagionali alte sino a l m siepi morte alte sino a 1 m realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o cordoli e muretti alti sino a 30 cm)	1 m					1 m
	siepi vive, piantagioni e siepi morte alte più di 1 m o realizzate su cordoli e muretti alti più di 30 cm	3 m					1 m
nei centri abitati (art. 28 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada	30 m			20 m	-	-
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada, in assenza di PRG/PF vigente	30 m			20 m	20 m	10 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3 m			2 m	-	-

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 37 CENTRI ABITATI

La delimitazione dei centri abitati ai sensi del Codice della Strada è individuata con apposita deliberazione della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 285/1992 e dell'art. 5 del DPR 495/1992.
All'interno del perimetro dei centri abitati, per le nuove costruzioni, si applica la distanza dalle strade prevista dalle specifiche norme di zona; all'esterno, per qualunque zona omogenea, si applicano le distanze previste dal Codice della Strada.

All'interno dei centri abitati la distanza dalle strade prevista dalle specifiche norme di zona può essere derogata, con specifico assenso dell'amministrazione comunale, nei seguenti casi:

- nell'ambito di PUA residenziali;
- nel caso di interventi di ampliamento o di nuova edificazione residenziale, anche isolata, quando si debba garantire la continuità del fronte edificato prevalente esistente per una più elevata qualità ambientale urbana;
- Nel caso di attrezzature tecnologiche.

ART. 38 FERROVIA / FASCIA DI RISPETTO

Rif. Legislativo: D.P.R. 753/1980
Rif.: Tav. 1 PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Rif.: artt. 7.5 - 40 NT PAT

L'edificazione e la realizzazione di manufatti lungo la sede ferroviaria devono rispettare le prescrizioni di cui al Titolo III del D.P.R. 11/7/80 n. 753 con particolare riguardo agli artt. 40, 47, 49, 54, 58 e 59.

La distanza dal limite della zona di occupazione della rotaia ferroviaria deve essere non inferiore a ml 30,00. Eventuali deroghe sono ammesse con le autorizzazioni di cui all'art.60 del D.P.R. n. 753/80.

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

Per il tracciato ferroviario caratterizzante il territorio comunale, facente parte della linea ferroviaria Verona – Bologna, il PI attraverso successive fasi operative e/o piani di settore (Piano della Mobilità, Piano Urbano del Traffico – PUT, progetti specifici speciali) dovrà prevedere interventi di riorganizzazione intermodale e di valorizzazione ed organizzazione del nodo stazione secondo le direttive di cui all'art. 40 delle NT del PAT.

ART. 39 ELETTRODOTTI – FASCE DI RISPETTO

Rif. Legislativo: LR 27/1993, L 36/2001, DPCM 8 luglio 2003, DM 29/05/2008 e smi
Rif.: Tav. 1 PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Rif.: art. 7.6 NT PAT

Per gli elettrodotti e relative fasce di rispetto vanno rispettate le disposizioni specifiche di cui al D.M. 449 del 21.03.88, L. n. 36 del 22.02.2001 e relativo Decreto Attuativo emanato con D.P.C.M. 08.07.2003, D. Lgs n. 81 del 09.04.2008 e D.M. 29.05.2008 e s.m.i.

Nell'ambito delle fasce riguardanti gli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132 KV, trovano applicazione le disposizioni vigenti in materia.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti vanno calcolate come previsto dal D.P.C.M. 08/07/2003, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle

esposizioni ai campi elettrici e magnetici e in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.

Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera h) della Legge Quadro 36/2001, all'interno delle fasce di rispetto (effettivamente misurate) non è consentita alcuna nuova destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ed ogni altro uso, compreso il produttivo e direzionale, che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore, solo quando le verifiche di misurazione del campo di induzione elettromagnetica superino i valori previsti dalla normativa vigente.

Per gli edifici esistenti e ricadenti nel contesto delle sopracitate normative, sono ammessi solo i cambi di destinazione d'uso, sia funzionali che strutturali, finalizzati all'esclusiva utilizzazione di locali a "magazzino o deposito non presidiato". Non sono consentiti ampliamenti e/o incrementi del numero di unità immobiliari qualora ciò comporti un uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ogni altro uso, compreso il produttivo e direzionale, che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

All'interno delle fasce di rispetto effettivamente misurate degli elettrodotti va applicato il principio di cautela dal rischio, inibendo destinazioni caratterizzate dalla prolungata presenza di persone; in questo caso la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di queste fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quando previsto all'articolo 36 della L.R. 11/2004.

Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.

La richiesta di realizzazione di nuovi elettrodotti dovranno seguire le procedure di cui alle vigenti disposizioni normative in materia.

In ogni caso si ricorda che devono essere rispettati i disposti di cui:

- all'art. 4 della L.R. 27/93 che impone che dal tracciato degli elettrodotti in conduttori aerei di tensione uguale o superiore a 132 Kv, sia mantenuta una distanza per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altre attività che comportino tempi di permanenza prolungati di persone, proporzionale al potenziale degli elettrodotti stessi e tale da contenere il campo elettrico misurato all'esterno delle abitazioni e dei luoghi di abituale prolungata permanenza;
- all'art. 6 del D.P.C.M. 08.07.2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati da elettrodotti" che prescrive i parametri per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti;
- al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29.05.2008 "approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" con cui è stata definita la metodologia per il calcolo delle stesse;
- al punto 3.1 dello stesso Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29.05.2008 in cui si legge che: "La tutela di cui al D.P.C.M. 08.07.2003 si esplica sia sull'esercizio degli elettrodotti sia sulla regolamentazione delle nuove installazioni e/o nuovi insediamenti presso elettrodotti preesistenti…
  Il secondo caso si attua mediante gli strumenti di pianificazione territoriale e in particolare mediante la previsione di fasce di rispetto..."

- allo stesso Decreto al comma alla voce "Fascia di rispetto" dell'art. 4 recita: "…all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore."

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 40 GASDOTTI / FASCE DI RISPETTO

Rif. Legislativo: DM 24/11/1984 e smi, DM 17/04/2008
Rif.: Tav. 1 PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Rif.: art. 7.7 NT PAT

Per i gasdotti e relative fasce di rispetto vanno rispettate le disposizioni specifiche di cui al D.M. del 24.11.1984 e s.m.i.

Le fasce di rispetto variano in relazione alla tipologia del singolo gasdotto.

Sono automaticamente acquisite le modifiche alle fasce di rispetto in conseguenza di nuove disposizioni legislative o di modifica delle reti da parte degli enti gestori.
All'interno della fascia di rispetto è vietata ogni nuova costruzione anche interrata; per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.Lgs. n. 380/2001 acquisendo preventivamente il nulla osta dell'ente gestore del gasdotto.
È possibile la realizzazione di opere di urbanizzazione acquisendo preventivamente il nulla osta dell'ente gestore del gasdotto.

ART. 41 CIMITERI / FASCE DI RISPETTO

Rif. Legislativo: R.D. 1265/1934 art. 338 "Testo Unico Leggi Sanitarie e smi, DPR 285/1990 art. 57, L. 166/2002, LR 11/2004 art. 41 comma 4bis
Rif.: Tav. 1 PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Rif.: art. 7.8 NT PAT
Rif: D.C.C. n. 26 del 11.06.2008 "Variante per ampliamento zona F1 campo sportivo."
Rif: D.C.C. n. 03 del 05.03.2016 "Aggiornamento zone F"

Per i cimiteri e relative fasce di rispetto vanno rispettate le disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934 e della legge 166/2002.
Nelle aree di vincolo cimiteriale, sono ammessi chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, colture agricole, parcheggi e strade, parchi a verde attrezzato purché non arrechino disturbo alla struttura protetta. Sono altresì consentiti gli interventi di cui all'art. 41 comma 4bis della L.R. 11/2004.

Per gli edifici esistenti in tali ambiti sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b), del D.P.R. 380/2001.

Eventuali ampliamenti del manufatto cimiteriale comportano la conseguente traslazione del vincolo.

NB il presente primo PI riporta la delimitazione della fascia di rispetto cimiteriale con al suo interno la zona F1 esistente così come indicato in cartografia di PRG "*Variante per ampliamento zona F1 campo sportivo. Approvata con DCC n. 26 del 11.06.2008" e* "*Variante aggiornamento zone F" – approvata con D.C.C. n. 03 del 05.03.2016*."

ART. 42 IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

Rif. Legislativo: LR 29/1993, L. 36/2001, D.Lgs 259/2003, D.P.C.M. 8 luglio 2003, L.R. 11/2004, art. 13, CR n. 12/07/2001
Rif.: Tav. 1 PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Rif.: art. 7.9 NT PAT

In riferimento agli impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico individuati

nella tav. 1 del PAT e alle relative disposizioni normative di cui all'art. 7.9 delle sue NT, il Primo P.I. recepisce tali individuazioni e disposizioni normative e stabilisce quanto segue:

- la localizzazione di tali infrastrutture deve risultare funzionale alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico e va operata nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni storico-culturali, della salute pubblica (soprattutto in relazione ai "siti sensibili", come attrezzature scolastiche e aree a verde di uso pubblico), della pubblica sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbana, comunque in coerenza con la legislazione nazionale e regionale in materia.
- Il Comune, in concerto con i gestori e l'A.R.P.A.V. promuove la formazione di un apposito **Piano di localizzazione degli impianti**, finalizzato a regolare ed organizzare l'installazione degli impianti nel territorio, garantendo l'idoneità delle aree pubbliche individuate, le quali comunque devono risultare selezionate secondo gli obiettivi di:
    - coniugare le esigenze di copertura del servizio pubblico con quelle di salute dei cittadini;
    - minimizzare l'inquinamento dei campi elettromagnetici e il numero delle istallazioni.
- *L'installazione di antenne radio-base è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia.*
- *L'insediamento di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico è disciplinato dalla seguente regolamentazione normativa:*

CAMPO D'APPLICAZIONE
Tutti i tipi di impianto devono rispettare le distanze dalla strada previste dal Codice della Strada (artt. 16 e 28).

Le disposizioni del presente regolamento disciplinano l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, relativi all'installazione, alla modifica ed all'adeguamento degli impianti dei sistemi delle telecomunicazioni con frequenza compresa tra 100 KHz e 300 GHz (Stazioni Radio Base):

a) Gli impianti nella loro progettazione, realizzazione, manutenzione ed esercizio sono soggetti al rispetto, oltre che alle disposizioni generali in materia, delle seguenti disposizioni specifiche e successive modifiche ed integrazioni:

- *Legge 5 marzo 1990 n° 46 e succ. mod. ed integrazioni (sicurezza degli impianti);*
- *Decreto Lgs.vo 6 dicembre 1991 n° 447 (regolamento di applicazione della L. 46/90) e succ. mod. ed integrazioni; e D.P.R. 27 aprile 1955 n° 547 e D. lgs.vo 19 settembre 94 n° 626 (sicurezza) e succ. mod. ed integrazioni;*
- *Decreto Ministeriale 23 maggio 92 n° 314 (telefonia) e succ. mod. ed integrazioni;*
- *Legge 7 dicembre 84 n° 818 (antincendio) succ. mod. ed integrazioni;*
- *Norme CEI 24.1, CEI 64.x, CEI 81.x (protezione contro le scariche atmosferiche) e succ. mod. ed integrazioni;*
- *Decreto del Ministero dell'ambiente 10/09/98 n° 381 e succ. mod. ed integrazioni;*
- *Legge Regione Veneto 09/07/93 n° 29 e succ. mod. ed integrazioni;*
- *Legge 26 ottobre 1995 n° 447 (inquinamento acustico) e succ. mod. ed integrazioni;*
- *Legge 22/02/2001 n° 36 (legge quadro sulla protezione da esposizione a campi elettrici ed elettromagnetici);*
- *Circolare GRV n° 12 del 12/07/2001, pubblicata sul BUR n° 69 del 31/07/2001.*

b) La progettazione, l'installazione ed il funzionamento di tali sorgenti di radiazioni devono avvenire in modo da assicurare, prioritariamente, la tutela igienico-sanitaria della popolazione dagli effetti a breve ed a lungo termine della esposizione a radiazioni non ionizzati:

CONCESSIONE E/O AUTORIZZAZIONE (ai sensi degli artt. 3-4-6 della Legge Regionale 29/93)

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

1) L'istanza di autorizzazione per l'installazione o la modifica di impianto per telefonia mobile in carta legale, deve essere inoltrata al Presidente della provincia tramite il dipartimento provinciale dell'ARPAV competente per territorio, il quale (ARPAV) espleterà l'istruttoria tecnica degli impianti effettuando calcoli previsionali dei parametri rappresentativi del rischio sanitario associato e formula, sulla base dei limiti ammissibili, il prescritto parere ai fini del rilascio dell'autorizzazione (gli oneri derivanti dall'espletamento dell'istruttoria da parte della struttura dell'ARPAV, sono a carico del titolare o del legale rappresentante). L'istanza di autorizzazione dovrà contenere una dichiarazione con la quale il gestore attesti che "La progettazione e la realizzazione dell'impianto avverrà compatibilmente con la qualità del servizio svolto dal sistema stesso, in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile e che, in ogni caso, i limiti ed i valori indicati rispettivamente negli art. 3 e 4 del D.M. 381/98 verranno rispettati anche in corrispondenza di edifici adibiti a permanenza non inferiore a quattro ore".

2) La Giunta Regionale ha provveduto ad individuare, con circolare n° 12 del 12/07/2001 pubblicato sul BUR n° 69 del 31/07/2001, la necessaria documentazione da allegare alla suddetta istanza; tale documentazione deve essere datata e firmata dal titolare o dal legale rappresentante degli impianti indicati:

3) Al fine di verificare il limite massimo di esposizione ed il rispetto delle condizioni alle quali è stata subordinata l'autorizzazione regionale, la competente struttura dell'ARPAV, per conto della Provincia competente e nell'ambito della programmazione fissata all'interno del Comitato Provinciale di coordinamento di cui all'art. 18 della Legge Regionale n° 32/96, procede a periodici controlli dei campi elettromagnetici generati dagli impianti.

4) Nel caso di superamento dei limiti fissati, il Presidente della Provincia assegna un termine di 30 gg. per la regolarizzazione dell'impianto, scaduto il quale entro i successivi 30 gg. dal termine della diffida, il Presidente della Provincia procede alla revoca dell'autorizzazione.

5) A carico del titolare o del legale rappresentante dell'impianto spettano l'osservanza del presente Regolamento delle Leggi e in caso di inadempienza, alle sanzioni previste dalla vigente normativa.

6) II Comune potrà acquisire nell'ambito della propria autonomia discrezionale, durante la fase istruttoria del procedimento per il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni, ovvero al momento della denunzia di inizio, pareri, valutazioni tecniche e/o igienico sanitarie da parte rispettivamente dell'ARPAV e/o Dipartimenti di Prevenzione della Azienda Ulss.

Tali acquisizioni non esimeranno peraltro le Sezioni di Fisica dei Dipartimenti Provinciali dell'ARPAV dall'obbligo delle verifiche relative al superamento o meno dei limiti e dei valori fissati dal D.M. n° 381/98, come meglio specificato nella nota regionale 4406/20512 del 19.03.1999 avente per oggetto: L.R. 09.07.1993, n° 29 "Tutela igienico sanitaria della popolazione dall'esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per teleradiocomunicazioni". Modifica direttive regionali contenute nella nota 2824/20312 del 27.02.1998 sulla installazione di stazioni radio base per telefonia cellulare".

VINCOLI ALLE EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE NELL'AMBIENTE

Gli impianti di telefonia mobile possono essere installati e, ove già installati, possono essere mantenuti in esercizio, alle seguenti condizioni:

a) *che il valore del campo elettromagnetico prodotto da ogni singolo impianto, valutato secondo la normativa vigente, non superi la metà del limite di cautela di cui all'art. 4*

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

del D.M.A. 381/98 nelle aree attuali e future con permanenza di persone oltre le 4 ore (3V/m);

b) *nel caso di installazione di un nuovo impianto da parte dello stesso o di nuovo gestore nel raggio di 350 metri dall'impianto/i esistente/i, le emissioni elettromagnetiche dei singoli impianti già installati andranno ridotte in proporzione ai singoli tributi al fine di garantire un valore di campo complessivo non superiore al limite di cautela di cui all'art 4 del D.M.A. 381/98 comprensivo del valore di fondo provocato dalle altre sorgenti esistenti con frequenza compresa tra 100 KHz e 300 GHz.*

c) *gli impianti esistenti che si trovino già nella situazione indicata al precedente punto "b" devono adeguarsi entro il termine massimo di 90 gg. dall'approvazione del presente regolamento; nel caso di comprovate difficoltà tecnico-operative di rispettare il termine previsto, detto termine potrà essere prorogato per un periodo massimo ed improrogabile di ulteriori 90gg.;*

d) *è facoltà dell'Amministrazione Comunale ~~che le~~ nelle aree con permanenza di persone inferiore a 4 ore consecutive, consentire valori di campo elettromagnetico superiori al limite indicato al punto precedente solo in una zona prossima all'antenna e per insuperabili e dimostrate ragioni tecniche, con comprovato beneficio nelle adiacenti aree abitate, dimostrato attraverso simulazioni modellistiche. È posta a carico del gestore l'obbligo di mantenere assolutamente interdetta l'accessibilità a detta zona da parte della popolazione;*

e) *allo scopo di impedire l'accesso alle zone di cui al punto "d", il gestore deve adottare tutte le misure e gli accorgimenti necessari, in caso di impossibilità accertata o in mancanza di detti accorgimenti, verrà adottato un provvedimento impositivo da parte dell'Autorità Sanitaria;*

f) *in ogni caso gli impianti dovranno mantenere una distanza di rispetto, almeno 100 metri, da insediamenti particolarmente sensibili quali scuole, asili, ospizi, ospedali e caserme;*

g) *è fatto d'obbligo, al gestore di telefonia mobile, o ai loro rappresentanti legali, predisporre in sede di domanda di concessione e/o autorizzazione edilizia idonea documentazione prevista dal regolamento comunale a dimostrare l'ottemperanza dei valori di campo elettromagnetico di cui al comma "a".*

ART. 43 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI / FASCE DI RISPETTO

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, D.G.R.V.3178/2004 come modificata dalla D.G.R.V. 329/2010 e D.G.R.V. 856/2012 e ss.mm.ii.
Rif.: Tav. 1 PAT – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Rif.: art. 7.10 NT PAT

Sono le strutture agricolo – produttive adibite ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 856/2012 ss.mm.ii..

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

In riferimento agli elaborati agronomici del P.I. (*AA T2: Allevamenti zootecnici intensivi - D.G.R. 856/2012*), sono individuate tre diverse fasce di rispetto:

a. Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla Z.T.O. in cui ricade.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

b. Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada.

c. Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla Z.T.O. non agricola (*ad esclusione degli insediamenti produttivi artigianali ed industriali - DGR 856/2012).* Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio.

Si sottolinea come tali fasce di rispetto previste dalla DGR 856/2012 siano reciproche, ovvero debbano essere rispettate non solo nel caso di espansione urbana entro le fasce di rispetto di allevamenti esistenti, ma anche nella realizzazione di nuovi allevamenti in vicinanza ad insediamenti residenziali esistenti

L'individuazione delle strutture e le rispettive fasce di rispetto, riportata negli elaborati grafici del P.I. (*AA T2: Allevamenti zootecnici intensivi - D.G.R. 856/2012*)*,* possono essere modificate secondo le condizioni rilevabili al momento e acquisito il parere ULSS, senza che ciò costituisca variante al P.I.

Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art.50 LR 11/2004, D.G.R. 856/2012 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.

In riferimento alla DGR 856/2012:

- In occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico
- il Piano degli Interventi può prevede nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche ricadenti parzialmente o totalmente all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, purché l'efficacia di tali previsioni sia obbligatoriamente subordinata al trasferimento, alla dismissione, alla riqualificazione impiantistica o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, etc. Tali condizioni di efficacia devono essere richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.
- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012, ovvero sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dal PI a nuovi insediamenti residenziali, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente, così come definito dalla DGR 856/2012.

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, rispetto a quelli censiti in sede di PI, è subordinata all'approvazione da parte del Comune, che valuterà la compatibilità urbanistica ed ambientale dei nuovi insediamenti. Fatte salve le specifiche normative nazionali e regionali in materia di valutazione di impatto ambientale, la LR 11/2004 e i relativi Atti di Indirizzo, le disposizioni della DGR 856/2012:

- deve essere depositata in comune ed all'ULSS una relazione tecnica relativa alla conformità urbanistica dell'intervento, ossia il rispetto delle distanze nonché una valutazione di compatibilità ambientale al fine di garantire l'invarianza delle condizioni di sostenibilità ambientale dettate dalla Valutazione Ambientale Strategica;
- deve essere prevista una riqualificazione, eventuale bonifica del sito e mediante il riordino degli insediamenti esistenti per le parti ritenute idonee, nonché ripristino della qualità ambientale anche attraverso la dotazione delle prescritte urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;

- devono essere utilizzate forme di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di fasce verdi di adeguata larghezza utilizzando principalmente le alberate, le siepi-alberate: le siepi fitte di specie autoctone, di prima e seconda grandezza, volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio secondo le tipologie previste nel Prontuario, al fine anche della parziale compensazione delle emissioni inquinanti;
- devono essere impiegati di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;
- devono essere previste forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante;
- le aree pertinenziali agli allevamenti dovranno essere in terreno naturale oppure, qualora necessario e fatti salvi gli adeguamenti igienico-sanitari, saranno ammesse solo pavimentazioni permeabili (ghiaia, prato ecc.); le pavimentazioni a permeabilità ridotta o impermeabili sono ammesse solo per i percorsi carrabili e/o pedonali.

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.

ART. 44 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI RICADENTI IN COMUNI CONTERMINI

Trattasi di allevamenti zootecnici intensivi ricadenti in Comuni contermini (Verona, San Giovanni Lupatoto, Oppeano, Isola della Scala, Vigasio e Castel d'Azzano) le cui fasce di rispetto risultano ricadere all'interno del territorio comunale di Buttapietra. Anche per tali allevamenti si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 43, in quanto essi determinano a tutti gli effetti un vincolo sul territorio comunale.
In sede di valutazione di nuovi progetti edilizi la consistenza delle relative fasce di rispetto va verificata per stabilire le distanze minime reciproche in base alla DGR 856/2012.

ART. 45 AREE DI INTERESSE PAESISTICO - AMBIENTALE (PAQE)

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004; art. 61 PAQE
Rif.: Tav. 2 PAT – Carta delle Invarianti
Rif.: art. 9.1 NT PAT

A recepimento dell'art. 9.1 N.T. P.A.T., in coerenza con l'art. 61 NTA PAQE, il presente primo PI individua gli ambiti di interesse paesistico ambientale per i quali valgono le prescrizioni e direttive del PAQE.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- Sono fatte salve le aree destinate dalla strumentazione urbanistica comunale vigente a residenza, attività produttive e servizi, ricadenti all'interno dell'ambito di interesse paesistico ambientale, con l'obbligo di prevedere per i progetti edilizi singoli la puntuale sistemazione degli scoperti.
- Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di miglioramento della viabilità esistente e di nuova previsione o in generale interventi di trasformazione del territorio, devono essere localizzati, dimensionati e progettati in modo da non penalizzare l'assetto paesaggistico e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo;
- Non è ammessa l'apertura di nuove cave o discariche; è fatto salvo in ogni caso quanto già autorizzato alla data di adozione del PAQE.
- Sono vietati interventi per la realizzazione di impianti di acquacoltura e bacini di attingimento acqua e/o preriscaldamento di dimensioni superiori a tre ettari e

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

comunque deve essere assicurata una distanza minima, tra i singoli impianti, pari a 1.500 m.
- Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze. Sono consentiti interventi ecotecnologici per l'abbattimento dei nutrienti nelle acque che versano nei principali corsi d'acqua, nonché l'installazione di impianti di depurazione per lo smaltimento dei reflui civili e industriali.
- Le aree di interesse paesistico - ambientale costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali;
- Sono consentiti lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto delle finalità elencate nelle direttive del presente articolo.

DIRETTIVE

- In tali ambiti sono favorite ed incentivate:
- le attività agricole e quelle connesse con particolare riferimento allo sviluppo di attività compatibili con il sistema paesaggistico gli interventi di nuova edificazione connessi all'attività agricola o agrituristica, da collocarsi preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri ed uso di materiali;
- negli edifici esistenti, connessi e non con l'agricoltura, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione e ampliamento, ed altri interventi purché coerenti con il contesto agricolo produttivo e nel rispetto delle altre norme del PAT.

- Il PI nelle sue fasi operative:
- salvaguarda gli edifici e il complesso degli elementi costituenti documenti significativi del paesaggio agrario (ponticelli, chiaviche, salti d'acqua fossati, ecc.);
- prevede progetti di valorizzazione ed interventi finalizzati all'inserimento, al miglioramento e/o incremento di quinte arboree-arbustive lungo i corsi d'acqua e le zone coltivate, onde pervenire ad una maggiore articolazione della vegetazione che favorisca la formazione di biocenosi associate al paesaggio agrario.
- individua idonei percorsi pedonali, ciclabili ed equi turistici a collegamento di emergenze storico-naturalistiche presenti e di manufatti di particolare pregio ambientale, e prevede il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture da destinare a funzioni di supporto, in prossimità delle quali individuare congrui spazi ad uso collettivo;
- tramite il prontuario definisce le tipologie, le caratteristiche e i materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti, al fine di un loro corretto inserimento ambientale;
- d'intesa con le rappresentanze di categoria, promuove la riconversione delle produzioni agricole eccedentarie e non economicamente vantaggiose a favore della messa a dimora di boschi produttivi e incentivano le produzioni agricole biologiche e biodinamiche.

ART. 46 SIEPI E FILARI ALBERATI

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004
Rif.: Tav. 2 PAT – Carta delle Invarianti
Rif.: art. 9.3 NT PAT

Le siepi campestri e i filari alberati rappresentano una risorsa paesaggistica e naturalistica del territorio. La loro conservazione attraverso azioni di gestione appropriate permette di arricchire e valorizzare l'ambiente che sovente si trova caratterizzato da una elevata povertà di elementi naturalistici e da una eccessiva semplificazione paesaggistica.

Le finalità della tutela per questi elementi sono volte a recuperare, ricostruire, potenziare la trama storica del rapporto vegetazione – acqua – coltivazioni, che costituisce una

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

caratteristica significativa del paesaggio agrario, delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale.

Il Comune, individua mediante uno studio specialistico più approfondito, sia le siepi sia i filari alberati esistenti sia gli ambiti di eventuale completamento degli stessi, in recepimento e coerenza anche a quanto previsto dal PTRC, nell'ambito della rete ecologica regionale.

Per tale studio sono date indicazioni nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, relativamente:

- alle apposite misure per la tutela e la valorizzazione delle formazioni vegetali;
- alla realizzazione di formazioni alberate, filari, siepi e bande boscate, nonché alla manutenzione ed al miglioramento delle alberature e delle siepi esistenti, con l'esclusivo impiego di specie vegetali autoctone o naturalizzate.
- all'individuazione degli esemplari della flora arborea e arbustiva che presentano caratteristiche di vetustà secolare e promuovono le opportune azioni di tutela;
- al completamento, individuazione, tutela e valorizzazione delle siepi campestri e dei filari alberati significativi.

In relazione alle siepi e filari alberati del territorio, il PI:

- prevede la conservazione della diversità biologica e del paesaggio;
- promuove la conservazione ed il potenziamento degli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, ecc) ivi presenti, nonché il controllo della qualità delle acque;
- prevede la tutela e valorizzazione del sistema di filari e siepi che delimita gli appezzamenti ed altri elementi del tessuto agricolo;
- prevede il potenziamento e la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree che assumono importanza strategica per riordinare morfologicamente e percettivamente l'edificato nel contesto urbano e le aree scoperte nel territorio agricolo;
- prevede l'impianto di fasce tampone costituite da siepi e filari per interventi di rinaturalizzazione di corpi idrici e per la protezione delle coltivazioni da fonti di inquinamento urbano o stradale;
- prevede che l'impianto di nuovi filari e di nuove siepi dovranno essere effettuati utilizzando esclusivamente le specie appartenenti alla flora locale o naturalizzate nel paesaggio veneto.

In attesa della predisposizione del succitato studio specialistico, il PI recepisce le siepi e i filari alberati individuati dalla Tav. 2 del PAT, che sono stati identificati sulla base di una analisi ricognitiva effettuata dalle foto aeree.

I progetti di trasformazione del territorio, che includono i temi del presente articolo, sono soggetti alla presentazione di uno o più elaborati tecnico-agronomici che individuano in scala adeguata l'elemento di invariante e ne stabiliscano le eventuali misure di compensazione nella misura da 1 a 2.

ART. 47 SPECCHI D'ACQUA

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004
Rif.: Tav. 2 PAT – Carta delle Invarianti
Rif.: art. 10.2 NT PAT

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

A recepimento degli specchi d'acqua individuati nella tav. 2 del PAT e relative disposizioni normative di cui all'art. 10.2 delle N.T. P.A.T., il primo PI individua gli specchi d'acqua quali elementi di interesse naturalistico costituite da ex cave.

Come riportato nel succitato articolo delle N.T. P.A.T. tali specchi d'acqua sono ambiti nei quali il permanere di elementi di diversità ambientale, legati alla presenza di acqua unitamente alla presenza di coltivi perimetrali, favorisce oltre all'aumento della biodiversità anche una differente vocazione nell'utilizzo delle risorse idrico ambientali, in linea con la fruizione ecologica, naturalistica e ricreativa di tali aree.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

In attesa delle indicazioni puntuali del PI, nelle sue fasi operative, non è consentito:

- la riduzione e la manutenzione non ordinaria dei terreni circostanti le aree umide e il controllo della vegetazione palustre;
- attuare interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, che pregiudichino il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree e la conservazione e ripristino di eventuali percorsi pedonali e carrabili sugli argini;
- il tombamento dei corsi d'acqua, compresi i fossi e i capofossi, fatti salvi gli interventi finalizzati e necessari per opere di attraversamento stradale;
- ogni intervento di bonifica, scavi e movimenti di terra ad eccezione degli interventi di riqualificazione, sistemazione e difesa idraulica;
- danneggiare i processi ecologici che sostengono l'equilibrio naturale, come ad esempio l'introduzione di flora o fauna estranee e in grado di provocare interferenze significative.

DIRETTIVE

- I progetti ricadenti in tali aree dovranno verificare lo stato di efficienza della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti e il progressivo miglioramento della tenuta idraulica, nonché dovranno considerare il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione prevedendo, se possibile, il ricorso a sistemi di fitodepurazione.
- Le progettualità dovranno considerare come prioritaria il mantenimento dell'attuale assetto geomorfologico, la prevenzione all'interrimento, la valorizzazione naturalistica e paesaggistica e la fruizione ciclo-pedonale mediante interventi di rinaturalizzazione delle rive, l'integrazione o ricostituzione della vegetazione ripariale, e l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica per la fruizione sostenibile.
- Le attività consentite e le progettualità relative dovranno essere dotate preliminarmente di un piano programma complesso volto a salvaguardare non solo l'ambito lacuale di ex cava ma anche l'ambiente agrario e urbanizzato circostante ai fini della tutela delle specie e degli habitat del sistema Natura 2000; tale programma dovrà essere predisposto da almeno un progettista, un geologo, un agronomo, un naturalista che contempli sia per l'area di cava sia per le zone circostanti non solo l'aspetto tecnico-progettuale di valorizzazione e tutela ma anche quello gestionale che notevole rilievo riveste in un ambito di fragilità ambientale come quello del sistema delle acque.

ART. 48 RISORGIVE/ AREE DI RISORGIVA

Rif. Legislativo: D.Lgs. 152/2006, Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto, artt. 21-22-36-40 PTCP, artt. 53 - 61 PAQE, L.R. 11/2004
Rif.: Tav. 2 - 3 PAT – Carta delle Invarianti - Carta delle Fragilità
Rif.: artt. 8 - 10.3 -14 NT PAT

A recepimento delle risorgive e aree di risorgiva individuate nelle tav. 2 e 3 del PAT e relative disposizioni normative di cui agli artt. 8 - 10.3 - 14 delle sue N.T., il primo PI

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

individua le risorgive quali elementi di particolari evidenze e unicità geologiche, con affioramenti naturali di acqua dolce della falda acquifera e di tutela per la loro valenza ecosistemica (rifugio di flora e fauna), specifiche di un luogo o di un territorio, ove la tutela e la salvaguardia dei valori ambientali risulta indispensabile all'attuazione di uno sviluppo sostenibile.

Si tratta di ambiti legati al sistema della risorsa idrica che in una matrice di un paesaggio poco movimentato e quindi monotono, costituiscono pregevoli elementi di diversificazione ambientale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- Non sono ammessi interventi di trasformazione, per una fascia della profondità di 20 metri dal ciglio della testata di risorgiva, se non per la conservazione, valorizzazione e tutela dell'invariante stessa.
- È vietato il prelievo di quantità d'acqua tali da alterare l'ecosistema.
- È ammessa l'attività agricola purché compatibile con la salvaguardia dell'ecosistema dell'area di risorgiva.
- Qualora approvati dall'autorità competente sulla risorsa idrica sono ammesse opere idrauliche destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energia rinnovabile.
- Prima dell'adeguamento del PI, con apposita fase tematica, alle direttive sotto richiamate, anche in deroga alla previgente disciplina di zona, sono, comunque, vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione permanente del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi, con adeguate misure di compensazione e/o mitigazione e previo nulla osta da parte delle competenti autorità o, se non richiesto obbligatoriamente, sono, comunque, subordinati a preventivo parere dell'Amministrazione Comunale.
- In tali ambiti la realizzazione delle colture agricole deve avvenire senza lo stravolgimento della conformazione e assetto del territorio e quindi nel rispetto delle sue eventuali emergenze botaniche, floreali, faunistiche, ecc., ma sempre tenendo presente le componenti naturali e paesaggistiche che offre un certo ambito e che in caso di intervento verrebbero inesorabilmente compromesse.

DIRETTIVE

Il P.I., con apposita fase operativa:

- prevede e persegue la tutela delle invarianti di tipo ambientale garantendo la valorizzazione, il ripristino degli habitat naturali e la loro corretta conservazione e manutenzione.
- provvede a:
    - tutelare le aree limitrofe di rilevanza paesaggistica attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di elementi come le risorgive e i corsi d'acqua, fermo restando la compatibilità con l'attività agricolo-economica;
    - favorire il rispetto della normativa vigente in materia di carico inquinante sugli acquiferi e la promozione delle migliori tecniche disponibili finalizzate a riduzione di impatto delle deiezioni (riduzione carico azotato), ecc.;
    - valorizzare l'attività agrituristica e attività economiche complementari alla attività agricola attraverso la creazione di itinerari e il recupero di edifici dismessi per scopi ricettivi.

ART. 49 PALEOALVEI

Rif. Legislativo: PTCP; art. 63 PAQE
Rif.: Tav. 2 PAT – Carta delle Invarianti
Rif.: art. 10.4 NT PAT

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

A recepimento dei paleoalvei individuati nella tav. 2 del PAT e relative disposizioni normative di cui all'art 10.4 delle sue N.T., il primo PI individua i paleoalvei quali elementi di invariante provenienti dal P.T.C.P., degni di valorizzazione del paesaggio agrario.

PRESCRIZIONI E VINCOLI
Eventuali interventi edilizi ed urbanistici devono rispettare i segni fisici che indicano la presenza del paleoalveo.

In sede di P.I., con apposita fase operativa, il Comune dovrà predisporre un progetto di riqualificazione ambientale e paesaggistica, anche per stralci successivi, del tracciato dell'antico ramo fluviale, ricadente all'interno delle zone agricole al fine di evidenziarne la localizzazione e la percezione visiva.

Le modalità operative saranno delineate tenendo conto della possibilità di una sistemazione paesaggistica mediante opportune quinte arboree e/o arbustive adatte alle condizioni climatiche e pedologiche della zona che esaltino la presenza del paleoalveo.

ART. 50 CANALI - RETE IDRAULICA STORICA (PAQE) - CANALE ALTO AGRO VERONESE

Rif. Legislativo: DCR n. 9/1999 (PAQE) art. 72, LR 11/2004 art. 41, RD 368/1904, RD 523/1904
Rif.: Tav. 2 – 4 PAT – Carta delle Invarianti, Carta delle Trasformabilità
Rif.: art. 22.3 NT PAT

A recepimento della rete idraulica storica individuata nelle tav. 2 e 4 del PAT e relative disposizioni normative di cui all'art 22.3 delle N.T., e in riferimento all'art. 72 delle NTA PAQE, il primo PI individua il Canale Alto Agro Veronese a nord del Capoluogo, passante per la località Bovolino, quale rete idraulica storica.
Per tale corso d'acqua:

- Valgono le prescrizioni inerenti la servitù idraulica di cui al RD 368/1904 e RD23/1904 e le zone di tutela di cui alla LR 11/2004 (già richiamate all'Art. 17 delle presenti norme).
- Sono vietati interventi tali da alterare significativamente lo stato dei luoghi.
- Sono consentiti interventi manutentivi ordinari e straordinari purché realizzati con tipologie tipiche del sistema idraulico e senza alterare il valore documentale dei manufatti.
- Deve essere mantenuta la pendenza delle rive favorendo il mantenimento della copertura erbacea ed evitando la cementificazione ed utilizzando tecniche manutentive analoghe a quelle originarie.
- Nella costruzione e nel restauro dei manufatti quali ponti, chiuse, recinzioni ecc., devono essere utilizzati materiali e tipologie tipici del sistema idraulico. Per quanto riguarda i materiali si predilige l'uso di mattoni in cotto, pietra d'istria (o marmi consimilari) e legno. Eventuali ponti devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero.
- Nei tratti di percorso interni all'insediamento, vanno consolidati o ricostruiti, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

Il PI, con successiva fase tematica, con apposite disposizione provvede:

- alla tutela e manutenzione delle reti idrauliche di interesse storico e dei manufatti idraulici presenti lungo le rive valorizzando anche il rapporto fra corsi d'acqua e centri urbani;
- a favorire il recupero e il ripristino dei tratti originali dei canali storici;
- a delimitare una fascia di rispetto lungo le reti storiche, prevedendo la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

- definire le tipologie, le caratteristiche e materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti, ai fini di un loro corretto inserimento ambientale;
- individuare i percorsi arginali da riqualificare e attrezzare, per favorire la fruizione ludica/turistica del territorio aperto.

ART. 51 AREE NON IDONEE

Rif. Legislativo: LR 11/2004
Rif.: Tav. 3 PAT – Carta delle Fragilità
Rif.: art. 12 NT PAT

Per l'idoneità edificatoria dei terreni va fatto riferimento alla tav. 3 del PAT – Carta delle Fragilità, e all'art. 12 delle NT.
Nello specifico, per quanto riguarda le **aree non idonee** all'edificazione, si precisa che il Primo P.I., per agevolare il lavoro dell'Ufficio Tecnico riporta in cartografia tali aree, con relativa disciplina di cui all'art. 12 delle N.T. P.A.T.:

*"nelle **aree non idonee** sussistono reali condizioni di forte penalizzazione; sono state comprese in questa classe, la locale rete idrografica con le relative fasce di rispetto di 10 metri, le teste delle risorgive e i bacini lacustri, residui dell'escavazione."*

ART. 52 AREE A DEFLUSSO DIFFICOLTOSO

Rif. Legislativo: D.Lgs 152/2006, Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto, artt. 11-12-20 del PTCP,
Rif.: Tav. 3 PAT – Carta delle Fragilità
Rif.: art. 13 NT PAT

A recepimento delle aree a deflusso difficoltoso individuate nella tav. 3 del PAT e relative disposizioni normative di cui all'art. 13 delle sue NT, il primo PI individua due aree a sud del territorio comunale quali aree e a deflusso difficoltoso caratterizzate da falda a ridottissima soggiacenza in presenza di terreni superficiali a scarsa permeabilità e drenaggio costituiti da limi e argille.
In tali aree:

- sono da escludere interventi di realizzazione di piani interrati.
- Le acque meteoriche derivanti dai nuovi interventi dovranno essere opportunamente invasate e indirizzate ai corpi idrici superficiali, onde evitare fenomeni di ristagno idrico.

ART. 53 AREE DI TUTELA A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Rif. Legislativo: LR 11/2004, art. 41
Rif.: Tav. 3 PAT – Carta delle Fragilità
Rif.: art. 18 NT PA

A recepimento delle aree di tutela a rischio archeologico individuate nella tav. 3 del PAT e relative disposizioni normative di cui all'art. 18 delle sue N.T., il primo PI individua tali aree per le quali:

- ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm. di profondità, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni archeologici almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori;
- al loro interno, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza archeologica, è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori implicanti scavi rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici D. Lgs. 163/2006, artt. 95 e 96;

Il P.I., con fase tematica, sentita la competente Soprintendenza Archeologica, provvede a verificare il censimento delle aree di interesse nonché a individuare eventuali altre aree di potenziale interesse archeologico presenti nei rispettivi ambiti amministrativi, e ad assoggettare le une e le altre alle disposizioni di cui al presente articolo, ferma restando la possibilità di ogni opportuna articolazione e specificazione.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

TITOLO III – RETE ECOLOGICA – ADEGUAMENTO P.T.C.P.

ART. 54 RETE ECOLOGICA (CORRIDOI ECOLOGICI PRINCIPALI - CORRIDOI ECOLOGICI REGIONALI - AREA DI CONNESSIONE NATURALISTICA - ISOLA AD ELEVATA NATURALITÀ)

Rif. Legislativo: art. 24 PTRC, artt. 46-48-50 PTCP, LR 11/2004;
Rif.: Tav. 4 PAT – Carta delle Trasformabilità
Rif.: artt. 19 -19.1 NT PAT

Il primo PI recepisce (elaborato *AA T1: Rete ecologica e invarianti ambientali*) la rete ecologica così come definita dal PAT quale insieme di aree e fasce a vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, messe tra loro in connessione, volte a garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio. La rete ecologica è l'elemento cardine del processo di pianificazione operativa che, incrementando la qualità del territorio, crea un nuovo equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato.
Si tratta di ambiti prevalentemente agricoli in cui le differenze tra i caratteri di biodiversità e la destinazione agricola dei suoli determinano anche ambiti da sottoporre a specifiche misure di valorizzazione e tutela.

Il PAT vigente è stato approvato successivamente all'approvazione del PTCP della Provincia di Verona e a seguito di verifica tecnica provinciale di conformità. La rete ecologica comunale definita dalla Tavola 4 del PAT vigente risulta parzialmente adeguata alla rete ecologica del PTCP. In particolare, la vasta "area di rinaturalizzazione" individuata dal PTCP, nel PAT viene classificata come "area di connessione naturalistica". Viene inoltre identificata un'"isola ad elevata naturalità" aggiuntiva (laghi di cava zona sud di via Caselle). Al fine della conformità al PTCP le indicazioni normative successive per le "aree di rinaturalizzazione" sono recepite dal PTCP nel disposto normativo del PI relativo all'intera rete ecologica comunale, garantendo nel contempo la coerenza con il quadro normativo del PAT.

La tutela della natura prevista dal PI, basata sul concetto di biodiversità, punta a salvaguardare e potenziare la diversità biologica, fondamentale per la sopravvivenza degli ecosistemi.

Il PI individua e disciplina la rete ecologica rendendo operative le strategie di intervento per la riqualificazione del territorio e dei processi naturali che lo caratterizzano, già normati dal PAT.

Come riportato negli artt. 19 e 19.1 NT del PAT, la rete ecologica comunale è costituita da:

a) Corridoi ecologici principali

Sono fasce di connessione lineari e continue utili al passaggio delle popolazioni animali tra due zone ad alta naturalità. Questi garantiscono la mobilità delle specie protette e l'interscambio genetico tra le popolazioni che risiedono nelle diverse aree del territorio, garantendone la biodiversità interna al pool genico. Ne rappresentano alcuni esempi i filari di bosco, i fossi con vegetazione ripariale, i corsi d'acqua. Il PI individua e recepisce i corridoi ecologici del PAT, per i quali il Comune individua le misure volte a minimizzare gli effetti causati dai processi di antropizzazione o trasformazione sui corridoi ecologici, anche prevedendo la realizzazione di strutture predisposte a superare barriere naturali o artificiali al fine di consentire la continuità funzionale dei corridoi. Per la definizione di tali misure, il Comune promuove attività di studio per l'approfondimento e la conoscenza della Rete ecologica.

b) Corridoi ecologici regionali

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

Il PI recepisce i corridoi ecologici regionali identificati dal PAT, derivanti dal recepimento della rete ecologica regionale del PTRC. Essi sono ambiti di sufficiente estensione e naturalità, aventi struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali su scala territoriale ampia.

c) Area di connessione naturalistica;

Si tratta di aree ricoprenti consistenti ambiti del territorio comunale, che svolgono una funzione di protezione ecologica rispetto alle aree a maggior naturalità, al fine di garantire la gradualità della transizione tra habitat idoneo e sfavorevole alla vita delle specie, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro. Nello specifico tali aree sono in grado di attenuare il livello d'impatto della zona urbana, ed sono preposte alla conservazione delle specie e degli habitat, favorisce la dispersione e lo svolgersi delle relazioni dinamiche tramite connessioni tra ecosistemi e biotopi. Si tratta di aree ove persistono e convivono elementi di discreta naturalità nel territorio agricolo ma sono presenti anche aree antropizzate. Tra queste vanno considerate anche le zone urbanizzate nelle quali sono possibili interventi di sviluppo e trasformazione ma anche naturalizzazione. In tali aree è necessario sviluppare gli elementi di naturalità esistente e promuovere lo sviluppo agricolo sostenibile finalizzato alle produzioni di qualità, compatibilmente con lo sviluppo di attività economiche integrative, nonché sistemi di produzione di energie rinnovabili

d) Isola ad elevata naturalità

Sono habitat naturali o semi-naturali attestati su aree di piccola superficie che, per la loro posizione strategica o per la loro composizione, rappresentano siti importanti per la sosta delle specie in transito in un territorio, esse sono idonee alla loro vita. Sono piccoli habitat in cui le specie possono trovare temporaneamente ricovero e cibo. In particolare, nel Comune di Buttapietra esse sono individuate in corrispondenza degli specchi d'acqua esistenti nelle ex aree di cava del territorio.

DIRETTIVE

All'interno di tutte le aree della Rete Ecologica il P.I., anche con successive fasi tematiche:

- orienta le scelte di pianificazione alla tutela e valorizzazione degli elementi di naturalità residua, anche attraverso la connessione tra essi;
- individua le potenziali aree di rimboschimento mediante specie arboree autoctone, in particolare all'interno dell'area del Parco Campagna di cui all'art. 56 delle presenti Norme;
- provvede alla verifica del censimento dei fontanili, al recupero e la valorizzazione delle aree umide di origine naturale ed antropica, alla creazione di percorsi didattici, attività ludico-sportive lungo i fiumi di risorgiva, gli altri corsi d'acqua, e le connessioni ecologiche
- incentiva le coltivazioni tradizionali dei prodotti tipici legati a luoghi e paesaggio
- prevede il mantenimento delle caratteristiche e del ruolo eco relazionale nei confronti degli habitat e delle specie;
- promuove, l'organizzazione di punti di osservazione finalizzati ad attività didattiche e scientifiche per lo studio della fauna e delle valenze ambientali e naturalistiche dei luoghi
- favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica e l'inserimento paesaggistico.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

- conserva, valorizza e/o mitiga e compensa gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, filari e siepi, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi;
- provvede ad organizzare eventuali spazi privi di alberature, mediante piantumazione di siepi, boschetti, fasce tampone ecc., di specie autoctone, in particolare nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza di parchi, aree protette, corsi d'acqua, ecc.

PRESCRIZIONI

Entro gli ambiti della rete ecologica non sono consentiti interventi che possano occludere completamente o limitare significativamente la permeabilità della rete stessa e la chiusura dei varchi ecologici. Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti inalterata e/o accresciuta.

Le zone definite di nuova trasformazione del territorio rurale, ossia le aree che determinano un nuovo consumo di suolo (entro in limiti ammessi dalla DGR 668/2018), devono soddisfare la prescrizione della Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti, contenuta a pag. 13 primo capoverso del Parere n. 126 del 21 giugno 2016 che cita: *"il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale."*
Inoltre, in attuazione della prescrizione *dell'art 48 comma d del P.T.C.P.* in merito agli elementi della rete ecologica "*i Comuni nella redazione di piani regolatori comunali di cui alla L.R. 11/2004 pianificano gli interventi di trasformazione dei suoli perseguendo la finalità di salvaguardia e completano i corridoi ecologici, compensando le incidenze previste dalle nuove trasformazioni del territorio con l'accrescimento della funzionalità ecologica della rete"*.

Il successivo Art. 111 definisce i criteri e le modalità per gli interventi di compensazione ambientale, in coerenza con le succitate norme e con l'art. 47.4 del PAT.

All'interno delle **isole ad elevata naturalità** e dei **corridoi ecologici**, in coerenza con gli art. 47 e 49 delle norme del PTCP e fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e smi e alla DGR 1400/2017:

- non si prevede l'ampliamento delle aree edificabili esistenti, fatta salva la realizzazione di edificazioni private in attuazione delle previsioni del PAT, la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico (quali aree a servizi funzionali alla fruizione e conoscenza del territorio e dell'ambiente) e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio, ospitalità ricettiva diffusa e concentrata, purché adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale e che preferibilmente valorizzino ambiti già consolidati;
- con riferimento ai progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti ecc) devono essere previsti interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati secondo i criteri del successivo Art. 111.
- 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 per garantire e migliorare la sicurezza idraulica dei corsi d'acqua e la sicurezza geologica;
- sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici;
- con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, sono ammessi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;
- sono incentivati interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica;
- sono incentivate e tutelate le strutture connesse al mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali orientate alla coltura biologica;
- viene promossa la riqualificazione delle cave dismesse ricorrendo alla creazione di biotopi artificiali, anche rinaturalizzando la morfologia e l'assetto complessivo degli spazi di cava, utilizzando per la riqualificazione esclusivamente essenze erbacee, arbustive ed arboree autoctone;
- devono essere messi in risalto gli aspetti naturalistici delle isole ad elevata naturalità, che si configurano come elementi di collegamento non continuo con i corridoi ecologici individuati, in relazione a specchi d'acqua e zone umide; per tali ambiti va incentivato il potenziamento degli aspetti naturalistici con un corretto utilizzo delle risorse idriche e la valorizzazione del ruolo di diversità ecologica delle rive.

All'interno delle **aree di connessione naturalistica**, in coerenza con l'articolo 50 delle norme del PTCP e fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e smi e alla DGR 1400/2017:

- viene incentivata la ricollocazione delle attività e degli impianti non agricoli incompatibili con l'ambiente fuori dalle aree di connessione naturalistica, anche attraverso l'istituto del credito edilizio;
- viene favorito l'utilizzo di edifici esistenti connessi all'attività agricola e non più funzionali alla stessa, permettendo anche 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 nel contesto di riferimento;
- viene incentivato il recupero delle aree ecologiche ai fini della fruizione ambientale, anche utilizzando tratturi e capezzagne come percorsi pedonali;
- i progetti ed interventi di trasformazione del territorio ammessi dalle diverse discipline di zona dovranno essere attuati previa valutazione di compatibilità che consideri l'incidenza delle trasformazioni e ne quantifichi le misure di compensazione ambientale necessarie a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente ed il ruolo ecorelazionale nei confronti degli habitat e delle specie guida, con particolare riferimento alla eventuale sottrazione di ambienti naturali e/o seminaturali quali siepi arboree, filari alberati, aree con presenza di acqua;

ART. 55 FASCE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Rif. Legislativo: LR 11/2004;
Rif.: Tav. 4 PAT – Carta delle Trasformabilità
Rif.: art. 20 NT PAT

Il primo PI recepisce le due fasce di mitigazione ambientale individuate nella tav. 4 del PAT e relativo art. 20 delle sue NT, una localizzata a nord del centro abitato del Capoluogo sul lato occidentale della S.S. 12 e l'altra a sud del centro abitato del Capoluogo sempre lungo il versante occidentale della S.S. 12, quali barriere vegetali al fine di attenuare gli impatti visivi – acustici e la capacità di diffusione delle polveri inquinanti tra le zone produttive esistenti e la nuova area di espansione residenziale prevista, una attraverso una linea preferenziale di sviluppo insediativo e l'altra attraverso un'area di riqualificazione e riconversione.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

In tali aree non è consentita alcuna edificazione, ma al fine della loro realizzazione, potranno essere collocate parte delle quote standards a verde di pertinenza di nuovi interventi.

In sede di successive fasi di PI possono essere previste ulteriori fasce di mitigazione ambientale.

La realizzazione della vegetazione dovrà ispirarsi ai seguenti criteri:

- Essere prevalentemente caratterizzata da piante autoctone o naturalizzate nella fascia climatica dell'area di Buttapietra con l'utilizzo di materiale vivaistico di prima qualità.
- Rispetto della biodiversità in ambito urbano.
- Rispetto delle distanze tra alberi, costruzioni limitrofe e sedi stradali.
- Corretta progettazione tecnica, ambientale e paesaggistica.
- 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.

ART. 56 PARCO CAMPAGNA - AREE DELLE RICOSTRUZIONE ECOSISTEMICA POLIVALENTE IN AMBITO PLANIZIALE

Rif. Legislativo: LR 11/2004, PTRC All. B4 adottato con DGR n. 427 del 10.04.2013,
PAQE art. 90,
Piano d'Area delle Pianure e Grandi Valli Veronesi art. 31
Rif.: Tav. 4 PAT – Carta delle Trasformabilità
Rif.: art. 47.6 NT PAT

A recepimento del PAT e relativo art. 47.6 delle sue NT, il primo P.I individua nel territorio comunale tre "aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito planiziale" con la funzione e finalità attribuite da PTRC, (allegato B4 – DGR n. 427/2013) al fine di:

- incrementare il patrimonio del verde pubblico a scopo fruitivo, estetico, culturale, e microclimatico;
- gestire correttamente il patrimonio vegetale sia pubblico che privato;
- individuare forme di mitigazione ambientale in relazione all'entità degli interventi che prevedono una riduzione delle superfici ad area verde o area agricola;
- un miglioramento di una configurazione ambientale mediante la realizzazione di fasce ecotonali, ispessimento e/o infittimento di siepi e filari già esistenti, realizzazione di passaggi ecologici.

In tali aree, inserite quali ambiti complementari alla rete ecologica, si privilegiano le iniziative di compensazione ambientale, aumentando le masse boscate anche in funzione della concreta attuazione del progetto di rete ecologica; a tal fine saranno privilegiati gli interventi relativi alle aree di compensazione e di riqualificazione ambientale anche con finalità di uso pubblico; per l'acquisizione delle aree a standard si applicheranno, laddove possibile, i principi del credito edilizio e della compensazione urbanistica di cui all'art.37 della LR 11/2004.
In altri termini sono ambiti preposti al mantenimento della continuità tra ecosistemi e biotopi di alto valore naturalistico, in grado di garantire la dispersione delle specie animali (autonoma) e vegetali (tramite vettori), ossia l'interscambio genetico delle popolazioni e dei popolamenti.
Sono aree:

- destinate a perequazione ambientale;

- vocate all'agricoltura, che per la loro posizione favorevole e per l'interessante habitat naturalistico, pur mantenendo la destinazione principale agricola, vengono destinate anche alla fruizione pubblica per le attività ricreative del tempo libero e lo svago e l'attività sportiva all'aria aperta, a condizione che siano compatibili con l'ambiente, nonché altre attività a tutela e valorizzazione delle particolari caratteristiche ambientali, naturalistiche ed idrogeologiche dell'area;
- in cui la destinazione d'uso prevalente rimane quella agricola;
- in cui sono favorite l'integrazione con il contesto urbano mediante fruizione turistica e le attività ricreative del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali ed equitabili connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività di fruizione del tempo libero e di servizio e supporto, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- in cui sono favorite le azioni che apportano un miglioramento, revisione e riorganizzazione dell'accessibilità pedonale comprensiva della riorganizzazione del sistema della sosta (parcheggi scambiatori) nelle aree urbane consolidate esistenti adiacenti alle aree del Parco Campagna.

Per quanto riguarda l'area di Parco Campagna individuata a nord-est del territorio comunale a ridosso degli specchi d'acqua si prevede la valorizzazione naturalistico-ambientale degli stessi specchi d'acqua e del loro intorno, favorendo la fruizione dell'area ai fini naturalistici, didattici e ricreativi e per la fruizione del tempo libero in conformità all'art. 90 del PAQE. È consentita, inoltre, la realizzazione di strutture a servizio e supporto delle attività ludico-sportive, adeguate all'ambiente circostante. È fatto divieto di solcare gli specchi d'acqua con barche a motore o altri mezzi motorizzati. È vietato, inoltre, l'uso di pesticidi e fitofarmaci per una profondità di 200 m dal bordo della cava verso la campagna.

Il primo P.I. recepisce le succitate disposizioni e, nel corso delle successive fasi operative, con apposito tematismo, a raccordo con gli interventi di valorizzazione delle aree della rete ecologica, provvede all'attuazione di tali disposizioni con particolare riferimento alla valorizzazione naturalistico ambientale delle aree in oggetto.

I criteri per la quantificazione delle opere a verde necessarie alla compensazione ecologica sono definiti dal successivo Art. 111.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

TITOLO IV – ULTERIORI ELEMENTI DA VARIANTE P.R.G. – ADEGUAMENTO P.A.Q.E. – D.C.C. N. 24 DEL 28.05.2009

ART. 57 AMBITI DI EQUILIBRIO DELL'ECOSISTEMA - SGUAZZI - GRANDI ALBERI - CENTRO DI RICERCA DELLE RISORSE AGRICOLE - AMBITI PRIORITARI PER LA PROTEZIONE DEL SUOLO

Rif. Legislativo: PAQE;
Rif.: artt. NT PAQE;

Ad integrazione degli elementi del PAQE recepiti nel PAT, il primo P.I. individua ulteriori elementi secondo Variante parziale al PRG – Adeguamento PAQE, approvata con D.C.C. n. 24 del 28.05.2009, consistenti in:

- Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema;
- Sguazzi;
- Grandi alberi;
- Centro di ricerca delle risorse agricole;
- Ambiti prioritari per la protezione del suolo.

Per tali elementi va fatto riferimento alle disposizioni delle N.T. PAQE artt. 38-51-55-60-68 e alle disposizioni delle corrispondenti NTA della variante parziale al PRG sopracitata.

In ogni caso il contenuto delle NTA del PAQE, ancorché non recepite nella succitata variante parziale al PRG di adeguamento, dovrà essere sempre osservato nel corso delle fasi operative del P.I.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

TITOLO V – TERRITORIO AGRICOLO

ART. 58 TERRITORIO AGRICOLO

Rif. Legislativo: LR 11/2004 art. 43-44-45;
Rif.: art. 21 NT PAT

Sono definite aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, ai sensi dell'articolo 21 delle N.T. del P.A.T., tutte le aree esterne al perimetro dei centri abitati non diversamente individuate e l'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale.

L'edificabilità nel territorio agricolo è definita e normata ai sensi del titolo V della L.R. 11/2004 e smi.

In questo territorio, fermo restando il rispetto di ogni eventuale limitazione e prescrizione di cui ai precedenti articoli del sistema ambientale e paesaggistico delle presenti Norme Tecniche Operative, così come il rispetto delle norme di tutela delle invarianti di natura paesaggistico-ambientale, di cui alla tavola 2 del P.A.T. approvato, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi connessi all'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive cosi come definite con provvedimento della Giunta regionale, ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d) della LR 11/2004 e smi.

Il territorio agricolo è considerato zona territoriale omogenea "E" ai sensi del D.M. 1444/1968 ed è soggetto a regole generali mirate alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario; pertanto, in queste aree dovranno essere favoriti i seguenti interventi:

- manutenzione della struttura agraria tradizionale;
- manutenzione e ripristino della viabilità poderale esistente;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni idrauliche originarie;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni agricole storiche originarie (terrazzamenti e ciglionamenti, muri a secco, alberature isolate o in filare);
- promozione di attività integrative del reddito, quali l'agriturismo;
- promozione di attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero
- realizzazione di aree di compensazione ambientale.

La destinazione d'uso prevalente è quella agricola, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'articolo 43 della L.R. n. 11/2004.

L'Edificabilità nella zona agricola, così come il riutilizzo in tale zona di strutture per finalità di locazione turistica o per finalità di classificazione come dipendenze di albergo diffuso è ammessa ai sensi degli artt. 44 e 44 bis della L.R. n. 11/2004.

In tutti gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) d) e) del D.P.R. 380/2001. Sono comunque fatte salve eventuali ed ulteriori disposizioni specifiche collegate alle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici stessi e alla destinazione d'uso. Sugli edifici puntualmente individuati dal PI come non più funzionali alle esigenze del fondo, sono altresì sempre consentiti gli ampliamenti ai fini abitativi, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale e solo se esistenti alla data di adozione del primo P.I.

Ogni intervento di nuova edificazione deve, in ogni caso, essere corredato da un "progetto di sistemazione del verde" che, previa analisi dell'area scoperta di pertinenza e delle essenze arboree presenti, preveda una sua sistemazione con l'utilizzo di specie arboree compatibili. La sistemazione dell'area dovrà essere evidenziata con appositi elaborati

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

quali rendering e/o fotosimulazioni o elaborati progettuali con chiara localizzazione e caratterizzazione delle tipologie, numero delle essenze arboree

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

La progettazione degli edifici dovrà mirare all'integrazione dei nuovi manufatti nell'ambiente rurale, tenendo conto delle preesistenze edificate e delle caratteristiche del sito. Si dovranno rispettare le alberature d'alto fusto esistenti, le zone boschive e la vegetazione ripariale lungo fossi e canali di scolo, i segni delle antiche suddivisioni poderali, i percorsi delle strade comunali e vicinali, e tutti gli altri elementi che danno carattere e pregio all'ambiente.

La tipologia degli edifici isolati o a corte, anche con corpi di fabbrica staccati ma posti sullo stesso filo, per composizione e uso di materiali deve riprendere i caratteri rurali tipici del territorio.

Per gli edifici esistenti in zona agricola, destinati ad abitazione e ricadenti nelle fasce di rispetto stradale o a distanza minore di quella prevista dalle norme anche dove la fascia non sia individuata, così come per gli edifici ubicati in zona di rispetto dei corsi d'acqua, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
c) ogni altro ampliamento per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli ampliamenti di cui ai punti b) e c) sono autorizzati, nelle fasce di rispetto stradale e fluviale, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o fluviale.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, così come nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, è consentita la ricostruzione di uguale volume con il mantenimento delle destinazioni d'uso in area agricola adiacente anche con superficie inferiore ai minimi di legge.

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11/2004, all'atto del rilascio del permesso di costruire 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. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.

La realizzazione delle costruzioni nella zona agricola è ammessa per intervento diretto nel rispetto dei disposti degli artt. 44 e 44bis della L. R. n. 11/2004 e dei seguenti parametri edilizi stabiliti:

a) altezza massima:

- per le nuove case d'abitazione: ml. 7,00 con max 2 piani fuori terra;
- per gli annessi rustici: ml. 7,00 all'imposta del solaio di copertura;
- in deroga ai sopracitati limiti di altezza massima degli edifici, in caso di autorizzazione all'ampliamento di fabbricati già esistenti è ammessa un'altezza in gronda pari al fabbricato adiacente più alto, senza che ciò comporti un aumento del numero dei piani.

b) distanza minima dai confini:

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

- per gli ampliamenti: ml. 5,00
- per tutti gli altri tipi di costruzione: ml. 5,00

c) distanza minima tra edifici:

- per nuovi edifici: ml. 10,00;
- nel caso di ampliamenti e tra corpi di fabbrica dello stesso edificio: ml. 10,00;

d) edifici a confine: conformemente ai disposti di cui all'art. 885 del C.C., un edificio a confine con un altro può sopraelevarsi previo innalzamento del muro in comune;

e) distanza delle concimaie:

ai sensi della DGR 856/2012 per le strutture di stoccaggio dei reflui coperte non devono essere rispettate distanze minime dalle abitazioni e dalle zone non agricole. Per le strutture scoperte le distanze da rispettare sono stabilite in funzione della classificazione dell'allevamento ad esse connesso (in termini di classe dimensionale e punteggio), ai sensi della DGR 856/2012.

f) distanza degli allevamenti zootecnici: le distanze delle strutture di stabulazione dalle abitazioni e dalle zone non agricole sono stabilite in coerenza con la DGR 856/2012.

g) Fognature:

ferme restando le prescrizioni di cui al Dlgs 152/2006 smi e al Piano di Tutela delle Acque Regionale, le abitazioni in zona agricola che non siano allacciate alla rete fognaria comunale dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo e a parere del Responsabile del Settore Igiene e Sanità Pubblica dell'A.S.L., di adeguato sistema di smaltimento. Anche le abitazioni esistenti che ancora non vi avessero provveduto, dovranno eliminare lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna e dotarsi di un sistema di smaltimento approvato dal Responsabile del Settore Igiene e Sanità Pubblica dell'A.S.L. Agli stessi adempimenti sono tenuti gli allevamenti zootecnici esistenti.

h) Locali accessori:

Sono ammesse le seguenti specifiche fattispecie di interventi per le quali, pur essendo qualificabili come strutture agricolo-produttive, è possibile prescindere dalla presentazione del Piano Aziendale ai sensi del Decreto del Direttore della Direzione Agroambiente, Caccia e Pesca n. 56 del 18 aprile 2018 e della DGR 2879/2013:

- cabina elettrica;
- apparecchiature per la pesatura e il campionamento di prodotti e mezzi tecnici aziendali;
- viabilità aziendale e parcheggi;
- piazzale per carico e scarico di prodotti e mezzi tecnici aziendali;
- distributore aziendale di latte crudo;
- recinzione metallica per confinamento selvaggina allo stato brado, per il contenimento della fauna selvatica, per la protezione da predatori;
- platee per installazione depositi carburante e lubrificanti;
- piccole centrali termiche;
- sistemazioni idraulico agrarie (tombinature, fossi e scoline), e viabilità poderale connessa;
- impianti di distribuzione irrigua, compresi pozzetti;
- platee e piccoli manufatti per l'alloggiamento di centrali di pompaggio per l'irrigazione (riferite a concessioni di derivazione irrigua inferiori alla portata media di 6 lt/sec), nonché delle apparecchiature di filtraggio e di fertirrigazione;

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

- bacini e vasche di accumulo acqua irrigua (max. 5.000 mc), realizzati senza opere in muratura, e manufatti di prelievo;
- vasche, platee e impianti per il carico, il lavaggio e la preparazione dei mezzi per i trattamenti fitosanitari;
- impianti trattamento acque di lavaggio e acque di scarico;
- platee ed impianti di lavaggio e disinfezione mezzi (per allevamenti);
- vasche di accumulo realizzate senza opere in muratura e stazioni di pompaggio di impianti antincendio;
- impianti cooling, ventilatori con cuffie, impianti abbattimento polveri, torrini di ventilazione, tunnel essicazione pollina, scrubber, a servizio di allevamento esistente;
- manufatti di modesta entità, da aggiungere a edificio esistente, quali: pensiline, tettoie, locali per quadri elettrici e/o motori e/o caldaie e/o centraline, etc;
- piccoli locali, da aggiungere a edificio esistente, quali: ripostigli per minuterie necessarie alle attività di allevamento, locali igienici - spogliatoio, celle frigo, etc.

Ai sensi dell'art. 44 comma 5 ter della LR 11/2004 è ammessa inoltre la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, 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.

i) Serre e vivai

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44 comma 6 della L.R. 11/2004 e relative Deliberazioni 172/2010 e 315/2014 con le quali la Giunta Regionale ha approvato i documenti tecnico-specialistici che individuano le caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre tunnel 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 D.G.R. 172/2010.

j) Box e recinzioni per il ricovero di equidi

Ai sensi dell'art. 44 "Edificabilità", comma 5 quinquies, della L.R. 11/2004, è consentita la realizzazione di un massimo di otto box e di recinzioni per il ricovero di equidi, non destinati alla produzione alimentare, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, secondo le caratteristiche tecnico - costruttive stabilite dalla Giunta Regionale. Tali strutture possono essere realizzate senza necessità di piano aziendale, purché nel rispetto della vigente normativa edilizia e paesaggistica e delle disposizioni del benessere animale.

In conformità alle vigenti disposizioni adottate dal Ministero della Salute per la tutela del cavallo, la realizzazione di tali box e recinzioni dovranno rispettare le seguenti misure:

- *dimensione dei box*
  - il box deve avere spazio sufficiente per consentire all'equide di sdraiarsi, rialzarsi agevolmente e girarsi comodamente; le misure minime sono le seguenti:
    - cavalli m 3,00x m 3,00 (misure maggiori dovranno essere adottate per cavalli di taglia grande);
    - pony m 2,80 x m 2,80 (misure inferiori dovranno essere adottate per pony di piccola taglia);

Per i box utilizzati per il parto, adatti ad ospitare e le fattrici con puledro per la prima fase di svezzamento, dovranno essere previsti spazi non inferiori a m 3,00 x m. 4,00.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

I corridoi che conducono ai box dovranno essere sufficientemente ampi da consentire un accesso comodo e sicuro.

- *recinzioni*
  - le recinzioni dovranno essere sufficientemente solide e di un'altezza adeguata ad impedire la fuga dell'animale realizzate con materiali idonei e mantenute in modo tale da non provocare danni agli animali;
  - fili spinati o reti per ovini non dovranno essere usati nelle aree che ospitano equidi e qualora sia utilizzato filo metallico devono essere prese misure atte ad assicurare che sia sufficientemente visibile; le staccionate dovranno essere realizzate con un'altezza minima di m 1,20, tuttavia diversi criteri possono essere utilizzati per pony e cavalli interi; la filagna inferiore può essere posta a m 0,5 dal suolo;
  - per i cavalli interi andrà prevista una doppia linea di staccionata e, in alcuni casi, una delimitazione elettrificata lungo la parte superiore della palizzata; la recinzione elettrica può essere utilizzata per divisioni temporanee interne ma non come unico sistema di delimitazione perimetrale dell'area dedicata;
  - le uscite dovranno essere progettate in modo da permettere un facile e sicuro passaggio dei cavalli;
  - i cancelli vanno chiusi e assicurati saldamente.

ART. 59 CARATTERISTICHE ED INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Per la realizzazione di allevamenti, vivai e serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fori coltivati in maniera intensiva, dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della Giunta Regionale D.G.R. n. 172/2010, D.G.R. n. 3178/2004 della L.R. 11/2004 come modificata dalla L.R. 18/2006 e D.G.R. 329/2010, nonché la D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.
Si stabiliscono generalmente elementi tipici della tradizione costruttiva locale e quindi oggetto di tutela in zona agricola:

- le coperture a due e quattro falde;
- le sporgenze di gronda;
- le murature finite a materiale visto e gli intonaci a raso o in calce color naturale;
- i muri di sostegno e di recinzione eseguiti in pietra locale a spacco;
- tegole a canale (coppi) in terracotta;
- contorni delle aperture in pietra di adeguato spessore.

Gli interventi sugli edifici esistenti terranno nel giusto rispetto detti elementi e i progetti per nuovi edifici li assumeranno o vi si ispireranno, anche con interpretazioni moderne. In ogni caso il progetto sarà corredato da esauriente documentazione sullo stato dei luoghi e presenterà i prospetti inseriti in un intorno sufficiente a mostrarne gli effetti nel contesto ambientale.

Come indicazione normativa, oltre agli indirizzi dell'elaborato di P.I. "Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale", per le scelte progettuali, si descrivono le seguenti direttive generali:

1) UBICAZIONE.

Si preferiranno siti defilati da qualunque visuale.

Con assoluta preferenza le nuove case sorgeranno contigue ai nuclei preesistenti, formando con questi un unico complesso secondo i moduli aggregativi tradizionali della corte e della schiera.

I nuovi annessi rustici, anche se spazialmente distaccati dalle abitazioni - nuove o esistenti - dovranno riferirsi ad esse e con esse costituire un insieme organico, sia dal punto di vista

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

funzionale che formale.

2) ESPOSIZIONE

L'ubicazione degli edifici residenziali dovrà consentire buone condizioni igieniche relativamente all'orientamento e all'insolazione; si dovranno inoltre evitare le zone umide.

3) TIPOLOGIA

Per gli edifici residenziali le tipologie ammesse sono: casa singola unifamiliare, abitazioni abbinate, complessi a corte. Per gli annessi rustici sono ammesse tutte le tipologie tradizionali e moderne, purché corrispondenti alla funzione e all'uso dell'edificio. Sono da escludere edifici voluminosi e indifferenziati, senza rapporto con precise necessità dell'azienda: la funzione specifica di tutti i locali dovrà sempre essere indicata nei progetti.

La costruzione di nuovi edifici rustici comporta sempre l'obbligo della demolizione o rimozione di altri elementi di intaso delle corti agricole: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc. Al loro interno saranno anche ricavate le autorimesse a servizio di abitazioni esistenti e sprovviste.

4) AMBIENTAZIONE

La progettazione degli edifici dovrà mirare all'integrazione dei nuovi manufatti nell'ambiente rurale, tenendo conto delle preesistenze edificate e delle caratteristiche del sito.

Si dovranno rispettare le alberature d'alto fusto esistenti, le zone boschive e la vegetazione ripariale lungo fossi e canali di scolo, i segni delle antiche suddivisioni poderali, i percorsi delle strade comunali e vicinali, e tutti gli altri elementi che danno carattere e pregio all'ambiente.

Sono vietate in ogni caso le alterazioni sensibili delle quote di campagna, l'abbattimento di alberi d'alto fusto, e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi.

5) COMPOSIZIONE

La distribuzione dei volumi e la composizione architettonica manifesteranno l'assimilazione dei moduli dell'architettura rurale tradizionale della zona, in una interpretazione rivisitata che tenga pur conto delle mutate esigenze dell'abitare odierno anche in campagna. Sono da evitare falsi stilistici con effetto rustico affidato a singoli elementi costruttivi o decorativi come portici, archi ecc. e ugualmente camuffamenti di tipologie urbane sotto scenografie rurali.

Gli elementi compositivi da soddisfare sono: unitarietà dei complessi edilizi, legame formale e funzionale fra abitazioni e annessi di servizio, distribuzione dei volumi a corte o a schiera, linearità dell'impianto planimetrico, della distribuzione dei fori e delle coperture; restano estranei e da evitare elementi come grandi terrazze, vetrate, coperture piane, mansarde, forme bizzarre di camini, abbaini, portali, ringhiere ecc

6) CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA

Ogni edificazione nella zona agricola, comprese le opere di ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Dovranno essere rispettate pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali:

a) residenze

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

- Posizionamenti

  Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza a nuclei e fabbricati preesistenti nel rispetto dei caratteri architettonico-formali dell'edilizia rurale tipica del veronese, formando con questi un unico complesso secondo i moduli aggregativi tradizionali locali.

- Coperture - Gronde - Pluviali

  a) Va fatto uso di coperture a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore.

     Le preesistenze a due falde non potranno essere modificate.

     La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa tra il 30% ed il 35%.

     Il manto di copertura dovrà essere in normale coppo di laterizio di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale.

     Laddove esistano decorazioni originali ne sono prescritti la conservazione ed il ripristino, con eventuali restauri delle parti danneggiate.

  b) Va fatto uso di canali di gronda in lamiera metallica o di rame, a sezione semicircolare, e di pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.

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

     Le gronde dovranno avere un aggetto non superiore a 80 cm.

- Elementi Architettonici

  a) Gli edifici dovranno essere realizzati in un unico corpo di fabbrica, con limitatissime articolazioni planimetriche e altimetriche.
  b) Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, ecc., dovranno essere collocati all'interno dell'abitazione, evitando la realizzazione di locali anche seminterrati.
  c) La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale.
  d) Le finestrature potranno essere riquadrate esternamente da cornici, in mattoni eventualmente intonacati, in pietra naturale o tufo, con uno spessore minimo di cm. 6 e massimo di cm. 14 e sporgenti dalla muratura fino ad un massimo di cm. 5
  e) In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.
  f) Di norma Sono vietati i poggioli a sbalzo e le terrazze di qualsiasi dimensione, se non rientranti rispetto al filo esterno dell'edificio.
     I porticati sono ammessi solo se interessanti l'intera parete dell'edificio cui sono addossati.

- Pareti esterne

  a) Di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione.
  b) E' consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori.
  c) La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura in unica tinta per tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi.
  d) Non sono consentite tinte plastiche del tipo graffiato e simili.

- Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso

a) Sono da preferirsi serramenti esterni di porte e finestre in legno: a ventola, a libro o scorrevoli; si potranno usare serramenti metallici purché verniciati;
b) Tutti i serramenti esterni dovranno essere in legno, naturale o verniciato al naturale.
c) È vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.
d) Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno naturale o verniciato al naturale.
e) Le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere in legno, ciechi, arretrati rispetto al filo delle facciate e verniciati negli stessi colori dei serramenti delle finestre.
f) Sono vietati portoni in alluminio, PVC e vetro.

- Camini esterni

a) I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni tipiche della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda e con comignolo di semplice fattura, con lastra di chiusura piana di limitato spessore o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura a falde in coppi.

- Recinzioni

a) Per la realizzazione delle recinzioni si fa riferimento alle disposizioni del RET.

b) annessi rustici

I nuovi annessi rustici, anche se parzialmente distaccati dalle abitazioni - nuove o esistenti - dovranno, per quanto possibile, riferirsi ad esse e con esse costituire un insieme organico, senza che ciò ne limiti in alcun modo la funzionalità e la fruibilità da parte degli operatori per i processi produttivi dell'azienda agricola.

c) deroghe

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

7) STRUTTURE

Sono sempre da preferirsi, salvo giustificati motivi, strutture continue: murature in laterizi, pietra o blocchi in calcestruzzo colorato; solai in legno o in laterocemento; coperture a falde con manto in coppi di laterizio a pendenza massima del 35%.

L'eventuale uso di strutture prefabbricate per gli annessi rustici dovrà essere mitigato dai tamponamenti, dalle coperture e dagli elementi di finitura.

Le gronde saranno sempre sporgenti nel senso della falda di copertura, mentre saranno a filo muro sui lati del timpano in caso di copertura a capanna (due falde). Saranno realizzate negli stessi materiali di orditura del tetto.

8) FINITURE

Sono da preferirsi serramenti esterni di porte e finestre in legno: a ventola, a libro o scorrevoli; si potranno usare serramenti metallici purché verniciati.

Non sono prescritti contorni alle aperture, ma sono vietati i marmi di spessore inferire agli

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

8 cm.

Non sono ammessi gli intonaci plastici né i rivestimenti, anche parziali, in mattoni finti, in piastrelle di grès o ceramica, in legno, in vetrocemento. E' ammessa invece la finitura esterna delle pareti con materiali a facciavista quando non si tratti di rivestimenti.

Le opere in ferro per esterni saranno di disegno lineare.

Le tinteggiature adotteranno colori chiari e caldi.

9) AUTORIMESSE

Nelle nuove abitazioni (o negli annessi rustici) è d'obbligo prevedere le necessarie autorimesse, mentre resta vietata la costruzione di garage isolati, e tanto più l'installazione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali.

Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, ecc.. dovranno essere collocati preferibilmente all'interno dell'abitazione, evitando la realizzazione di locali anche seminterrati.

10) EQUIPAGGIAMENTO PAESAGGISTICO

All'interno della zona Agricola il Comune promuove interventi volti alla valorizzazione ambientale al fine di tutelare il territorio agricolo nelle sue diverse componenti: in particolare gli interventi dovranno favorire il mantenimento ed il rafforzamento delle siepi, dei filari e delle macchie campestri poste lungo il perimetro dei campi e dei corsi d'acqua, nonché la messa a dimora di essenze arboree autoctone lungo le strade vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree di interesse paesaggistico ed ambientale.

Al fine di tutelare il territorio comunale, considerato l'interesse ecologico ed ambientale che tale ecosistema riveste, e tenuto conto del fatto che tale territorio rurale è caratterizzato da una buona integrità paesaggistica, è fatto divieto di:

1) modificare e/o alterare in modo consistente i corsi d'acqua;

2) costruire nuove arginature o rivestire artificialmente l'alveo dei corsi stessi.

Dovrà essere assicurata la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamento diffuso (agricolo, urbano, industriale ecc.), nel rispetto delle vigenti normative di legge.

ART. 60 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI E STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE

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 presenti norme.
L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata da una relazione tecnico-agronomica a firma di un agronomo, nel rispetto della L.R. 11/2004 e della D.G.R. n. 856/2012.
L'ampliamento e la ristrutturazione delle strutture agricolo-produttive esistenti, sono definite nel rispetto della LR 11/2004 e della DGR 856/2012 e sono soggette a parere ULSS.

ART. 61 STRUTTURE PER LO STOCCAGGIO DEI RIFIUTI ZOOTECNICI

Come previsto dal comma 3 ter dell'art. 44 della LR 11/2004, è sempre consentita l'installazione da parte di aziende zootecniche esistenti, di strutture di raccolta degli effluenti zootecnici, palabili e non palabili, di volumi tecnici e delle connesse attrezzature, o loro copertura, nonché di strutture di stoccaggio di insilati quali le "trincee silomais",

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

platee e relativi silos verticali, o loro copertura, senza la necessità di presentazione di uno specifico Piano Aziendale.
La costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nel Titolo IV della DGR 1835/2016 e della DGR 856/2012. Le strutture devono essere realizzate in conformità alle norme igienico-sanitarie in materia e devono tenere conto di quanto previsto dal Piano Regionale di Tutela delle Acque e sue eventuali modifiche e integrazioni.

ART. 62 DISMISSIONE DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI

Considerato che nell'ambito del territorio comunale sono presenti alcuni allevamenti che determinano significative aree di rispetto di cui alla D.G.R. 856 del 15 maggio 2012, all'interno delle quali non è possibile alcuna edificazione, ai fini di favorire la loro dismissione, con riflessi positivi sul contesto ambientale, è ammesso un loro diverso utilizzo, purché compatibile con la zona agricola.
Il Consiglio Comunale provvederà all'adozione di una specifica variante al P.I. per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso con la procedura di riconoscimento di aree interessate da accordi di cui all'art. 89 – "Ambiti di accordo di pianificazione pubblico/ privato – art. 6 L.R. 11/2004".

Ai sensi dell'art 44 comma 7 ter della LR 11/2004, gli immobili degli allevamenti zootecnici dismessi possono essere utilizzati dalle imprese che svolgono attività agromeccanica, di cui alla legge regionale 7 febbraio 2014, n. 6, per il ricovero e la manutenzione ordinaria dei propri mezzi per le lavorazioni agricole e per la manutenzione del verde; tale diverso utilizzo non comporta la modifica della destinazione d'uso rurale degli immobili medesimi.

ART. 63 AMBITI DELLE AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI

Le analisi agronomiche del P.I. individuano gli ambiti delle aziende agricole esistenti aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale realizzata su base catastale e finalizzata a meglio definire gli ambiti del territorio agricolo in riferimento alle unità produttive e alla presenza di aziende agricole vitali.

In tali ambiti il Comune, con la collaborazione delle associazioni di categoria, promuove la valorizzazione delle produzioni tipiche, la riqualificazione e rivitalizzazione produttiva del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale funzionale alla gestione del territorio con funzione paesaggistico ed ambientale, nonché turistico visitazionale. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:
- incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

ART. 64 EDIFICI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

La L.R. 11/2004 demanda al P.I. l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata.
Il PI recepisce gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo individuati in cartografia di PRG a seguito Variante, con apposito censimento e schedatura, approvata con D.G.R.V. n. 2114 del 07/09/2010.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

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

- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati venduti separatamente dal "fondo");
- esiste un fondo rustico e l'azienda agricola ma l'indirizzo produttivo è variato (si pensi, ad esempio, alla dismissione degli allevamenti ove, in tal caso, i fabbricati destinati allo specifico indirizzo, non sono più necessari e quindi non vengono più utilizzati);
- esiste un fondo rustico e l'azienda agricola ma dei fabbricati non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti (si pensi alle vecchie stalle a stabulazione fissa con sovrastante fienile).

Le richieste 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 e che illustri chiaramente le motivazioni della non più funzionalità e l'effettiva utilizzazione del fabbricato ad uso agricolo anche allegando documentazione tecnica e fotografica a supporto della relazione.

Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti, e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi. I fabbricati in oggetto devono inoltre avere ottenuto l'agibilità da almeno 10 anni.

Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e/o quelle comunque compatibili con la residenza. Per tali fabbricati sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.3 del DPR380/2001 e smi, nonché l'ampliamento degli edifici fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente con mantenimento della destinazione d'uso residenziale. Sono ammesse, inoltre, attività e strutture ricettive complementari di cui alla ~~LR 32/2012~~ LR 28/2012 con reperimento degli standard urbanistici minimi corrispondenti.

Al fabbricato non più funzionale è assegnata un'area pertinenziale, da individuare a scala edilizia in sede di richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, che non rientra nel computo delle aree coinvolte dall'azienda agricola cui il fabbricato stesso non è più legato funzionalmente.

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

Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per cinque anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato.

Successivamente a 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 L.R. 11/2004 e sue successive integrazioni.

Le domande che perverranno saranno raccolte dall'Ufficio Tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto dalla L.R. 11/2004.

L'individuazione di nuovi edifici non più funzionali al fondo agricolo è soggetta a contributo perequativo.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 65 NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO

Il Piano degli Interventi, nelle sue fasi operative attraverso successive Varianti, in attuazione e coerenza degli obiettivi, criteri e parametri del P.A.T., individua, all'interno delle Aree di Edificazione Diffusa del P.A.T., gli aggregati riconosciuti come "Nuclei Residenziali in Ambito Agricolo".

1) Destinazioni d'uso ammesse
In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:
- residenza;
- attività commerciali compatibili limitate agli esercizi di vicinato;
- laboratori artigianali, di servizio e artistico limitatamente alle attività non procuranti rumori, fumi e odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, con un massimo di 251 mq di superficie utile di calpestio e 1.001 mc di volume;
- attività direzionali;
- attività ristorative;
- attrezzature turistico-ricettive per ospitalità in campagna e /o visitazione e godibilità del territorio agricolo.

È altresì consentito il mantenimento degli annessi rustici, non in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, esistenti alla data di adozione del Piano degli Interventi.

2) Destinazioni d'uso escluse
In tale zona sono escluse nuove stalle, allevamenti, destinazioni d'uso incidenti sul territorio per affluenza di pubblico, per aumento di traffico veicolare o comunque per attività richiedenti tipologie edilizie incongrue con le tipologie abitative tipiche della zona.

3) Modalità di intervento

3.1 Edilizia esistente
- Per l'edificazione residenziale esistente sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nonché eventuali ampliamenti consentiti dalla normativa regionale vigente.

  È altresì ammesso il riordino funzionale e planivolumetrico dell'edificato esistente attraverso accorpamenti, trasposizioni, demolizioni e ricostruzioni, il riutilizzo dei volumi precari o delle superfetazioni regolarmente realizzate o condonate.
  Il riordino funzionale e planivolumetrico è sempre subordinato all'approvazione di un progetto edilizio unitario esteso all'intero ambito interessato che preveda:

  - la sistemazione delle aree scoperte pertinenziali e le eventuali opere di mitigazione ambientale;
  - la ricostruzione dei nuovi volumi con caratteri omogenei con il fabbricato principale esistente nel lotto;
  - tipologie e caratteri prescritti per la zona agricola di cui al Titolo V delle presenti N.T.O.
- Per gli edifici esistenti a destinazione non compatibile con la zona è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza. È altresì ammesso il recupero di volumetrie esistenti a destinazione non compatibile con la zona attraverso loro riconversione a destinazioni compatibili, anche mediante strumenti urbanistici attuativi, qualora si renda necessario dall'entità e/o caratteristiche dell'intervento, il cui ambito va riferito al lotto di pertinenza dei manufatti alla data di adozione del Primo P.I.
  Il recupero di tali volumetrie è soggetto a contributo perequativo a ristorazione del territorio.

- Per eventuali edifici esistenti, all'interno della zona, con grado di protezione assegnato sono ammessi gli interventi di cui al grado stesso.

- Per gli annessi rustici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

- Per le attività artigianali esistenti e legittimate alla data di approvazione del primo P.I., purché compatibili con l'edificato contiguo, è ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, compreso l'esistente, (fino a 251 mq di superficie utile di calpestio, 1.001 mc di volume, R.C. < 0,50 mq/mq) sempre che venga assicurata la dotazione minima di standards secondo normativa vigente.

  Per le attività commerciali esistenti e legittimate alla data di approvazione del primo P.I., purché compatibili con l'edificato contiguo, è ammesso un aumento di superficie lorda del 20%, per una superficie complessiva, compreso l'esistente, di 250 mq, a condizione che venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio ai sensi della L.R. 50/2012.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

3.2 Interventi puntuali di nuova edificazione

Il P.I. nelle sue fasi operative individua nei suoi elaborati:

- i lotti liberi inedificati con volumetria preassegnata per lotto per la realizzazione di fabbricati residenziali con non più di due alloggi per lotto;
- i lotti liberi inedificati oggetto di "ambiti di accordo pubblico/privato, art. 6 L.R. 11/2004", con volumetria preassegnata per lotto per la realizzazione di fabbricati residenziali;
- il progetto di ogni intervento edilizio comportante aumento di carico urbanistico deve prevedere interventi di riqualificazione dell'ambito di appartenenza, tipo:
  - aree a servizio della residenza quali aree private, o private ad uso pubblico, a parcheggio e a verde piantumato, sistemazione della viabilità con allargamenti della sede stradale, marciapiedi, piantumazioni, illuminazione, elementi di arredo, tratti dei tracciati ciclabili di interesse generale previsti dal PI, ecc..
  - aree a verde piantumato con specie autoctone da realizzarsi all'interno o in prossimità del lotto libero destinato alla nuova edificazione;
  - mantenimento o ripristino di siepi e filari esistenti o realizzazione di nuove siepi o filari con specie autoctone;
  - riordino delle strutture pertinenziali legittimate del fabbricato principale anche con loro demolizione e ricostruzione in prossimità o in ampliamento del fabbricato principale stesso nell'osservanza dei parametri del successivo punto;
  - la traslazione di tali strutture pertinenziali va prevista entro una fascia di 15 m dal fabbricato principale in modo da consentire che le parti di area libera interna al lotto possano assumere i caratteri di aree verdi "di bordo" o aree verdi di mitigazione a filtro tra contesto residenziale e ambiente rurale, piantumate con specie autoctone;
  - fasce arboree di mitigazione ambientale con specie autoctone, lungo i lati fronte strada e lati fronte campagna del nucleo rurale;
  - fasce a verde e parcheggio, private ad uso pubblico esterne al lotto;
  - razionalizzazione degli accessi carrai esistenti;
  - ecc..

3.3 Parametri edificatori

Dato il carattere rurale o periurbano del contesto di collocazione dei nuclei residenziali in ambito agricolo gli interventi di cui ai punti 3.1 e 3.2 devono rispettare le connotazioni tipologiche e formali della zona agricola.

ART. 66 ATTIVITÀ AGRITURISTICA

È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della Legge Regionale n. 28 del 10 Agosto 2012 e s.m.i. e D.G.R.V. n.1483 del 05 Agosto 2014 e s.m.i.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

TITOLO VI IL SISTEMA INSEDIATIVO

Premessa

Per quanto riguarda il sistema insediativo si sottolinea che il primo P.I., recepisce le norme di zona del precedente strumento urbanistico generale (P.R.G.), nelle quali viene sostituita o si intende sostituita la dicitura P.R.G. con "precedente strumento urbanistico generale" o "P.I.", salvo che per la Zona A - Centro Storico e per i Beni culturali ed ambientali/ Centri rurali di antica origine (così come per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e le attività produttive fuori zona) dove rimane ancora la dicitura "P.R.G" trattandosi di zona e beni culturali che sono stati oggetto di specifica trattazione disciplinare (con schedature, gradi di protezione degli edifici, indicazioni di intervento puntuale) che il presente primo P.I. recepisce integralmente sino all'approvazione di apposito P.I. tematico, che, in particolare per il Centro Storico e Nuclei storici di antica origine, dovrà essere predisposto secondo disposizioni, prescrizioni e vincoli, gradi di protezione e direttive di cui agli artt. 22 - 22.1 – 22.2 delle NT del PAT. Sino all'approvazione di tale P.I. tematico nella zona A Centro Storico e nei Beni culturali ed ambientali/ Centri rurali di antica origine sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla normativa di PRG e/o relativi strumenti urbanistici attuativi vigenti. Di seguito negli artt. 69 – 70 - 70.1 - 70.2 - 70.3 -70.4 - 70.5 - 70.6 - 70.7 si riporta la normativa vigente.

ART. 67 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, secondo la grafia del PI, è suddiviso in:

Zona "**A**" - Parti interessate ad agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

Zona "**B**" - Parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A"

Zone "**C**" - Parti destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate

Zone "**D**" - Parti destinate ad insediamenti per impianti industriali o artigianali o commerciali.

Zone "**F**" - Parti destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di parchi, ospedali, ecc; o private per case di cura, per anziani, ipermercati, ecc.

Qualora vi fosse differenza tra grafici a scala diversa, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

ART. 68 ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O A, B, C)

Tali zone sono destinate alla residenza. In esse sono ammesse, con l'utilizzo parziale o totale del volume, le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
- laboratori artigianali, in cui impianti non producano rumori od odori molesti o comunque graveolenti, limitatamente ai pianti terreni degli edifici;

- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:
- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle e scuderie, fabbricati ad adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 69 ZONA "A" – CENTRO STORICO

Trattasi di ambiti di particolare pregio storico – architettonico oggetto di apposita trattazione disciplinare secondo PRG vigente, che il presente primo P.I. recepisce integralmente sino all'approvazione di apposito P.I. tematico, come precisato in premessa del TITOLO VI – SISTEMA INSEDIATIVO. Di seguito si riporta la normativa di PRG vigente.

1. Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità e nelle strutture edilizie e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

2. Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

3. L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.

4. Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessione edilizie.

5. Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.

6. Fino all'approvazione del Piano è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con i gradi da 1 a 5 ed è esclusivamente per i seguenti interventi e a condizione che non contrastino con le presenti norme:
   a) Interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di ripartizione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

   b) Interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le

superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso;

c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare le funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti delle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazione).

7. La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio; a mezzo di predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.

8. Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non sono alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma devono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.

9. Si precisa che: con le sue opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfetazioni), non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

10. I progetti dovranno essere accompagnati da un'attenta analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Sovrintendenza ai beni Ambientali e Architettonici.

11. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

12. Per gli edifici classificati con i gradi 6,10,11 e 12 sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano oltre agli interventi di cui ai punti a, b, c anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.

13. Per gli edifici classificati con il grado 7 è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria mentre quelli classificati con il grado 9, oltre alla manutenzione è ammessa anche quella straordinaria.

14. Per gli edifici classificati con il grado 8 non è ammesso alcun tipo di interventi essendo gli stessi destinati alla demolizione.

15. Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento attuativo.
16. All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:
    1) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

2) per gli edifici con grado di protezione da 7 a 9 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria

17. L'indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificato con grado di protezione da 1 a 6 e 10 che si intende confermare e del volume dell'edificato con grado di protezione da 7,9,11 e 12 che si può demolire ricostruire e/o traslare.

18. Non si è quindi in presenza di un sistema sommatorio: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice omnicomprensivo.

19. A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue, si forniscono definizioni ed esplicazioni dei concetti di:
    a) rinnovo
    b) ripristino
    c) sostituzione

    a) Rinnovo: s'intende ogni interventi e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurare continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino.
    b) Ripristino: s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
    c) Sostituzione: s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche strutture e materiali attuali gli elementi e/o parti alterate e/o trasformate, non più riducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

20. Come detto in precedenza agli edifici, in misura maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicato:

    grado 1 – Restauro filologico;
    grado 2 – Risanamento conservativo;
    grado 3 – Restauro propositivo;
    grado 4 – Ristrutturazione parziale "A";
    grado 5 – Ristrutturazione parziale "B";
    grado 6 – Ristrutturazione globale;
    grado 7 – Demolizione e ricostruzione;
    grado 8 – Demolizione senza ricostruzione;
    grado 9 – Ristrutturazione urbanistica;
    grado 10 – Adeguamento ambientale tipo "A";
    grado 11 – Adeguamento ambientale tipo "B";
    grado 12 – Ricomposizione planivolumetrica;

21. All'ambito individuato nella tav. del P.I. come "Beni culturali ed ambientali /Centri rurali di antica origine" n. 18 bis, va assegnato il grado di protezione 6 (a recepimento individuazione e classificazione gr. prot. da precedente PRG).

GRADO 1 – RESTAURO FILOLOGICO

1- Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Sovrintendenza ai Monumento e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo criteri del restauro scientifico.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

2- L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originali nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.

3- Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrante storicamente in essa.

4- E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista areazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.

5- Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2.40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

6- L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ad altre opere di difesa dell'agglomerato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale ed il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, medianti materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.

7- Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle arti.

GRADO 2 – RISANAMENTO CONSERVATIVO

1- Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico-ambientale e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con metodi del restauro scientifico.

2- L'inserimento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc)

b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale, i solai possono essere sostituiti per motivare ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;

c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;

q) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensione congrue con l'insieme edilizio di cui sono inserite;

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

f) conservazione di tutto gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc, nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

g) possibilità ad aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;

h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;

i) possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

l) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;

m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;

o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2.40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione: tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2.20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;

p) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la compressione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

GRADO 3 – RESTAURO PROPOSITIVO

Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico ambientale e culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

1- Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 definite ai punti a,b,d,f,h,i,l,m,n,o,p, dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado precedente:

c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e strutture simili) e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno possono essere chiusi solo mediante finestrature in

modo da rispettare la fora dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente lì apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;

g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica delle stesse e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità.

2- È inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

q) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.

3- Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc) per posizione forma dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoresche ecc) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronde; la zoccolatura; i marcapiani, le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio e del complesso.

4- È possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

GRADO 4 – RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TPO "A"

1- Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.

2- L'intervento dovrà tendere alla conversazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.

3- In generale ogni intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) conservazioni e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc)

b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 30 cm. se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;

c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o da suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;

g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;

h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;

i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale;

l) conservazione e ripristino degli infissi originali che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originati, che devono essere risarciti con malta a tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce. Sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;

n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml 2.40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile nei locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto "o" del grado di protezione 2, anche in caso della traslazione dei solai ammessa al punto "b" del presente grado di protezione;

o) obbligo di eliminare le superfazioni, ecc e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la compressione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

GRADO 5 – RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B"

1- Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.

2- Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del grado di protezione 4 - definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o dovranno invece rispettare a quelle definite nel corrispondente punto del grado precedente.

a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc) con possibilità di praticare fori delle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti dell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc, debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestrature, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. Conservazioni inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene ecc..).

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

3- È inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:

p) è possibile creare soppalchi con struttura in legno o in fero, con relativo impianto distributivo;
q) le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.

GRADO 6 – RISTRUTTURAZIONE GLOBALE

1- Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.

2- L'integrazione di parti murarie dovrà essere seguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.

3- Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.

4- È inoltre fatto obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

5- L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

a) <u>muri esterni:</u> dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;

b) <u>manti di copertura:</u> dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere in norma in coppi di normale laterizio in cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio, nonché eternit, ondulato, ecc;

c) <u>dimensioni aperture:</u> le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-ovo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici con termini di grado superiore;

d) <u>serramenti e infissi esterni:</u> dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con moderne scuro. È fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine di quelli posti ad un'altezza superiore a ml 3.00 da marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno dal muro non dovrà superare i 40 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc) dovranno essere in norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;

f) pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc;

g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm 5. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

h) davanzali. Dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm 5). È ammessa anche la semplice lisciatura con cemento davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

6- Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima de vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.

GRADO 7 – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

1- Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali che sulla base di una specifica analisi storica (localizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documento) testimoniante un assetto originario diverso dell'attuale, conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.

2- Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici con termini con grado superiore.

3- Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti di ingombro definiti nelle tavole d piano e nelle schede di analisi oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.

4- Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al PRG o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal PRG.

GRADO 8 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1- Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetriche è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

2- La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate ne Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa gli interventi nelle unità che le includono.

GRADO 9 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1- Riguarda l'intervento su edifici siti all'interno di aree di riordino urbanistico per i quali è anche ammessa la totale o parziale demolizione e ricostruzione per ottenere un assetto diverso dall'attuale ed una configurazione omogenea a quella del centro storico.
2- Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti, viari, ecc).

3- Le aree su cui intervenire con la nuova costruzione verranno, in ogni singolo caso, individuate nel Piano al fine di una razionale riorganizzazione urbanistica.

4- In ogni caso i volumi di tali edifici saranno computati nel volume globale edificabile all'interno della zona di degrado.

5- Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsione planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti da P.R.G.

GRADO 10 – ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO "A"

1- Riguarda l'intervento su edifici che, pur privi di caratteristiche storico-ambientali, sono inseriti nel tessuto urbano in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa nell'area in cui sono inseriti.

2- L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

GRADO 11 – ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO "B"

1- Riguarda l'intervento su edifici di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e per i quali, considerato che non contrastano notevolmente con le caratteristiche insediative, si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con gli indici stereometrici previsti dal Piano sulla stessa area di sedime.

2- Con tali interventi gli edifici siti lungo le cortine prospettanti sulle strade principali dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 6; mentre quelli isolati o prospettanti su cortili interni o vicoli e tutti i manufatti di servizio alla residenza (magazzini, garages, ecc) potranno liberamente esprimersi.

3- L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione.

4- Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante allo strumento urbanistico generale o apposito strumento urbanistico attuativo con

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti da P.R.G..

GRADO 12 – RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA

Riguarda gli edifici per i quali, data la loro conformazione architettonica, si consiglia la ricomposizione planivolumetrica con la possibilità di usufruire del volume attuale.
La ricomposizione è obbligatoria in caso di demolizione e ricostruzione e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) edifici adiacenti ad altre strutture
la ricomposizione planimetrica potrà avvenire solo ed esclusivamente all'interno dell'area di sedime fermo restando l'allineamento sul fronte principale.
L'altezza non dovrà superare quella del fabbricato adiacente meno alto e ciò anche in presenza di altezze maggiori nel caso in cui le stesse non dipendano da una consolidata presenza dell'edificio.

b) Per gli edifici isolati:
nel caso di ricomposizione è ammesso un ampliamento della superficie coperta contenuta entro una maggiorazione massima del 20% sia della lunghezza dell'attuale area si sedime.
La nuova sagoma, derivante dall'ampliamento di cui sopra, potrà trovare localizzazione all'interno della figura determinata nella maggiorazione del 20% in entrambi i sensi sia della lunghezza che della larghezza della sagoma attuale.

c) Le destinazioni d'uso di tali strutture potranno essere diverse da quelle indicate nelle schede ma dovranno comunque essere comprese fra tutte quelle ammesse e previste nelle tavole di Piano.

d) Non sono ammessi aumenti di volume rispetto l'entità attuale se non esplicitamente previsti dalle tavole e dalle schede di progetto.

Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, dell'art 31 della L.R.5 Agosto 1978 n. 457.
Le prescrizioni relative alle aree scoperte (vedi tavv.di Piano) del lotto di pertinenza sono da ritenere puramente indicative e non vincolante, fero restando il rapporto tra le varie destinazioni che dovrà comunque essere rispettato.
L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

NUOVI EDIFICI

a. Per i nuovi edifici previsti dal Piano, ed ammessi ad intervento diretto, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la plani volumetria indica che per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc.

b. Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sa contenuta tra 'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati.

c. Non è, in ogni caso, ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80% del massimo previsto del Piano.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

d. Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o magazzini l'altezza massima viene fissata in ml. 2,50.

e. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:1000 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G./PI o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G..

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

VINCOLI DI FACCIATA

1- Le tavole di progetto indicano anche i vincoli di facciata relativi agli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio, nonché ove tali elementi non esistano e dove sia prevista la demolizione con ricostruzione totale o parziale dell'edificio, le altezze, le masse edilizie e gli elementi strutturali di facciata (oggetto, cornicioni, finestrature, ecc) da adempiere e rispettare.

2- Tali vincoli comportano le seguenti prescrizioni:
   a) porte e finestre rispondenti alla logica architettonica dell'edificio devono essere conservate nella loro forma e nella loro posizione. Altri elementi caratterizzanti i prospetti quali camini, colonne, frontoni ed elementi decorativi, intonaci, ecc, sono componenti della struttura architettonica dell'edifici e dell'ambiente e sono vincolati per forma e posizione;
   b) porte, finestre ed altri elementi quali cornicioni, poggioli ecc, che sono stati alterati nella forma o dimensione, nei materiali o sono stati introdotti ex novo rispetto alla struttura di facciata, devono essere ricondotti alla partitura tipica della facciata originaria, ripristinando la veste architettonica ed eliminando le alterazioni e le aggiunte.

3- Le prescrizioni di cui ai punti a) e b) si riferiscono esclusivamente ai prospetti degli edifici lungo le vie pubbliche.

4- Per quanto non evidenziato nelle tavole di progetto (prospetti su cortili interni o su vicoli), il vincolo da attribuire ai fori ed agli elementi di facciata di cui ai punti a) e b), anche per gradi di protezione diversi, sarà determinato sulla base di precise indagini tipologiche-formali svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrate la validità dell'intervento proposto.

5- Il Responsabile dell'Area Tecnica decide, con le procedure d'obbligo, in merito alle richieste presentate.

INTERVENTI COORDINATI

1- Inoltre le tavole di progetto indicano i limiti entro i quali sono prescritti interventi coordinati relativi a più organismi edilizi prospettanti sulle strade principali per i quali l'intervento di modifica delle facciate deve risultare compatibile con gli edifici compresi nei limiti di cui sopra.

2- Gli edifici per i quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori) dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti

anche un prospetto d'insieme di fabbricati compresi nei limiti dell'intervento coordinato, dal quale risulti la compatibilità dell'intervento proposto.

3- Salvo quanto diversamente previsto dalla tavola di progetto l'unità di minimo intervento corrisponde all'unità edilizia principale in essa comprese tutte le unità secondarie di proprietà.

AREE INEDIFICABILI

1- Riguarda gli spazi già inedificati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.

2- La previsione per la sistemazione di tali aree:
   a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc;
   b) pavimentate in acciottolato e lastre di pietra ad altri materiali litoidi locali.

3- In tali aree potranno essere realizzate garages, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm in modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato.

4- Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE

1- Riguarda strutture murarie nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione proprietarie, di emarginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/op il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico. Sulla cinta muraria individuata vengono ammessi esclusivamente interventi di restauro e non vi potranno essere addossati volumetria anche se di carattere precario.

2- Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonacatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

3- La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi perdonali, marciapiedi, ecc, deve essere realizzata con i seguenti materiali:
   - massello in pietra locale;
   - blocchetti di porfido o basalto;
   - acciottolato con pietre di fiume
4- Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopra indicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1,2,3,4,5 sia pubblici che privati.

DESTINAZIONE D'USO

1- Nella relativa tavola del Piano sono individuate le seguenti destinazioni d'uso.

A) destinazione d'uso pubblico, per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:
   1- viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
   2- verde pubblico;
   3- attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e lo sport;

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

B) destinazione d'uso privata

1- Verde privato;
2- Superfici scoperte, pavimentate;
3- Residenza e attività direzionali ed economiche connesse quali uffici, negozi, attività ricreative ricettive, piccoli laboratori artigianali che a giudizio del Sindaco risultino non rumorose e compatibili con la residenza, garages, piccoli magazzini e annessi di servizio alla residenza;

DESTINAZIONE D'USO PUBBLICO

1- Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente punto lettera A), ove non siano già di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione secondo le destinazioni definite dal Piano sono destinate all'inserimento nel patrimonio pubblico ai senti delle vigenti leggi mediante cessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblicistico.

2- Per gli edifici con grado di protezione 7,9,10,11 e 12 con destinazioni d'uso di cui al precedente punto 3 della lettera A), è possibile l'ampliamento, anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa.

DESTINAZIONE D'USO PRIVATO

1- Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale e attività connesse valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo grado di protezione:

1- Edifici con grado di protezione 1 e 2

Sono ammesse: funzioni pubbliche, residenza e attività del terziario superiore (uffici) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico, artistico degli edifici;

2- Edifici con grado di protezione da 3 a 6

È sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale. È ammesso compatibilmente con i vincoli edilizi l'uso:
dei piani terreni ad attività commerciali, a magazzini, ad artigianato di servizio;
dei primi piani ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolento. Compatibilmente a ciò sono comunque ammessi ampliamenti anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazioni non residenziale e limitatamente ai seguenti casi:

a) necessità derivanti da adeguamenti di insediamenti commerciali al piano terra entro i limiti alla legge 426/71, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;
b) ampliamenti di attività artigianali e similari con i limiti del precedente punto.

3- Edifici con grado di protezione 7,9,10,11 e 12

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.

UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

1- È sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici, l'altezza minima interna dovrà essere di mt 2.40; altezza questa che definirà l'inviluppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

2- Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.
3- Sono consentite invece lucernari con dimensioni max di 0.80x 1.00 e tali aperture di areazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.
4- Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

PARCHEGGI E AUTORIMESSE

1- Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 6,9,10,11 e 12 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrate.

2- La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.

3- Nella progettazione di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani interrati secondo quanto disposto dall'art. 18 della L.S. 765 salvo comprovati impedimenti tecnici.

NORME FINALI

1- Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

2- Per tutti i progetti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto le piante ma anche tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.

3- Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutare le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

4- Tale documentazione dovrà dimostrate la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante e, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.

5- Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.

6- La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.

7- I comparti e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

8- Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazione per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrate.

9- Gli edifici ai quali è stato assegnato in funzione del loro valore architettonico o ambientale il grado di protezione da 3 a 11 e che, per motivi di pubblico interesse o per razionalizzare e coordinare gli interventi, dovranno essere demoliti e ricostruiti in altro sedime e con altra forma architettonica sono contrassegnanti con asterisco negli appositi elaborati tematici del PRG vigente.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ZONA "A" **CENTRO STORICO**		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	----------
Indice di edificabilità fondiario	mc./mq.	Secondo indicazioni P.R.G.
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	Secondo definizione del P.R.G.
Numero massimo dei piani abitabili	n°	Secondo definizione del P.R.G.
Altezza massima dei fabbricati	ml.	Secondo i profili del P.R.G.
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	In allineamento o secondo prescrizioni del P.R.G.
Distanza minima dai confini	ml.	----------
Distacco minimo tra i fabbricati diversi	ml.	Art. 9 D.M. 2.4.68 n. 1444, secondo masse previste dal P.R.G.
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	Art. 9 D.M. 2.4.68 n. 1444, secondo masse previste dal P.R.G.,
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	----------
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	----------
Cavedi	-	Si
Cortili chiusi	-	Si

ART. 70 BENI CULTURALI ED AMBIENTALI / CENTRI RURALI DI ANTICA ORIGINE

Rif. Legislativo: Variante PRG – LR 24/85 – approvata con D.G.R.V. n. 6891 del 29.11.1991
Rif.: Tav. 4 PAT – Carta delle Trasformabilità
Rif.: art. 22.2 NT PAT

Trattasi di ambiti di particolare interesse ambientale oggetto di apposita trattazione disciplinare di cui alla "Variante PRG – LR 24/85 – approvata con D.G.R.V. n. 6891 del 29.11.1991", che il presente primo P.I. recepisce integralmente sino all'approvazione di apposito P.I. tematico, come precisato in premessa del TITOLO VI – SISTEMA INSEDIATIVO. Di seguito si riporta in sottoarticoli la normativa di PRG vigente.

ART. 70.1 DEROGHE

Sono ammesse altezze interne inferiori a mt. 2,70 per la residenza e mt. 3,00 per negozi e attività collettive, con minimo rispettivamente di mt. 2,40 e 2,70 nei casi di interventi rivolti al recupero dell'esistente, anche inerenti a variazioni di destinazione d'uso.

E' ammessa, ove sia indispensabile al funzionale svolgersi di un'attività commerciale, la creazione, realizzata con materiali e criteri che ne sottolineino il puro e semplice aspetto funzionale, di collegamenti verticali tra il piano terra e il piano primo, anche non storicamente e tipo logicamente documentabili.

E' inoltre ammesso per una sola volta un aumento del 10% del volume per adeguamenti igienici, strutturali e funzionali fino a un max di 40 mc.

ART. 70.2 VARIAZIONE D'USO

Ogni variazione di destinazione d'uso dei fabbricati o di parti di essi, costituente unità funzionale, è soggetta, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, alla preventiva concessione edilizia e alla corresponsione dei relativi contributi.

Per unità funzionale si intende quel complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

Per le variazioni di destinazione d'uso gli oneri vanno commisurati secondo quanto stabilito dalla Regione Veneto per Zone Urbane.

Nei fabbricati originariamente destinati a residenza e nei rustici per i quali è stata prevista la variazione di destinazione d'uso sono ammessi:

- negozi e botteghe;
- studi professionali;
- magazzini e depositi commerciali;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- teatri e altri luoghi di svago;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo;

Nel caso di cambi di destinazione d'uso in attività artigianali ogni intervento sarà subordinato ad una specifica delibera di C.C. che valuterà l'ammissibilità della richiesta avanzata nel contesto ambientale generale. Naturalmente ogni variazione d'uso dovrà avvenire sempre nel rispetto dell'impianto strutturale e formale originario, a seconda del grado di protezione e tipo di intervento per ciascuna unità edilizia.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 70.3 UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO

Gli interventi devono essere elaborati comprendendo unità minime d'intervento e/o aggregazioni di esse e quindi essere realizzati, eventualmente, per fasi, ma sempre in aderenza con il progetto globale dell'intero involucro originario.

L'individuazione dell'involucro originario viene effettuata mediante la lettura delle singole schede di analisi delle corti, secondo la suddivisione data dai gradi di protezione.

ART. 70.4 GRADO DI PROTEZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici compresi nelle suddette aree sono stati classificati a mezzo di schede secondo i valori di arte, di storia, di cultura e ambientali.

In misura del maggiore o minore valore accertato viene assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione:

- Grado di protezione 1: edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte esterna ed interna. In questi edifici sono ammessi interventi di tipo A e/o B, previsti dalla presente normativa.
- Grado di protezione 2: edifici di valore storico ambientale di cui interessi la conservazione degli elementi esterni e senza tuttavia investire la totalità dell'organismo. In questi edifici sono ammessi interventi di tipo B e/o C, previsti dalla normativa.
- Grado di protezione 3: edifici di valore storico ambientale di cui interessi:
  3a) la conservazione di parte degli elementi esterni fatta la possibilità di intervento su quelli interni. In questi edifici sono ammessi interventi di tipo B e/o C e/o D, previsti dalla 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 interventi di tipo C e/o D previsti dalla presente normativa.

- Grado di protezione 4: edifici di nessun carattere:
  4a) di cui non facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e si prevede quindi la demolizione con recupero del volume;

  4b) di evidente carattere di superfetazione per i quali è prevista la demolizione. In questi casi sono ammessi interventi di tipo e previsti dalla presente normativa.

ART. 70.5 TIPI DI INTERVENTO

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

TIPO DI INTERVENTO "A"
Sono consentiti interventi di cui alla lettera c) art. 31 L.S. 457/1978 con esclusione di:
a) demolizioni e manomissioni delle facciate;
b) demolizioni strutture verticali orizzontali.

TIPO DI INTERVENTO "B"
Sono consentiti interventi di cui alla lettera d) art. 31 L.S. 457/1978 con esclusione di:
a) manomissioni delle facciate – fatta esclusione per adeguamenti delle aperture in caso di variazione di destinazione d'uso al piano terra.

TIPO DI INTERVENTO “C”
Sono consentiti interventi di cui alla lettera d) art. 31 L.S. 457/1978 con possibilità di:
a) variazione di parte degli elementi esterni (aperture con ordine di grandezza diverso 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:
a) 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 ricomposizione dei volumi, l’esecuzione delle quali costituisce elemento indispensabile per l’ottenimento delle singole concessioni sugli edifici dell’unità funzionale dell’intervento individuata; è fatto salvo il recupero anche non in sito (ma sempre all’interno del comparto individuato) del volume esistente.
Per ogni tipo di intervento è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.
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 incrementi di volumi localizzati in misura non superiore al 10% di quello esistente fino ad un max di 40 mc., per una sola volta e per comprovate necessità di ordine igienico-sanitario. Nel caso in cui tale incremento si traduca in una modifica della linea di gronda non è necessaria l’autorizzazione dei confinanti, in quanto trattasi di un intervento diretto consentito dal P.R.G. Qualora gli incrementi di cui sopra comportino aumenti della superficie utile, questi saranno ammissibili a condizione che non venga alterato sostanzialmente l’assetto plani volumetrico 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 incremento nel contesto ambientale ed un’armonizzazione degli edifici fra di loro (uniformità delle altezze dei prospetti, delle finiture).
Comunque i grado di protezione e il tipo di intervento, compreso eventuale aumento di volume eccedente la misura del 10% potranno essere ammessi, a prescindere dalle prescrizioni di P.R.G., 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 di intervento e sul tessuto adiacente, che giustificano ogni diversa metodologia proposta e che in ogni caso comporti una riqualificazione-funzionale dell’insieme considerato.

ART. 70.6 MODALITÀ DI INTERVENTO

Le previsioni delle zone di cui all’art. 1 si possono attuare mediante intervento diretto nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti degli andamenti dei tetti come prescritto dal tipo di intervento;
b) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e a livello stradale, se necessario eliminando quelle di più recente costruzione (come prescritto dal tipo di intervento);
c) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi funerarie antiche, portali d’accesso alle corti, ecc. (come prescritto dal tipo di intervento);

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

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 alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
f) possibilità di inserire scale, ascensori e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia e le strutture dell'edificio con la tassativa esclusiva 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 30 cm 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 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;
l) l'obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
m) obbligo di utilizzare materiali che non contrastino con l'originario valore architettonico-ambientale dell'edificio e in particolare_
   - manto di copertura in coppi o tegole di laterizio;
   - profili delle aperture esterne in pietra locale e/o tufo, lavorate a taglio rustico e di grosso spessore;
   - mantenimento dei camini esterni nella forma originaria;
   - per gli infissi esterni ante di oscuramento per finestra e porte in legno a doghe;
   - per la scelta del colore degli intonaci esterni di dovrà ottenere il benestare del Sindaco;
   - i colori predominanti dovranno essere quelli originari con esclusione di rivestimenti al quarzo tipo graffiato;
   - tendenza a mantenere nelle aperture, le proporzioni dimensionali caratteristiche del luogo e l'allineamento ai vari livelli.

ART. 70.7 STATO DI CONSERVAZIONE

BUONO: edificio in essere nuovo o già ristrutturato completo di servizi.

MEDIOCRE: edificio in essere con elementi strutturali idonei, servizi ed impianti impropri o mancanti, possibilità di ristrutturazione interna.

CATTIVO: edificio non abitabile con struttura statica parzialmente 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. 71 VILLE VENETE - EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE – TESTIMONIALE - PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE - CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004
Rif.: Tavv.2 - 4 PAT – Carta delle Invarianti e Carta delle Trasformabilità
Rif.: artt. 22.1 - 22.2 – 23 – 24 – 25 - 26 NT PAT

Le Ville Venete individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto", gli edifici e complessi di valore monumentale – testimoniale, le pertinenze scoperte da tutelare e i contesti figurativi dei

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

complessi monumentali, costituiscono gli elementi emergenti del sistema storico monumentale e paesaggistico del territorio comunale, che vengono recepiti dal presente P.I. così come definiti nelle NT del P.A.T..
Pertanto con apposito P.I. tematico, da predisporsi in riferimento alle Direttive /Prescrizioni/ e Vincoli degli artt. 22.1 - 22.2 – 23 – 24 – 25 - 26 delle N.T. del P.A.T., il Comune, di concerto con i proprietari e gli Enti interessati, promuove l'inserimento di tali elementi, di valore storico – monumentale e paesaggistico, all'interno di percorsi di visitazione e fruizione culturale del territorio, provvedendo altresì a individuare puntualmente le pertinenze scoperte e i contesti figurativi da tutelare che andranno identificati quali zona di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/04 dove, in particolare, non sarà consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità.

Sino all'approvazione di tale P.I. tematico sono ammessi esclusivamente:
- gli interventi previsti dalla normativa del precedente strumento urbanistico generale e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante tali elementi;
- per gli edifici e contesti pertinenziali non specificatamente disciplinati dalla normativa vigente, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) comma 1 art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Qualsiasi intervento diverso potrà essere ammesso in conformità al parere dell'Organo Competente alla Tutela.

Nell'ambito del Contesto figurativo dei Complessi Monumentali e delle Ville Venete dovranno essere rimossi cartellonistica pubblicitaria e infrastrutture tecnologiche, qualora presenti.

Nel caso di interventi a ridosso di questi ambiti (entro un raggio di ml 50,00 dal perimetro d'ambito) il progetto edilizio e/o urbanistico dovrà prevedere opere di mitigazione eseguite prevalentemente con barriere arboree nei punti di contatto visivo tra gli ambiti ed i nuovi interventi.

ART. 72 ZONA "B" – COMPLETAMENTO EDILIZIO

1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.

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

3. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

4. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione.

5. La distanza delle strade viene fissata in ml 5.00 con facoltà del Responsabile dell'Area Tecnica di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

6. La distanza dai corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a ml 5,00.

7. Si puntualizza che al precedente punto 6 deve intendersi che trattasi di lotti già edificati alla data dell'1.7.1997 e che in tali lotti l'edificio esistente può essere ampliato fino a mt. 5 dai corsi d'acqua.

8. La zona B4 adiacente all'ambito PUA di Via Provinciale è assoggettata a interventi edilizio diretto convenzionato garantendo il reperimento / monetizzazione degli standards primari e secondari corrispondenti.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ZONA B COMPLETAMENTO EDILIZIO							
		1	2	3	4	5	*
Indice di edificabilità territoriale	mc./mq.	----------				VALGONO PARAMETRI EX P.D.L. ATTUATI	AREA CON VOLUMETRIA PREDEFINITA COME DA ATTO TRANSATIVO N. 72/17 R.G. -2209/15 R.G. - 5464 /17 REP
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	2,50	1,8	1,50	1,20		
Superficie minima del lotto	mq.	----------					
Superficie massima del lotto	mq.	----------					
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	40%		35%			
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2					
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,00	8,00	7,50	7,50		
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00 (vedi quinto comma della norma di zona)					
Distanza minima dai confini	ml.	5,00					
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00					
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00					
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	-	70%					
Idem a passaggi pavimentati: massimo	-	30%					
Cavedi	-	Esclusi					
Cortili chiusi	-	Esclusi					

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 73 ZONA RESIDENZIALE CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE

1- Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzione diverse ma comunque compatibili con la residenza, per le quali esiste un Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale, che viene pertanto confermato in relazione agli indici stereometrici in esso contenuti.

2- L'edificazione è comunque subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.

3- Il P.I., come da precedente strumento urbanistico generale, detta per ogni sottozona particolari norme tendenti al corretto uso del territorio, confermando per gli strumenti attuativi già approvati le norme che non risultino in contrasto con tale corretto uso del territorio.

4- La tipologia edilizia è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati.

ART. 74 ZONA "C2" – ESPANSIONE RESIDENZIALE

1- Trattasi di zone per le quali è prevista una trasformazione territoriale, da predisporsi mediante strumenti attuativi secondo quanto riportato negli artt. 7 e 8 delle presenti norme, per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.

2- L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo così come previsto nelle tavole di P.I. ed alla stipula della convenzione di cui all'art 15 delle presenti norme che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrali.

3- La tipologia edilizia è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati.

4- Il P.I., come da precedente strumento urbanistico generale, detta per ogni sotto zona particolari norme tendenti al corretto uso del territorio alle quali gli strumenti attuativi dovranno fare riferimento.

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

6- L'intervento dovrà rispettare, per quanto possibile, le previsioni del precedente strumento urbanistico generale riportate negli elaborati del P.I. Le eventuali varianti alla viabilità sia pedonale che veicolare non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni di intervento del P.I.

7- Sono ammesse le modificazioni di perimetro e di superficie secondo art. 10 delle presenti norme.

8- La distanza dai vari corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a quanto stabilito negli artt. 33 e 33.1 delle presenti NTO.

9- A *seguito DCC n N. 88 del 21/12/2006*:

Per la nuova area di Espansione C2 della variante Scuola, andrà applicato quanto di seguito esposto:

a) L'intervento sull'area ora oggetto di modifica di zona "ZTO C2", potrà avvenire dopo la completa realizzazione, agibilità e utilizzo del nuovo plesso scolastico, individuato con la deliberazione di C.C. n. 43 del 19.11.2003, ai sensi del 4° comma dell'art. 50 della L.R. 61/85.

b) Si ritiene corretto, al fine di tutelare il pregevole paesaggio circostante di notevole interesse paesaggistico e ambientale, consigliare, per l'area oggetto di espansione, ancorché all'interno dei singoli lotti edificabili, lungo la viabilità l'inserimento di un filare di alberature autoctone d'alto fusto conforme a quanto prevede il Codice della strada e in accordo eventualmente la provincia qualora necessiti un filare atto a mascherare e mitigare le aree;

c) La pavimentazione delle aree libere scoperte destinate a standard, parcheggi, strade o altro, sia all'interno dei singoli lotti edificabili, dovrà essere il più possibile permeabile, per permettere l'assorbimento del terreno alle acque meteoriche, salvo eventuale rampa di accesso a locali interrati o seminterrati.

d) Al fine di dotare gli standard propri ogni singola area e lotto, dovrà essere lasciato esternamente ad ogni accesso carraio, uno spazio destinato a parcheggio proprio, computabile ai fini della 122/89, al fine di non permettere la fermata e sosta di veicoli lungo la viabilità, che potrebbero creare pericoli per la stessa;

e) Le aree destinate a Standard a verde, nonché di quelle aree a standard oggetto e convenzionamento, dovranno essere equamente ripartiti, eventualmente a coppia di lotti singoli, implementati se previste più unità abitative;

f) Le prescrizioni dettate dal Consorzio di bonifica Agro veronese Tartaro Tione in data 10.04.2006 prot. n 1044 e del genio Civile di Verona in data 30.05.2006 prot. n 33157 vincolano a quanto segue:

- *Sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico;*
- *Dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione dei volumi di invaso rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel parere;*
- *Il progetto dei volumi d'invaso sopra dimensionati da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano dovrà essere valutato dall'Ente gestore del corso d'acqua ricettore degli scarichi.*
- *Dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazza siano pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque in terreno (elementi grigliati ecc)*
- *Si prescrive che nell'ambito di intervento sia inclusa anche la rotatoria prevista anche la rotatoria prevista nelle cartografie di variante.*

10- Per la zona C2 delimitata da SS 12 e Via Galilei è prevista una trasformazione territoriale da predisporsi mediante PUA unitario, mentre per le porzioni esterne indicate come Zona C2/* è ammessa un'attuazione con intervento diretto convenzionato per garantire il reperimento / monetizzazione degli standards primari e secondari corrispondenti alla zona C2.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ZONA "C2" **ESPANSIONE RESIDENZIALE**			
Indice di edificabilità territoriale	mc./mq.	1,00	**
Indice di edificabilità fondiario	mc./mq.	----------	AREA CON VOLUMETRIA PREDEFINITA COME DA ATTO TRANSATIVO N. 72/17 R.G. -2209/15 R.G. - 5464 /17 REP
Superficie minima del lotto	mq.	500	
Superficie massima del lotto	mq.	----------	
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	35%	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,00	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00	
Distanza minima dai confini	ml.	5,00	
Distacco minimo tra i fabbricati diversi	ml.	10,00	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00	
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	70%	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	30%	
Cavedi	-	Esclusi	
Cortili chiusi	-	Esclusi	

ART. 75 ZONA "C2" – ESPANSIONE – PIANO DI ZONA

1- Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi all'edilizia economico e popolare.

2- L'edificazione è subordinata alle Norme di Attuazione di ogni singolo intervento del Piano di Zona vigente o futuro.

3- In sede di attuazione della zona "PEEP NORD" si prescrive che una localizzazione accentrata degli standards di lottizzazione in modo da creare un unico polmone verde possibilmente localizzato all'interno dell'ambito indicato con perimetro a tratteggio.

4- La distanza dai corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a quanto stabilito negli artt. 33 e 33.1 delle presenti NTO.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ZONA "C2" **PIANO DI ZONA**		
Indice di edificabilità territoriale	mc./mq.	1,2
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	----------
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	35%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra i fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	----------
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	----------
Cavedi	-	Esclusi
Cortili chiusi	-	Esclusi

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 75.1 ZONA "C2" – ESPANSIONE – PIANO PARTICOLAREGGIATO

1- Trattasi di zona subordinata a Piano Particolareggiato. Gli interventi ammessi sono quelli normati dalla zona C2 con gli indici stereometrici della zona C2 - Piano di Zona.

ART. 76 ZONA "D1" – INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

1- Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi e commerciali.

2- In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, centri di servizi, magazzini e attività artigianali e commerciali nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

3- In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva, purché organicamente inserite costruendo corpo unico con l'edificio produttivo.

4- Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.

5- L'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento da convenzionare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti.

6- La distanza dai corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a quanto stabilito negli artt. 33 e 33.1 delle presenti NTO.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 77 ZONA "D1A" – INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

1- Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi e commerciali.

2- In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, centri di servizi, magazzini e attività artigianali nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

3- In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva, purché organicamente inserite costruendo corpo unico con l'edificio produttivo.

4- Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.

5- L'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento da convenzionare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti.

6- La distanza dai corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a quanto stabilito negli artt. 33 e 33.1 delle presenti NTO.

7- Sono ammesse attività commerciali a condizione che risultino connesse all'attività dell'azienda cosi come individuata al comma 2, per un massimo del 25% della superficie netta del fabbricato di sedime industriale/artigianale.
In caso la superficie adibita alla commercializzazione non deve superare i 200 mq di superficie netta.
Tale cambio di destinazione d'uso deve essere autorizzato con il rilascio di specifico atto concessorio, assoggettato al pagamento degli oneri concessori e subordinato al reperimento all'interno dell'area di intervento dei necessari standards urbanistici come previsto dalla vigente normativa."

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ZONA "D1" E "D1A" **INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO**		
Indice di edificabilità territoriale	mc./mq.	----------
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	----------
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,50 per altre strutture
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra i fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	20%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	80%
Cavedi	-	Ammessi
Cortili chiusi	-	Esclusi

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 78 ZONA "D2" – INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI ESPANSIONE CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE

1- Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi a carattere industriale realizzati e/o da realizzare in attuazione delle previsioni degli strumenti attuativi approvati e convenzionati secondo quanto previsto dal precedente strumento generale.

2- In tali zone vengono confermati gli strumenti attuativi approvati e convenzionati con i rispettivi indici stereometrici che si intendono qui integralmente riportati.

3- In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva, purché organicamente inserite costruendo corpo unico con l'edificio produttivo.

4- È ammesso l'intervento diretto in quanto trattasi di zone già dotate delle opere di urbanizzazione, in caso contrario l'intervento sarà subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione.

5- La distanza dai corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a quanto stabilito negli artt. 33 e 33.1 delle presenti NTO.

ART. 79 ZONA "D3" – INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

1- Trattasi di zone destinate all'insediamento di: industrie, depositi, centri servizi, magazzini, laboratori e attività artigianali nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti di suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

2- In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva, purché organicamente inserite costruendo corpo unico con l'edificio.

3- Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.

4- L'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo redatto ai sensi della presente normativa.

5- Sono ammesse le modificazioni di perimetro e di superficie secondo art. 10 delle presenti norme.

6- Le strutture produttive dovranno di norma essere realizzate con solo piano fuori terra mentre le abitazioni e gli uffici possono raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50. L'altezza di tutte le strutture non potrà superare in ogni caso i ml. 12,00, fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alle lavorazioni effettuate.

7- Sono ammesse strutture multipiano contenute comunque entro l'altezza massima di ml. 12,00 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani sia inferiore o uguale alla superficie del lotto.

6- La distanza dai corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a quanto stabilito negli artt. 33 e 33.1 delle presenti NTO.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ZONA "D3" INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI ESPANSIONE		
Indice di edificabilità territoriale	mc./mq.	----------
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	----------
Superficie minima del lotto	mq.	800
Superficie massima del lotto	mq.	400
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra i fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	30%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	70%
Cavedi	-	Ammessi
Cortili chiusi	-	Esclusi

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 80 ZONA "D3" P.I.P ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI ESPANSIONE (FUTURA)

1- Trattasi di zone destinate all'insediamento di: industrie, depositi, centri servizi, magazzini, laboratori e attività artigianali nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti di suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

2- In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva, purché organicamente inserite costruendo corpo unico con l'edificio.

3- Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.

4- L'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo redatto ai sensi della presente normativa.

5- Sono ammesse le modificazioni di perimetro e di superficie secondo art. 10 delle presenti norme.

6- Le strutture produttive dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra mentre le abitazioni e gli uffici possono raggiungere l'altezza massima di ml 7,50. L'altezza di tutte le strutture non potrà superare in ogni caso i ml. 12,00 fatta eccezione per motivate esigenze alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alle lavorazioni effettuate.

7- Sono ammesse strutture multipiano contenute comunque entro l'altezza massima di ml. 12,00 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani sia inferiore o uguale alla superficie del lotto.

8- La distanza dai corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a quanto stabilito negli artt. 33 e 33.1 delle presenti NTO.

Gli interventi in tale zona sono demandati ad apposita Variante allo strumento urbanistico generale da redigersi escludendo la modifica degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici, nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità di attuazione.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ZONA "D3" P.I.P. INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI ESPANSIONE		
Indice di edificabilità territoriale	mc./mq.	----------
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	----------
Superficie minima del lotto	mq.	800
Superficie massima del lotto	mq.	4.000
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra i fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	30%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	70%
Cavedi	-	Ammessi
Cortili chiusi	-	Esclusi

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 81 ZONA "D4" – DIREZIONALE E COMMERCIALE DI ESPANSIONE

1- Trattasi di zona che in relazione alle particolari connotazioni comprensoriali, urbane e viarie dovrà avere destinazione commerciale, alberghiera e/o direzionale con alta vocazione relazionale, per consentire insediamenti commerciali, alberghieri, direzionali, di artigianato di servizio, con particolare riferimento al terziario avanzato e sportivi, ricreativi e per il tempo libero.

2- In tale zona gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo convenzionato che oltre alla cessione e realizzazione delle aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà prevedere adeguate connessioni urbane di relazione tra le viarie zone con termini in funzione alla relativa destinazione funzionale.

3- Nella redazione dello strumento urbanistico attuativo si dovranno prevedere inoltre spazi e strutture da destinare ed attrezzature di pubblico interesse che potranno realizzare dai privati e/o dal comune.

4- In detta zona, per le sole attività commerciali e di artigianato di servizio, sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva, purché organicamente inserite, costruendo corpo unico con l'edificio produttivo.

5- Gli interventi sono comunque subordinati a puntuali soluzioni progettuali e di riqualificazione ambientale in genere, nell'ottica di un riordino complessivo dell'intero nodo viario e delle aree adiacenti.

6- La distanza dai corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a quanto stabilito negli artt. 33 e 33.1 delle presenti NTO.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ZONA "D4" DIREZIONALE COMMERCIALE DI ESPANSIONE		
Indice di edificabilità territoriale	mc./mq.	2,00
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	----------
Superficie minima del lotto	mq.	Intera zona
Superficie massima del lotto	mq.	3000
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	40%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	3
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00 (vedi norme)
Distacco minimo tra i fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00(vedi norme)
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	30%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	70%
Cavedi	-	Ammessi
Cortili chiusi	-	Ammessi

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 82 ZONA "D6" – COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

1- Trattasi di zona destinata all'insediamento di attività di carattere commerciale, direzionale e di artigianato di servizio, con particolare riferimento al terziario avanzato.

2- In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva, purché organicamente inserite, costruendo corpo unico con l'edificio produttivo.

3- Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre m 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.

4- L'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento da convenzionare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti

5- La distanza dai corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a quanto stabilito negli artt. 33 e 33.1 delle presenti NTO.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ZONA "D6" COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO		
Indice di edificabilità territoriale	mc./mq.	2,00
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	----------
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	----------
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00 (vedi norme)
Distacco minimo tra i fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00 (vedi norme)
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	30%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	70%
Cavedi	-	Ammessi
Cortili chiusi	-	Ammessi

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 83 ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA

1- Trattasi di aziende site al di fuori delle specifiche zone previste nel PI come da precedente strumento urbanistico generale, che necessitano comunque di una particolare normativa di intervento al fine di consentire la razionalizzazione della produzione ed il miglioramento degli standards lavorativi conseguenti ad un rinnovamento tecnologico.

2- Le aziende ricadenti nella presente zona sono individuate numericamente nelle tavole di PI e per ciascuna di esse viene proposta una particolare normativa tendente alla loro ricomposizione planivolumetrica.

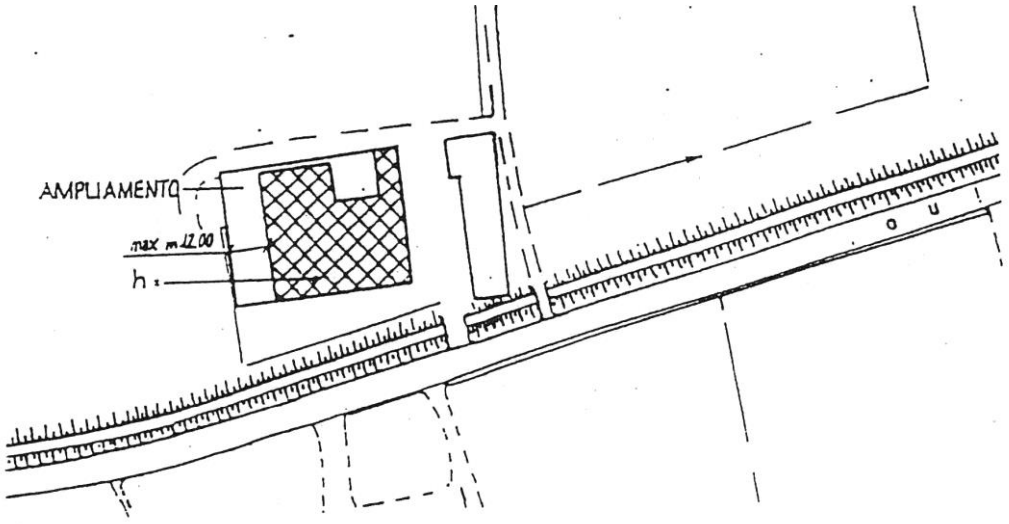
3- Gli interventi ammessi sono subordinati all'individuazione ed al vincolo d'uso delle aree da destinare a parcheggi e verde nella misura complessiva non inferiore al 10% della superficie di pertinenza della struttura produttiva.

4- Trattandosi di zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione sono ammessi gli interventi diretti.

5- Le possibilità di intervento su ciascuna delle unità produttive individuate sono le seguenti:

Insediamento n. 1

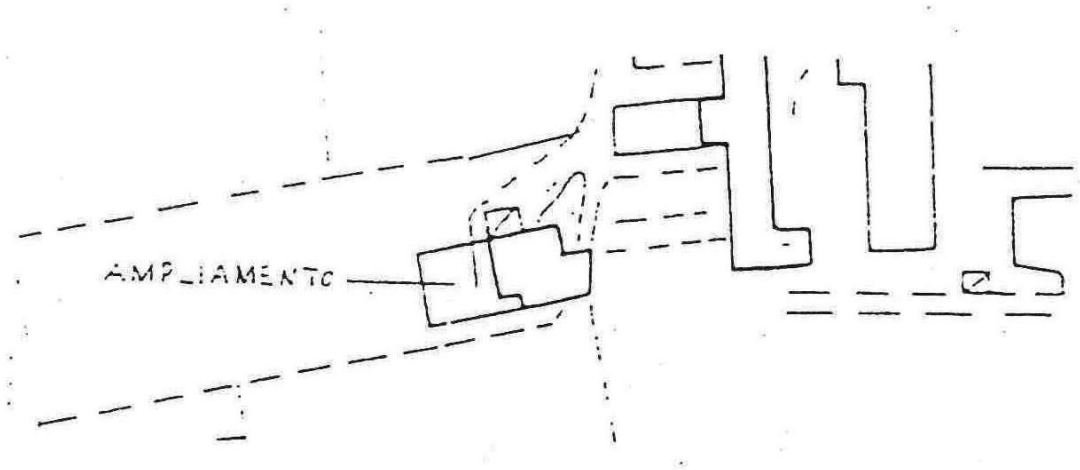
trattasi di un incubatoio di pulcini che necessita di un ampliamento massimo di mq. 500 finalizzati alla razionalizzazione del complesso da realizzare con il seguente schema



COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

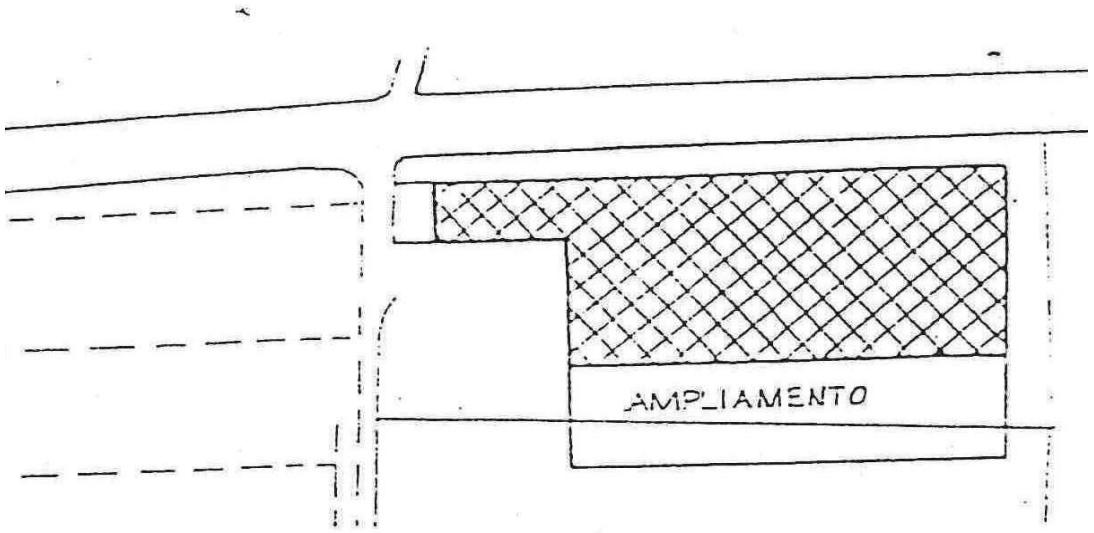
Insediamento n.2

trattasi di attività artigianale che necessita di un ampliamento massimo di mc. 200 da realizzare con il seguente schema.



Insediamento n 3

trattasi di attività produttiva che necessita di un ampliamento massimo di mq 1500 da realizzare con il seguente schema.



Insediamento n. 6

trattasi di attività artigianale che necessita di interventi finalizzati alla razionalizzazione del ciclo produttivo per la quale vengono confermate le norme e le prescrizioni di cui alla variante n 7 al P.R.G. adottata con delibera CC n. 35 in data 20 Marzo 1992 e trasmessa in Regione per l'approvazione di rito.

6- Le attività produttive individuate con asterisco vengono classificate come aziende soggette a trasferimento e pertanto sulle stesse sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria così come definiti dall'art. 31 della legge 5 Agosto 1978 n. 457. L'area su cui esse potranno trovare ricollocazione dovrà essere oggetto di specifica variante allo strumento urbanistico generale.

ATTIVITA' FUORI ZONA		
Indice di edificabilità territoriale	mc./mq.	----------
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	----------
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	Vedi norma
Numero massimo dei piani abitabili	n°	----------
Altezza massima dei fabbricati	ml.	----------
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	in allineamento con l'esistente
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra i fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	30%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	70%
Cavedi	-	Ammessi
Cortili chiusi	-	Esclusi

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 84 ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA CONFERMARE

Trattasi di attività artigianali, industriali e commerciali site al di fuori delle zone produttive previste dallo strumento urbanistico generale e pertanto attività da confermare e normare vista la particolarità del sito.
Per tali strutture valgono le norme in deroga dettate dalla schedatura (scheda insediamento) allegata alle presenti norme attuative.
Per le attività individuate nelle tavole di P.I., come da precedente strumento urbanistico generale, con la seguente numerazione, si ammettono gli interventi di cui alla scheda insediamento 1 e 2, analizzate allo stato di fatto, stato futuro e planivolumetrico con specifiche norme attuative, come esplicitato dalla delibera di Giunta Regionale Veneto N. 5137 del 26/09/1990.
Le suddette attività dovranno stipulare apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale come da schema di convenzione allegato alle norme attuative.

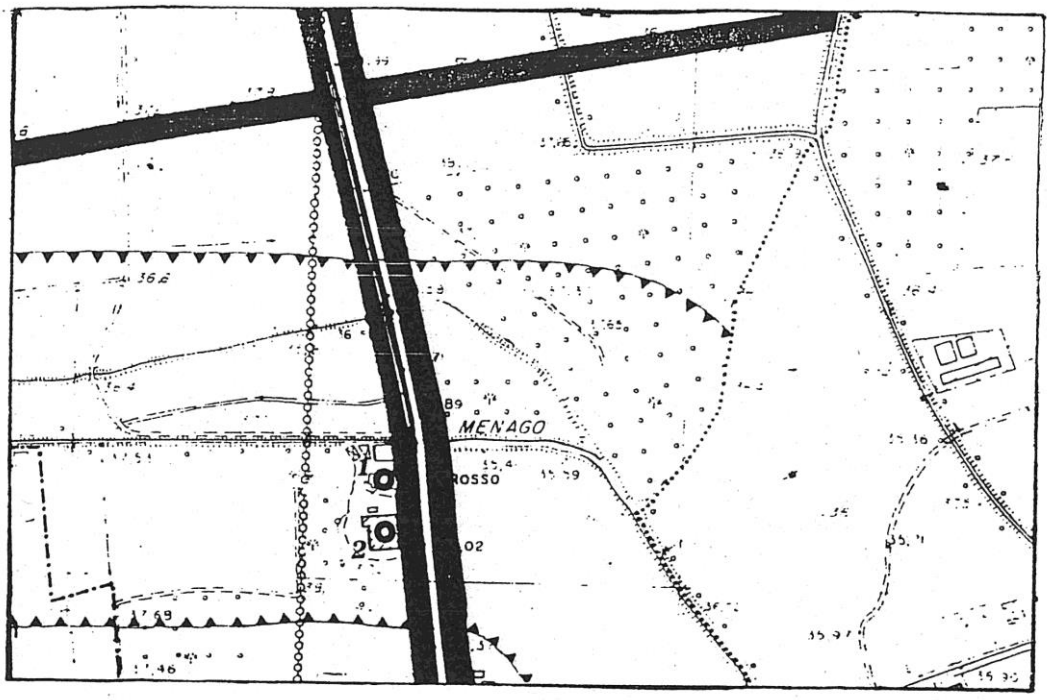
Segue: scheda insediamento 1
scheda insediamento 2

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

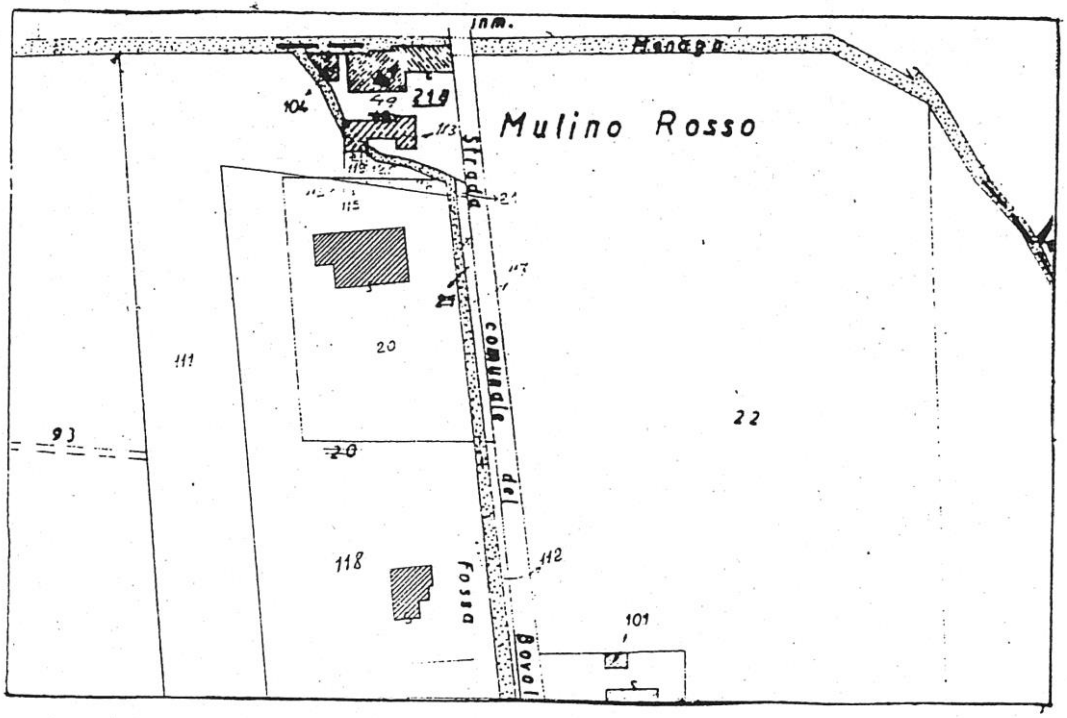
STRALCIO P.R.G.

R. 1/5000



ESTRATTO MAPPA CATASTALE

R. 1/2000



COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

NORME ATTUATIVE
INQUADRAMENTO DELL'ATTIVITA'
SCHEDA INSEDIAMENTO 1

La Ditta Molino e Mangimi Mirandola Remo è sorta nel 1920 e sviluppa un'attività di macinazione di cereali, il loro confezionamento per favorire la vendita di farine alimentari e zootecniche lavorate in loco dalla ditta stessa.

L'unicità ed in particolare tipo di attività svolta, con l'ausilio di un mulino ad acqua, richiede una progressiva espansione ed un maggior spazio operativo al fine di un incremento produttivo che è condizione necessaria alla prosecuzione dell'attività stessa.

La necessità di ampliamento è legata al tipo di attività insediate che si caratterizza per l'uso esclusivo del mulino ad acqua, esistente sul fiume Menago.
Essendo la collocazione dell'attività insediata in stretta relazione al sito, l'eventuale espansione non può che avvenire in aderenza ai manufatti attuali.

Il rispetto e la tutela dell'ambiente, potrà essere conciliato con le esigenze insediative tramite lo strumento attuativo, meglio evidenziato nella schedatura con la funzione di controllo sull'attività edificatoria, garantendo così il riordino ambientale dell'esistente.
Tutto ciò si inquadra come specifica variante urbanistica e risoluzione delle necessità aziendali conformemente alla delibera della Giunta Regionale Veneta N. 5137 del 26/09/1990.

SCHEDA INSEDIAMENTO 1

DENOMINAZIONE DITTA	Molino Mangimi Mirandola Remi
UBICAZIONE	Buttapietra Via Bovolino
ATTIVITA' SPECIFICA	Macinazione di cereali
ANNO INIZIO ATTIVITA'	1920
ANNO INIZIO ATTIVITA' NEL COMUNE	1920
TITOLO DI GODIMENTO	Proprietà
TIPOLOGIA	Molino - Deposito - Ufficio - Capannone
ETA' DELLA FABBRICA	1920 - 1983
UTILIZZAZIONE	Artigianale
CONDIZIONI FISICHE	Buone
QUALITA' AMBIENTALI	Buono
NECESSITA' AZIENDALI	Maggiori specifici da adibire all'attività
ATTIVITA' TIPO	Artigianale
SUDDIVISIONI PER PIANI	
Piano Terra	Mulino – Deposito - Ufficio - Capannone
Piano Primo	Mulino
ADDETTI AZIENDA ATTUALI	N. 4

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

FOGLIO	X II
MAPPALE N.	21–49 – 104 – 111 parte – 113 -114- 116- 120
SUPERFICIE CATASTALE	3700 mq

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	Zona agricola E

CARATTERI DIMENSIONALI AZIENDA STATO DI FATTO

SUPERFICIE AZIENDALE	3700 mq
SUPERFICIE DI PERTINENZE	coincidente con superficie aziendale
SUPERFICIE ADIBITA AD ATTIVITA'	626 mq
SUPERFICIE COPERTA	786 mq
RAPPORTO DI COPERTURA	22%

SCHEDA DI ANALISI STATO DI FATTO

ANALISI ATTUALE ADDETTI AZIENDA

Impiegati	1
Operai qualificati	3
Apprendisti	/
Totale	4

PROVENIENZA ADDETTI

Comune di Buttapietra	/
Comuni limitrofi	(x)
Provincia	/
Regione	/

MEZZI DI TRASPORTO USATI	Propr.
SERVIZI AZIENDALI	/
ALLOGGIO CUSTODE	/

DOTAZIONE INFRASTRUTTURE PRIMARIE

COMBUSTIBILE	Gasolio per autotrazione
ACQUA POTABILE	Si
SCARICHI CIVILI	Imhof e pozzo perdente
ENERGIA ELETTRICA	S
SMALTIMENTO RIFIUTI	Solo tipo urbano
EMISSIONI IN ATMOSFERA	/
MATERIE PRIME IMPIEGATE	Cereali

SCHEDA DI ANALISI STATO DI PROGETTO

PREVISIONE (Assunzioni) ADDETTI AZIENDA

Impiegato	1	/	1
Operai specializzati	3	/	3
Operai qualificati	1	1	1
Apprendisti	2	2	2
Totale	7	3	7

PROVENIENZA ADDETTI
MEZZI DI TRASPORTO USATI Propri
SERVIZI AZIENDALI /
ALLOGGIO CUSTODE /

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

CARATTERI DIMENSIONALI AZIENDA – STATO DI PROGETTO

SUPERFICIE AZIENDALE	3700 mq
SUPERFICIE DI PERTINENZA	coincidente con superficie aziendale
SUPERFICIE ADIBITA AD ATTIVITA'	1412 mq
SUPERFICIE COPERTA	1572 mq
RAPPORTO DI COPERTURA	42%
SUPERFICIE ADIBITA A PARCHEGGI E VERDE	**10% della sup. aziendale = mq 990**
Parcheggi	290 mq
Verde	700 mq

AMPLIAMENTO RICHIESTO E' DI	450 mq	ampliamento
	335 mq	spazio coperto
	785 mq	complessivo

ANALISI DEL CICLO PRODUTTIVO NELLO STATO DI FATTO CHE NELLO STATO DI PROGETTO

TIPO DI LAVORAZIONE: Arrivo del materiale, prelievo degli automezzi per favorire la macinazione dei cereali

FASI DI LAVORAZIONE: - Deposito del materiale ceraicolo

- Deposito e/o magazzino prodotto finito;

PRODUZIONE ANNUA: Allo stato attuale 8.000 q.li allo stato futuro 12.000 q.li complessivi.

TRASPORTI: A mezzo mittente: N. 2 furgoni
N. 1 camion

ATTIVITA' PRODUTTIVE DA CONFERMARE
Destinazione d'uso: ATTIVITA' ARTIGIANALE
INTERVENTI AMMESSI E MODALITA' COSTRUTTIVE

È ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento di complessi edilizi destinati ad attività di produzione artigianale, commerciale industriale per riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva aziendale; aumento degli addetti; igiene ambientale e sicurezza del lavoro; applicazione delle Leggi vigenti.

Negli insediamenti di cui alle schedature di progetto l'ampliamento deve essere realizzato secondo le indicazioni della scheda, che costruiscono il limite delle qualità massime realizzabili.

Qualora all'interno del lotto vengano previste delle demolizioni, le stesse dovranno comunque essere effettuate prima dell'inizio dei lavori relativi e/o comunque prima del rilascio del certificato di Abitabilità/Agibilità.

In ogni caso l'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto delle leggi per la tutela dell'inquinamento dell'aria, nonché dell'igiene e sicurezza sul lavoro e la prevenzione incendi.

Il rilascio della concessione è soggetto ad un preventivo atto di sottomissione con il comune, registrato e trascritto, con il quale il proprietario, in caso di esproprio, rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate.

Sono comunque fatti salvi i benestari degli enti preposti alla tutela della fascia di rispetto.

L'ampliamento è comunque subordinato alla stipula della convenzione di cui allo schema allegato. La richiesta di ampliamento deve essere presentata entro 12 (dodici) mesi dall'entrata in vigore delle norme dello strumento urbanistico, con cui l'area viene individuata quale attività produttiva da confermare, fatte salve eventuali motivate proroghe concesse dall' Amministrazione Comunale. Trascorso infruttuosamente tale periodo le aree individuate saranno regolate dalla normativa di piano.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

LEGENDA

AMBITO DI INTERVENTO

ESISTENTE

ATTIVITÀ PRODUTTIVA DA CONFERMARE — AP

TIPO DI INTERVENTO

SEDIME AMPLIAMENTO ATTIVITÀ'

ACCESSI CARRABILI ALL'AZIENDA

AREE SCOPERTRE

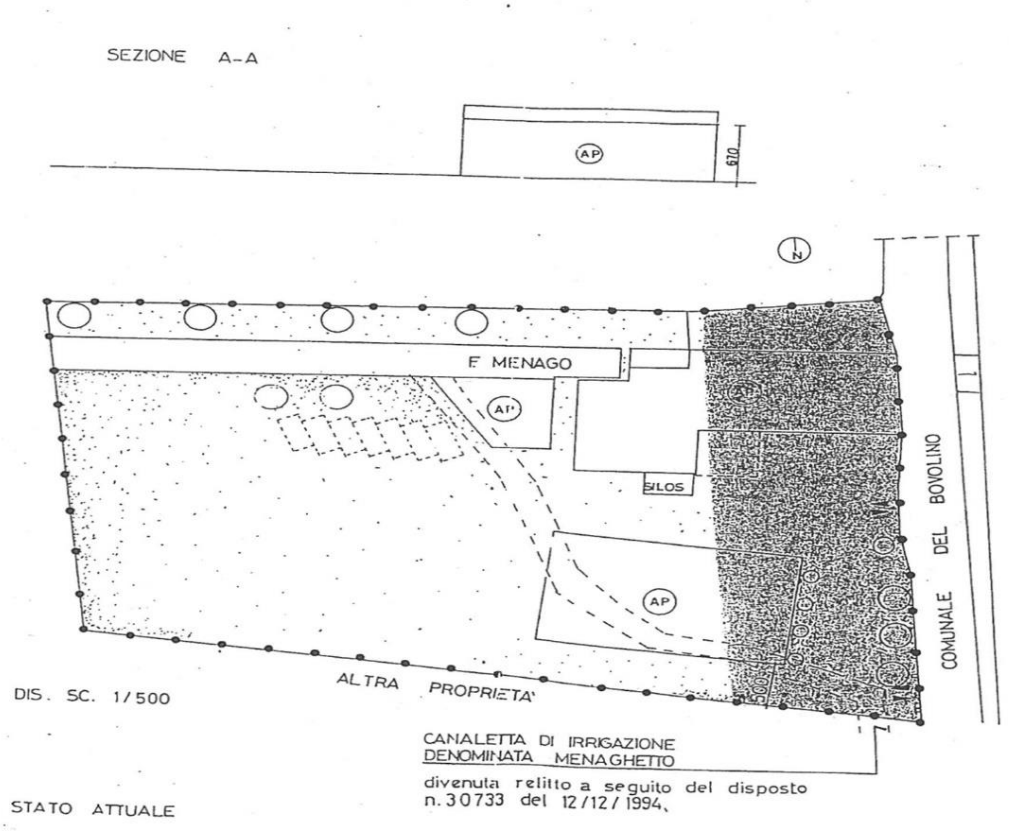
VERDE

PARCHEGGIO — P

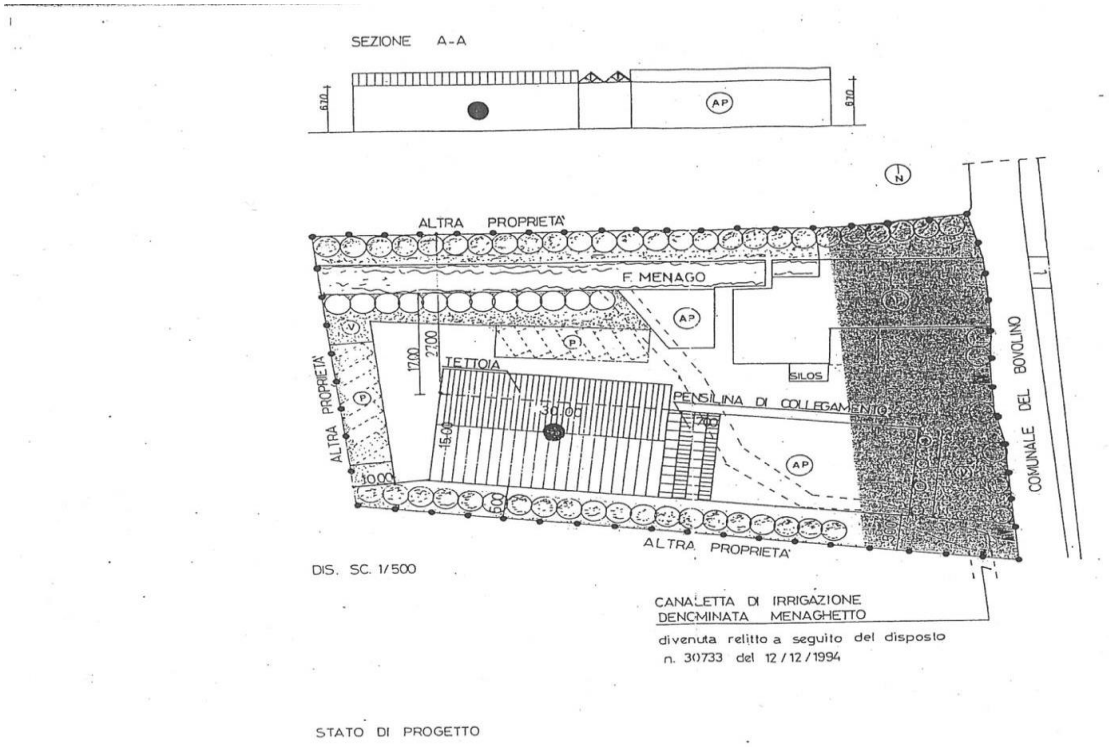
ALTRI VINCOLI

FASCE O ZONE DI RISPETTO

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

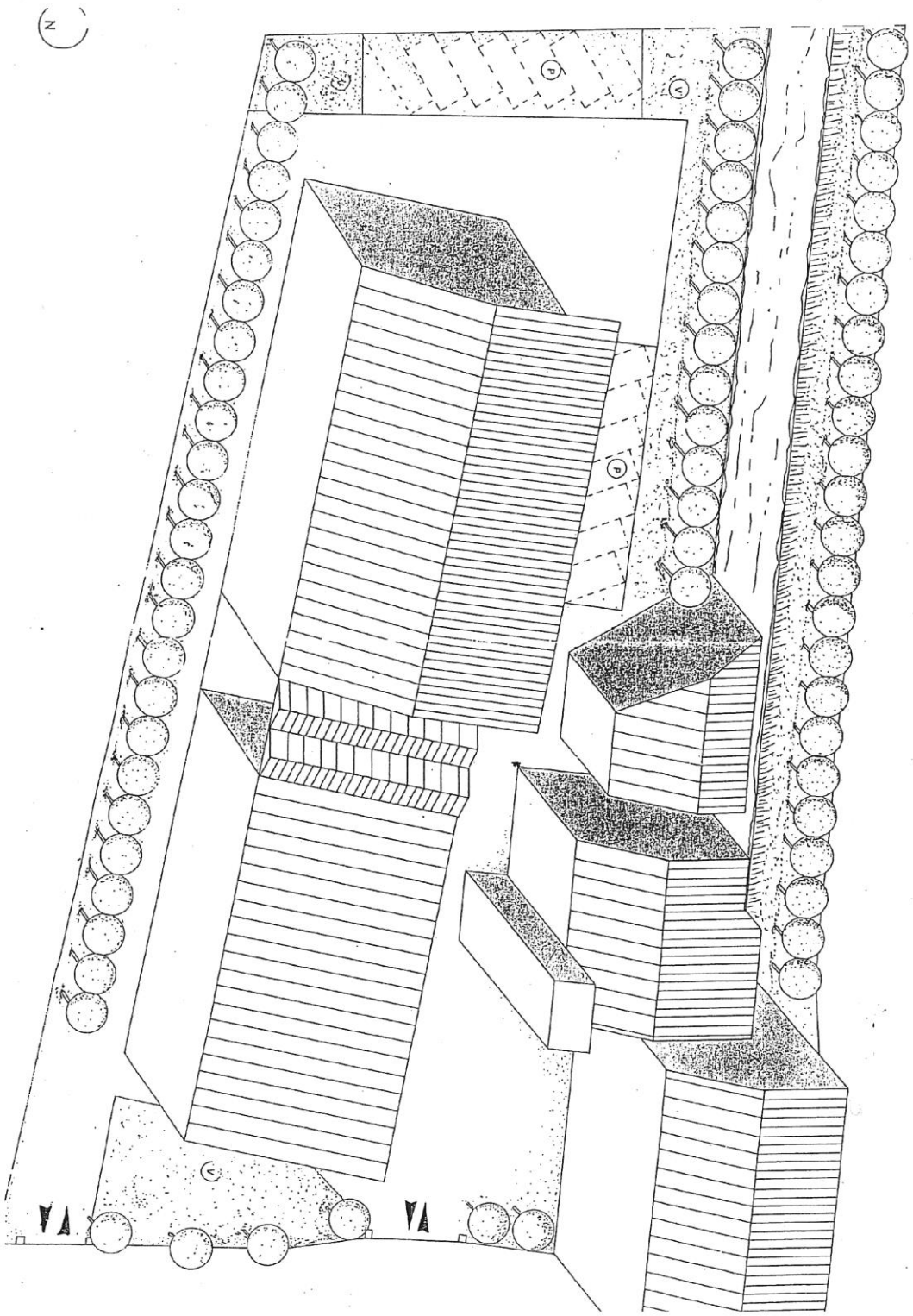


STATO ATTUALE



STATO DI PROGETTO

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10



NORME DI EDIFICAZIONE GENERALE

AREA DI PERTINENZA	Area individuata nello strumento urbanistico all'interno della quale si svolge l'attività produttive esistente, e funzionale dall'esercizio dell'attività stessa.
LOTTO MINIMO	Area di pertinenza risultante dallo strumento urbanistico.
ALTEZZA MASSIMA	Secondo i profili dello strumento urbanistico, massimo mt 6,70 con esclusone dei volumi tecnici per documentate esigenze relative a particolari impianti tecnologici.
NUMERO MASSIMO DI PIANI	Numero 1 (uno) fuori terra.
DISTANZA DAI CONFINI	Minimo mt. 5,00
DISTANZA DAGLI EDIFICI	Minimo mt. 10,00 o in aderenza
DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE	Non potrà essere inferiore a mt. 5,00 per strade di largh. inferiore o uguale a mt 7,00
AREE SCOPERTE (Attività produttive)	Il 10% della superficie dell'area di pertinenza dovrà essere destinato a verde e parcheggio.
MODI DI ATTUAZIONE	Intervento edilizio diretto ove esistono le principali opere di urbanizzazione primaria o l'impegno alla contemporanea esecuzione
ONERI DI URBANIZZAZIONE	Devono essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per le Z.T.O., in cui ricade l'intervento.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

NORME ATTUATIVE
INQUADRAMENTO DELL'ATTIVITA'
SCHEDA INSEDIAMENTO 2

La ditta Mirandola A. & C. s.n.c, esercita attività di produzione e vendita mangimi in genere dal 1966, mentre antecedentemente, sin dal 1866 svolgeva attività molitoria nello stesso sito e con proprio mulino.

Il terreno di pertinenza dell'azienda e di mq 9400, mentre i fabbricati esistenti occupano una superficie coperta paria mq 975 ripartita tra capannone, pensilina di scarico e cabina ENEL.

Lo spazio di lavoro attuale è nettamente insufficiente, non vi sono infatti adeguati uffici mentre notevole è la carenza a livello igienico-sanitario a disposizione di tutto il personale; non vi sono spogliatoi e mensa per i dipendenti che vengono dai comuni limitrofi o dalla provincia.

È pertanto indispensabile una riorganizzazione e riqualificazione produttiva in virtù anche delle esigenze elementari di salubrità e sicurezza dell'ambiente di lavoro che di quelle legate al processo produttivo. Per soddisfare queste necessità si rende necessario un ampliamento dei fabbricati esistenti in conformità all'intervento proposto.

Lo spazio esterno sarà adeguatamente dimensionato a verde e parcheggio sia nel rispetto degli standard urbanistici propri delle zone produttive, che della zona agricola nella quale è posto l'insediamento stesso.

Proprio a tale fine, e per una miglior valorizzazione dell'ambiente esterno, si prevede la piantumazione di essenze arboree autoctone sia a cespuglio che ad un fusto con funzione di filtro ottico ed acustico.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

SCHEDA INSEDIAMENTO 2

DENOMINAZIONE DITTA	Mirandola A. & C. s.n.c
UBICAZIONE	Buttapietra Via Bovolino 1
ATTIVITA' SPECIFICA	Produzione e vendita mangimi
ANNO INIZIO ATTIVITA'	1966
ANNO INIZIO ATTIVITA' NEL COMUNE	1866
TITOLO DI GODIMENTO	Proprietà
TIPOLOGIA	Silos – Capannone – Deposito – Uffici Pesa
ETA' DELLA FABBRICA	1966 -1995
UTILIZZAZIONE	Artigianale
CONDIZIONI FISICHE	Buone
QUALITA' AMBIENTALE	Buone
NECESSITA' AZIENDALI	Maggiori superfici da adibire all'attività
ATTIVITA' TIPO	Artigianale
SUDDIVISIONE PER PIANI **Piano terra**	Silos – Capannone – Deposito – Uffici Pesa
ADDETTI AZIENDA ATTUALI	7

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

FOGLIO	X II
MAPPALE N.	20 – 117 – 118 parte- 112 parte
SUPERFICIE CATASTALE	9400 mq

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	Parte Zona "F3" vincolo ambientale attività produttive fuori zona e parte zona "E2" zona agricola

CARATTERI DIMENSIONALI AZIENDA STATO DI FATTO

SUPERFICIE AZIENDALE	9400 mq
SUPERFICIE DI PERTINENZE	9400 mq
SUPERFICIE ADIBITA AD ATTIVITA'	area silos mq 500 capannone mq 785 cabina enel mq 25 pensilina scarico mq 165
SUPERFICIE COPERTA	975 mq
RAPPORTO DI COPERTURA	10%

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

SCHEDA DI ANALISI STATO DI FATTO

ANALISI ATTUALE ADDETTI AZIENDA

Impiegato	1
Operai qualificati	2
Autisti	4
Totale	7

PROVENIENZA ADDETTI

Comune di Buttapietra	**1**
Comuni limitrofi	**3**
Provincia	**3**
Regione	***/***

MEZZI DI TRASPORTO USATI	Propri
SERVIZI AZIENDALI	/
ALLOGGI CUSTODE	/

DOTAZIONI INFRASTRUTTURE PRIMARIE

COMBUSTIBILE	gasolio per autotrazione
ACQUA POTABILE	Sì
SCARICHI CIVILI	Imhof e pozzo perdente
ENERGIA ELETTRICA	Sì
SMALTIMENTO RIFIUTI	Solo tipo urbano
EMISSIONI IN ATMOSFERA	/
MATERIE PRIME IMPIEGATE	Cereali

SCHEDE DI ANALISI STATO DI PROGETTO

PREVISIONE (Assunzioni) ADDETTI AZIENDA

Impiegato	1
Operai specializzati	1
Autisti	1

PROVENIENZA ADDETTI	Buttapietra
MEZZI DI TRASPORTO USATI	Propri
SERVIZI AZIENDALI	mensa – spogliatoi - uffici
ALLOGGIO CUSTODE	/

CARATTERI DIMENSIONALI AZIENDA – STATO DI PROGETTO

SUPERFICIE AZIENDALE	9400 mq
SUPERFICIE DI PERTINENZA	9400 mq
SUPERFICIE ADIBITA AD ATTIVITA'	nuovi silos mq 230 silos esistenti mq 1.125 fabbricati esistenti mq 975
SUPERFICIE COPERTA	nuovo capannone mq 1.125 fabbricati esistenti mq 975
RAPPORTO DI COPERTURA	22%
SUPERFICIE ADIBITA A PARCHEGGI E VERDE	**10% superficie aziendale (mq 9400 x 10% = mq 940)**
Parcheggi	mq
Verde	mq
AMPLIAMENTO RICHIESTO È DI	nuovo capannone mq 1125 nuovi silos mq 230

ANALISI DEL CICLO PRODUTTIVO NELLO STATO DI FATTO CHE NELLO STATO DI PROGETTO

TIPO DI LAVORAZIONE:	Arrivo del materiale, prelievo degli automezzi per favorire la macinazione dei cereali	
FASI DI LAVORAZIONE:	- Deposito del materiale ceraicolo - Deposito e/o magazzino prodotto finito;	
PRODUZIONE ANNUA:	Allo stato attuale 8.000 q.li allo stato futuro 12.000 q.li complessivi.	
TRASPORTI:	A mezzo mittente:	N. 2 furgoni N. 1 camion

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ATTIVITA' PRODUTTIVE DA CONFERMARE
Destinazione d'uso: ATTIVITA' ARTIGIANALE
INTERVENTI AMMESSI E MODALITA' COSTRUTTIVE

È ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento di complessi edilizi destinati ad attività di produzione artigianale, commerciale industriale per riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva aziendale; aumento degli addetti; igiene ambientale e sicurezza del lavoro; applicazione delle Leggi vigenti.

Negli insediamenti di cui alle schedature di progetto l'ampliamento deve essere realizzato secondo le indicazioni della scheda, che costruiscono il limite delle qualità massime realizzabili.

Qualora all'interno del lotto vengano previste delle demolizioni, le stesse dovranno comunque essere effettuate prima dell'inizio dei lavori relativi e/o comunque prima del rilascio del certificato di Abitabilità/Agibilità.

In ogni caso l'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto delle leggi per la tutela dell'inquinamento dell'aria, nonché dell'igiene e sicurezza sul lavoro e la prevenzione incendi.

Il rilascio della concessione è soggetto ad un preventivo atto di sottomissione con il comune, registrato e trascritto, con il quale il proprietario, in caso di esproprio, rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate.

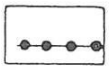
Sono comunque fatti salvi i benestari degli enti preposti alla tutela della fascia di rispetto. L'ampliamento è comunque subordinato alla stipula della convenzione di cui allo schema allegato.

La richiesta di ampliamento deve essere presentata entro 12 (dodici) mesi dall'entrata in vigore delle norme dello strumento urbanistico, con cui l'area viene individuata quale attività produttiva da confermare, fatte salve eventuali motivate proroghe concesse dall' Amministrazione Comunale. Trascorso infruttuosamente tale periodo le aree individuate saranno regolate dalla normativa di piano.

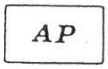
COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

LEGENDA

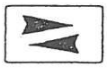
AMBITO DI INTERVENTO 

ESISTENTE

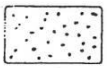
ATTIVITÀ PRODUTTIVA DA CONFERMARE 

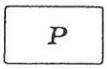
TIPO DI INTERVENTO

SEDIME AMPLIAMENTO ATTIVITÀ'

ACCESSI CARRABILI ALL'AZIENDA 

AREE SCOPERTRE

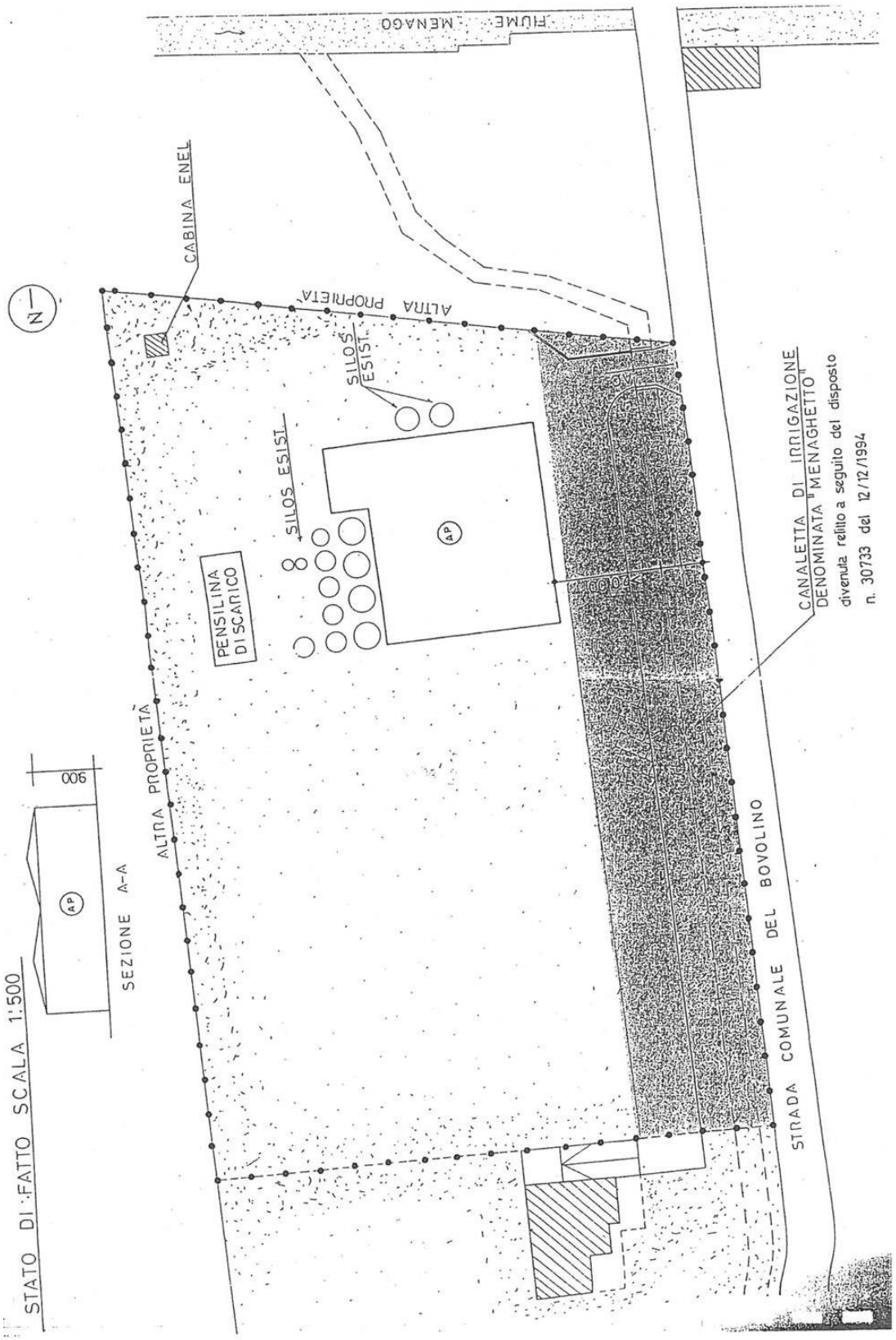
VERDE 

PARCHEGGIO 

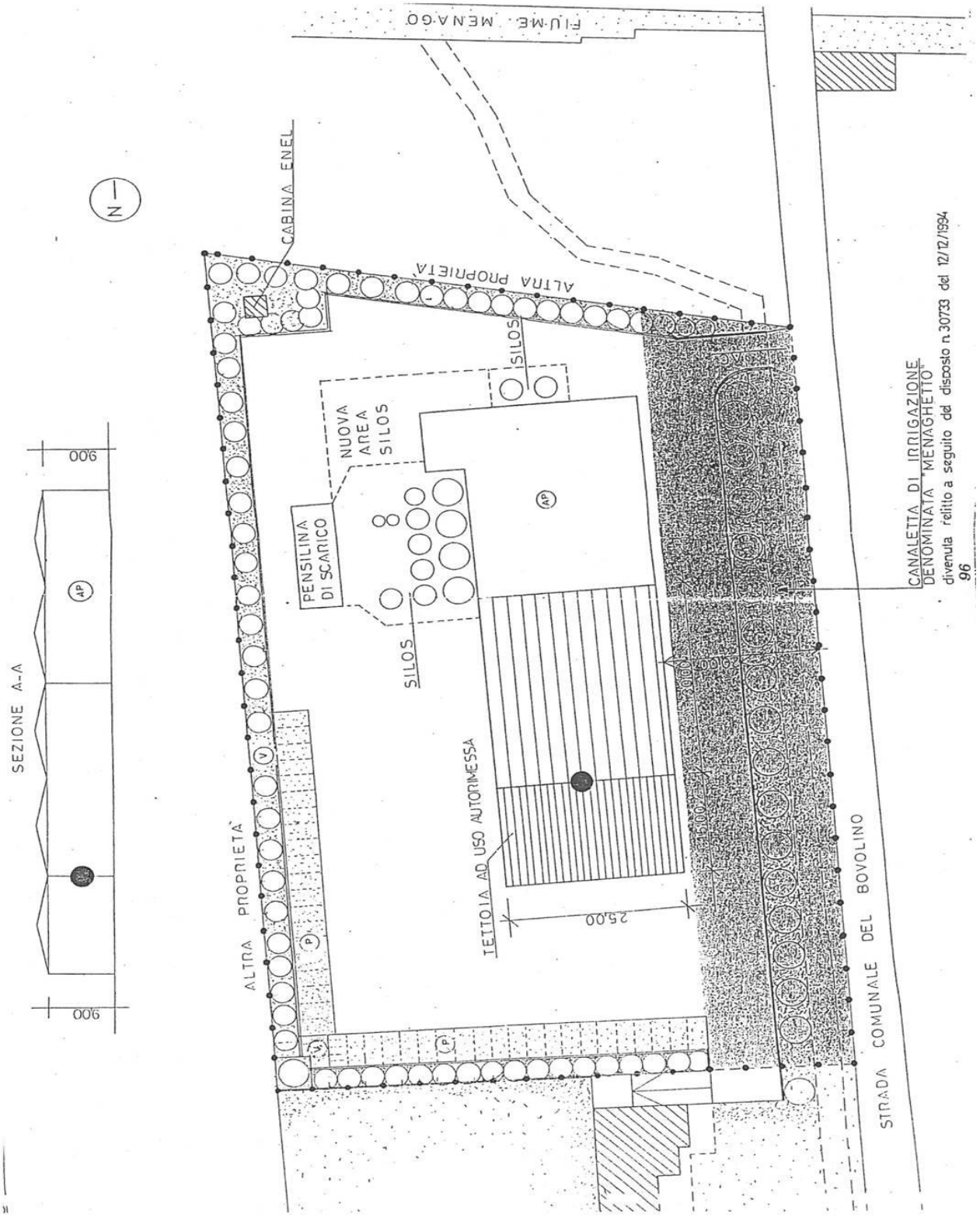
ALTRI VINCOLI

FASCE O ZONE DI RISPETTO

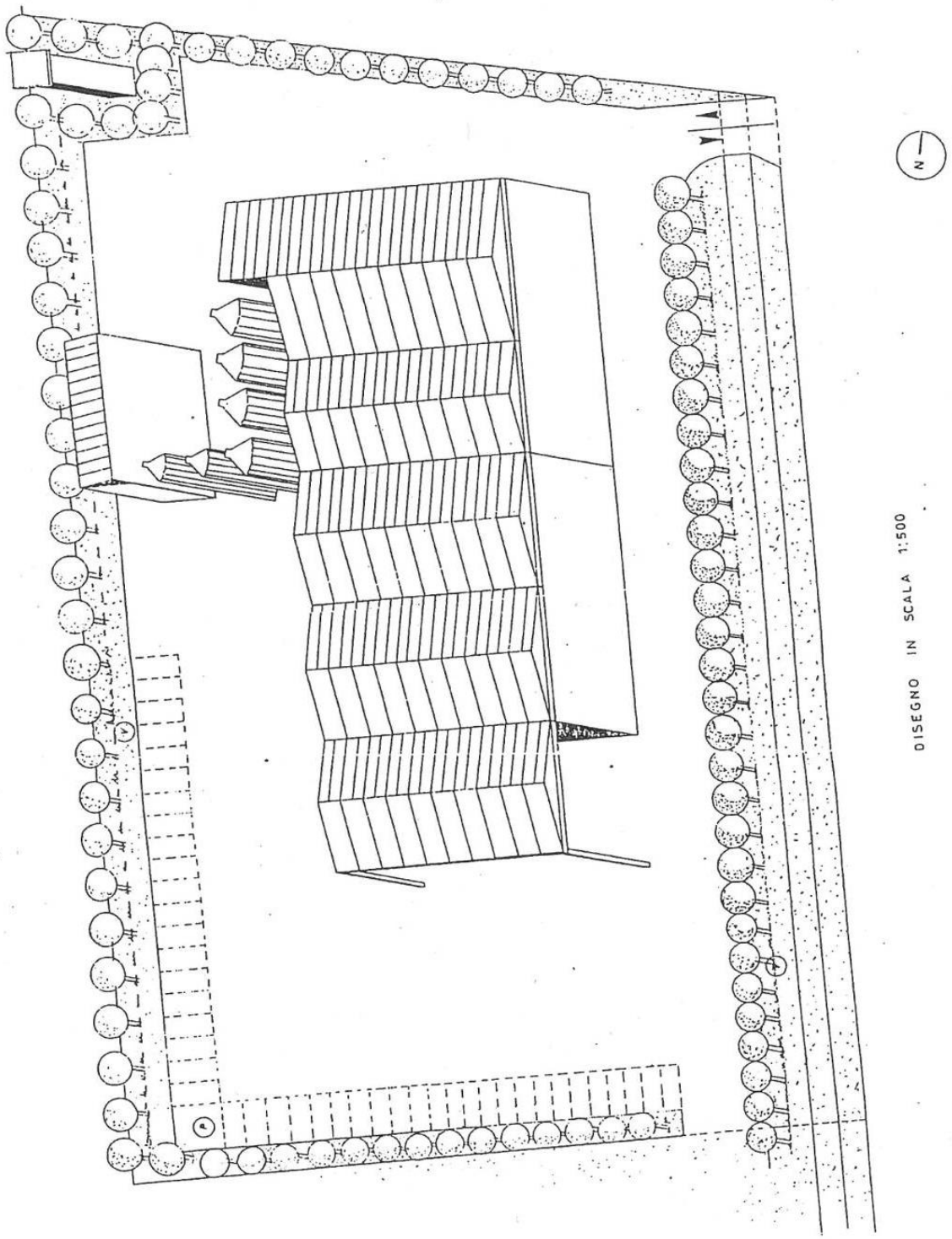
COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10



COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10



COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10



NORME DI EDIFICAZIONE GENERALE

NORME DI PERTINENZA	Area individuata nello strumento urbanistico all'interno della quale si svolge l'attività produttiva esistente, e funzionale dall'esercizio dell'attività stessa.
LOTTO MINIMO	Area di pertinenza risultante dallo strumento urbanistico.
ALTEZZA MASSIMA	Secondo i profili dello strumento urbanistico, massimo mt 9,00 con esclusone dei volumi tecnici per documentate esigenze relative a particolari impianti tecnologici.
NUMERO MASSIMO DI PIANI	Numero 1 (uno) fuori terra.
DISTANZA DAI CONFINI	Minimo mt. 5,00
DISTANZA DAGLI EDIFICI	Minimo mt. 10,00 o in aderenza
DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE	Non potrà essere inferiore a mt. 5,00 per strade di largh. inferiore o uguale a mt 7,00
AREE SCOPERTE (Attività produttive)	Il 10% della superficie dell'area di pertinenza dovrà essere destinato a verde e parcheggio.
MODI DI ATTUAZIONE	Intervento edilizio diretto ove esistono le principali opere di urbanizzazione primaria o l'impegno alla contemporanea esecuzione
ONERI DI URBANIZZAZIONE	Devono essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per le Z.T.O., in cui ricade l'intervento.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 85 ATTIVITÀ PRODUTTIVE - SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

A recepimento del precedente strumento urbanistico generale, il primo PI individua le attività produttive n.1 e n. 2 oggetto di apposita procedura “Sportello Unico attività Produttive – Variante urbanistica D.P.R. 440/2000”.

ART. 86 ATTIVITÀ PRODUTTIVE - L.R. 11/87

A recepimento del precedente strumento urbanistico generale, il primo PI individua le attività produttive oggetto di Variante al PRG approvata con D.G.R n. 5137 del 26/09/1990.

ART. 87 AMBITI DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PUBBLICO/PRIVATO–ART.6 L.R. 11/2004

Gli ambiti di accordo, tra soggetti pubblici e privati, sottoscritti e deliberati ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004, sono finalizzati a interventi di prevalente interesse pubblico anche attraverso previsioni di trasformazione/riqualificazione urbanistico-ambientale e credito edilizio nonché di compensazione secondo criteri perequativi omogenei assunti dall’Amministrazione Comunale con apposita Delibera di Giunta.

Ogni singolo accordo pubblico/privato costituisce parte integrante del P.I. e trova attuazione all’interno dell’ambito di riferimento individuato cartograficamente, nel rispetto del contenuto dell’accordo, approvato e sottoscritto, e di quanto dettagliato nelle apposite “Schede norma” raccolte in fascicolo esterno alle NTO.

Le Schede Norma sono rivolte a indirizzare la pianificazione attuativa e la progettazione edilizia, tenuto conto della situazione del sito considerato e del suo intorno.

Nelle Schede Norma assumono valore prescrittivo i parametri urbanistici e le opere di mitigazione; la progettazione attuativa e/ o esecutiva dell’area interessata, può prevedere delle modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle strutture e attrezzature previste dalla stessa scheda norma, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale, con particolare riferimento alla verifica della viabilità di accesso in funzione dell’intervento edilizio ipotizzato e localizzazione delle funzioni di interesse pubblico; va sottolineato che in presenza di cessione aree per standards o viabilità è sottointesa la loro realizzazione con eventuali sottoservizi. Le modifiche non possono comunque stravolgere i contenuti progettuali della “Schede norma” e devono in ogni modo rispettare il dimensionamento edilizio e le superfici per servizi eventualmente individuate.

La realizzazione degli interventi oggetto di accordo va comunque sempre verificata per il rispetto di:

- parametri dimensionali, destinazioni d’uso e prescrizioni riportate in “Scheda norma”;
- linee guida prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale;
- caratteristiche insediative qualificanti il contesto di appartenenza per uso di dei luoghi, tipologie architettoniche e caratteri formali, materiali, finiture ecc..;
- sistemazione dell'area pertinenziale all’edificato previsto con spazi a parcheggio e a verde con impiego di pavimentazioni drenanti e piantumazioni autoctone;
- compensazione ambientale per interventi di cui agli artt. 54 e 109 delle N.T.O.;
- osservanza disposizioni normative P.A.Q.E. e Piano Area Pianure e Valli Grandi Veronesi;
- prescrizioni per la mitigazione e la compensazione idraulica contenuta nella V.C.I.;

- prescrizioni V.A.S. e V.INC.A.;
- prescrizioni geologico/geotecniche;
- autorizzazioni/prescrizioni di Enti/ uffici interessati (autorizzazioni paesaggistiche, forestali, idrauliche, autorizzazioni di Enti/ uffici preposti alle fasce di rispetto individuate in cartografia di P.I. (in particolare a quelle relative agli allevamenti zootecnici intensivi ricadenti nei Comuni contermini), nulla osta Soprintendenza Archeologica, Ente Ville Venete ecc);
- verifiche sugli elementi generatori di vincoli/ invarianti/ fragilità indicati in cartografia di P.I. sui contesti di "scheda norma" e contermini;
- in particolare per le schede norma n.14 -19 -78 e 79 gli interventi devono altresì ottemperare alle prescrizioni riportate nel parere motivato n. 94 del 27.04.2021 della Commissione Regionale VAS di cui al successivo art. 110.1 delle NTO.

ACCORDI DI PIANIFICAZIONE DEL PRIMO P.I.:

scheda norma n.1	Fabrizio Tinazzi
scheda norma n.5	Peroli Enzo
scheda norma n.12	Stevanato Renato
scheda norma n.14	Ditta Morgana srl
scheda norma n.16	Bogoni Francesco
scheda norma n.19	New Tende srl
scheda norma n.22	Immobiliare Costruzioni Verona S.R.L. e altri
scheda norma n.29	Varone Domenico
scheda norma n.30	Costruzioni La Brà srl
scheda norma n.32	Milan Federico
scheda norma n.34	Conti Alberto
scheda norma n.35	Cozzi Loredana
scheda norma n.36	Casella Serafino Mario e Fainelli Laura
scheda norma n.45	Pan di Zanella S.S. - Zanella P. - Zanella G. - Compri G.
scheda norma n.55	L'Iride srl
scheda norma n.64	Zendrini Luisella e Loretta
scheda norma n.73	Stefania Muraro
scheda norma n.74	Bersan Chiara
scheda norma n.78	Brutti Maria Angiola
scheda norma n.79	Valea Federico

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 88 ZONE F1 – SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE

1- In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi e fabbricati per centrali telefoniche.

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

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

4- Per le aree destinate ad edilizia scolastica sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministro per i lavori pubblici del 18.12.75 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 5.8.75 n 412 e s.m.i. di disposizioni legislative in materia.

5- Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia.

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

VERDE PUBBLICO

1- In tale zona è prescritta l'inedificabilità assoluta. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze di alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc..

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

PARCHEGGI

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

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

3- È altresì consentita la realizzazione di piccoli manufatti per attività collaterali strettamente collegate al parcheggio come distributori di carburante e simili.

4- L'utilizzazione delle aree a parcheggio può avere luogo solo per iniziativa comunale. Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e relativi impianti, in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ZONA F1 SERVIZI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE		
Indice di edificabilità territoriale	mc./mq.	Gli indici stereometrici di tale zona saranno formati in sede di attuazione dei singoli progetti per attrezzature pubbliche e d pubblico interesse
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	
Superficie minima del lotto	mq.	
Superficie massima del lotto	mq.	
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	
Distanza minima dai confini	ml.	
Distacco minimo tra i fabbricati diversi	ml.	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	
Cavedi	-	
Cortili chiusi	-	

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ART. 89 ZONA F5 – VERDE PRIVATO VINCOLATO

A recepimento del precedente strumento urbanistico generale (PRG) il presente primo PI individua le zone F5 – verde privato vincolato affinando altresì la relativa disciplina normativa come segue:

1- Trattasi di parchi, giardini o fabbricati di particolare pregio o di colture di cui interessa la conservazione o comunque di parchi, giardini o di colture a ridosso degli insediamenti residenziali.

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

3- Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture, di interesse ambientale, è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita; qualora si rendesse necessario per problemi fitosanitari sostituire qualche essenza arborea, si dovrà chiedere specifica autorizzazione all'Ufficio Tecnico Comunale allegando idonea relazione dendrologica.

4- Gli aumenti di volume sono ammessi esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici impianti tecnologici nella misura del 10% della volumetria esistente con un massimo di 150 mc per una sola volta.

5- Per gli edifici esistenti all'interno di tali zone sono ammessi solo interventi conservativi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001; con l'esclusione della demolizione e ricostruzione e della variazione delle destinazioni d'uso attuali. Sono ammessi aumenti di volume esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici, a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici, nella misura massima di 30 mc.

6- Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricultura le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.

7- È comunque ammesso realizzare all'interno delle zone oggetto di vivai, pertinenze, strutture, leggere, per la produzione invasamento e commercializzazione dei prodotti sino alla decorrenza massima, compreso l'esistente, di 1000 mq di superficie coperta con altezza massima di ml 3,50 per azienda.

8- Le concessioni relative alle pertinenze di cui sopra saranno rilasciate previa presentazione di vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto a cura del Comune ed a spese del concessionario.

Nella porzione della zona F5, destinata alle attività della parrocchia di Buttapietra "Esaltazione della S. Croce", individuata con asterisco rosso in cartografia di Primo PI è consentita la realizzazione di un chiosco per la distribuzione di vivande, bevande e generi di ristoro per i fruitori degli spazi ricreativi, di superficie coperta max di mq 40 nel rispetto di altezza e requisiti igienico sanitari stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia. Tale chiosco potrà raccordarsi con le strutture parrocchiali esistenti nella limitrofa zona B1.

ART. 90 ZONA F6 – ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE

Rif.: Tav. 4 PAT – Carta delle Trasformabilità
Rif.: NT PAT artt. 50.1 - ATO A.1.1 Nord Orientale –
50.3 - ATO A.1.3 Occidentale –

53.1- ATO R.1.1 Capoluogo–Misto residen.,econom.- produtt.

1- Trattasi di n. 3 zone individuate nel previgente strumento urbanistico generale, in corrispondenza di specchi lacuali, come zone destinate alla pratica della pesca sportiva, ricadenti nel PAT approvato all'interno degli ATO A.1.1 Nord Orientale, ATO A.1.3 Occidentale e ATO R.1.1 Capoluogo – Misto residenziale, economico produttivo.

2- A tali zone, secondo PAT approvato, sono assegnate funzioni per attività turistico – ricettive e ludico sportive legate alla fruizione del tempo libero all'aperto, con relative strutture di supporto, e altre attività compatibili a tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, naturalistiche ed idrogeologiche dell'area (negli ATO A.1.1 e ATO A.1.3), e per attività turistico – ricettive e ludico sportive legate alla fruizione del tempo libero all'aperto, con relative strutture di supporto, in corrispondenza degli specchi lacuali (nell'ATO R 1.1.), sempre nel rispetto dei limiti dimensionali di carico insediativo aggiuntivo attribuiti a tali ATO.

3- A recepimento delle disposizioni delle N.T. del PAT, date le fragilità e caratterizzazioni di tali zone, nonché delle limitazioni dimensionali previste dal PAT, **il P.I.**, con successive varianti, con apposito tematismo, a raccordo con gli interventi consentiti negli specchi d'acqua, secondo art. 47 N.T.O. e con gli interventi previsti dalle NTO per la valorizzazione delle aree della rete ecologica e per le azioni strategiche del sistema ambientale, **dovrà provvedere** all'attuazione delle previsioni di valorizzazione naturalistico ambientale nel rispetto degli obiettivi locali, funzioni attribuite e carico insediativo aggiuntivo dell'ATO di appartenenza delle zone in oggetto.
Gli interventi in tali zone sono in ogni caso subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di valenza naturalistico ambientale che preveda adeguate soluzioni di ricomposizione ambientale con particolare riguardo alla sistemazione delle sponde dello specchio d'acqua, previsione di idoneo arredo arboreo e dislocazione delle aree e delle attrezzature di servizio.
In attesa di tale P.I. tematico sono ammessi solo interventi sugli edifici esistenti, non specificamente disciplinati da apposita normativa, di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001.

ART. 91 ZONA F7 – TURISTICO – RICETTIVA – SPORTIVA

Rif.: Tav. 4 PAT – Carta delle Trasformabilità
Rif.: NT PAT artt. 50.1 - ATO A.1.1 Nord Orientale

1- Trattasi di zona individuata nel previgente strumento urbanistico generale, in corrispondenza di specchi lacuali, come zona destinata allo svolgimento di attività ricreative, turistico ricettive di attività di natura sportiva, ricadente nel PAT approvato all'interno dell'ATO A.1.1 Nord Orientale.

2- A tale zona, secondo PAT approvato, sono assegnate sono assegnate funzioni per attività turistico – ricettive e ludico sportive legate alla fruizione del tempo libero all'aperto, con relative strutture di supporto, e altre attività compatibili a tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, naturalistiche ed idrogeologiche dell'area (nell'ATO A.1.1), sempre nel rispetto dei limiti dimensionali di carico insediativo aggiuntivo attribuiti a tale ATO.

3- A recepimento delle disposizioni delle N.T. del PAT, date le fragilità e caratterizzazioni di tali zone, nonché delle limitazioni dimensionali previste dal PAT, **il P.I.**, con

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

successive varianti, con apposito tematismo, a raccordo con gli interventi consentiti negli specchi d'acqua, secondo art. 46 N.T.O. e con gli interventi previsti dalle NTO per la valorizzazione delle aree della rete ecologica e per le azioni strategiche del sistema ambientale, **dovrà provvedere** all'attuazione delle previsioni di valorizzazione naturalistico ambientale nel rispetto degli obiettivi locali, funzioni attribuite e carico insediativo aggiuntivo dell'ATO di appartenenza delle zone in oggetto.
Gli interventi in tale zona sono in ogni caso subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di valenza naturalistico ambientale che preveda adeguate soluzioni di ricomposizione ambientale con particolare riguardo alla sistemazione delle sponde dello specchio d'acqua, previsione di idoneo arredo arboreo e dislocazione delle aree e delle attrezzature di servizio.
In attesa di tale P.I. tematico sono ammessi solo interventi sugli edifici esistenti, non specificamente disciplinati da apposita normativa, di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001.

ART. 92 AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

Rif. Legislativo: LR 11/2004; PTCP art. 60
Rif.: Tav. 4 PAT – Carta delle Trasformabilità
Rif.: NT PAT art. 29

A recepimento delle aree di riqualificazione e riconversione individuate nella tav. 4 del PAT e relative disposizione normative di cui all'art. 29 delle sue N.T. che, per immediata lettura da parte dell'U.T.C., di seguito si riportano:

"Le aree di riqualificazione e riconversione sono parti di tessuto insediativo che hanno bisogno di rigenerazione o sono, di fatto, interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale, aventi un ruolo determinante nella trama urbana e per la vita sociale della comunità.
Le aree di riqualificazione e riconversione sono:

- *aree funzionali alla riqualificazione delle polarità urbane, aventi anche caratteri storico - architettonici ed ambientali da tutelare e valorizzare;*
- *aree funzionali alla riconversione dei tessuti produttivi, ritenuti ormai incongrui con i caratteri urbani ed ambientali del contesto circostante;*
- *aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione ed aggiornamento delle strutture;*
- *aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;*
- *aree con attività dismesse ed in situazione di degrado;*
- *aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto circostante.*

All'interno di tre aree di riqualificazione e riconversione sono stati individuati anche gli ambiti produttivi definiti comunali dal PTCP, che sono stati classificati come ambiti produttivi non connessi, in adeguamento all'art.60 del PTCP, prevedendone, pertanto, la dismissione e la riconversione."

Il primo P.I. individua tali aree con apposita simbologia demandando alle successive fasi operative del PI la loro definizione, e stabilisce che per le stesse vengano osservate le "Prescrizioni e Vincoli" e "Direttive" enunciate nel succitato articolo 29 delle N.T. del P.A.T. che di seguito si riportano:

Prescrizioni e Vincoli

1. ***Per l'area individuata nel PAT**, a conferma dell'area di riqualificazione e riconversione della programmazione urbanistica previgente, assoggettata a S.U.A. strumento urbanistico attuativo obbligatorio di iniziativa privata, **costituita dall'ex edificio scolastico dismesso nel centro abitato del Capoluogo**, **è prevista la sua riconversione a destinazione residenziale**, adeguata al contesto adiacente, da svilupparsi anche verso sud-est in adiacenza all'area urbana consolidata con previsione di uno schema direttore di viabilità comunale e ciclopedonale, in modo tale da creare un tracciato di connessione interquartierale alternativo alla SS12. In sede di fasi operative del PI l'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità di inserire eventuali porzioni di area da destinare a edilizia economico popolare e/o edilizia convenzionata.*

2. ***Per l'area individuata nel PAT, a riqualificazione** di **un'area dismessa costituita da un capannone avente destinazione commerciale** e situato nel centro abitato del Capoluogo, **è prevista la sua***

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

***riconversione a destinazione residenziale**, destinazione più consona rispetto alla destinazione delle aree adiacenti.*

3. ***In merito agli interventi previsti nel PAT per la riqualificazione e riconversione di un'area avente destinazione industriale, artigianale e commerciale,** situata **a sud del centro abitato di Buttapietra** lungo la SS12 (area che attualmente si presenta con una commistione di funzioni, in quanto sono ubicati i due capannoni artigianali, un capannone con attività di riparazione veicoli ed edifici residenziali), in funzione anche dello sviluppo residenziale a nord della stessa area industriale - artigianale, **è prevista la riconversione di tale area a destinazione residenziale**, destinazione più consona rispetto al futuro sviluppo di tutta la zona circostante.*

4. ***Per l'area degradata individuata nel P.A.T. a sud del Capoluogo** lungo la SP 22, attualmente occupata da capannoni avicoli dismessi, è prevista la riqualificazione a destinazione residenziale. La riqualificazione e sviluppo di tale area va ad occupare, con un progetto adeguato, un vuoto residuo tra gli insediamenti residenziali esistenti prevedendo anche la riqualificazione della viabilità esistente con l'indicazione di un nuovo schema direttore di collegamento tra la SP 22 e la SP 51 in alternativa alla SS12.*

5. *Dato il ruolo di testimonianza storico – culturale riconosciuto dal PAT **per il vecchio mulino situato in adiacenza al contesto figurativo della Villa Veneta Villa Giuliari in località Settimo di Gallese**, per tale manufatto e relativa area di pertinenza, aventi attualmente destinazione produttiva, **è prevista la riconversione per attività turistico-ricettive**, vista l'importanza della zona sotto il profilo ambientale ed essendo anche separata dal fiume Piganzo. La nuova destinazione va ad integrarsi con il progetto di parco campagna previsto a sud dell'area per uno sviluppo del turismo visitazionale, culturale e didattico, legato alla valorizzazione del territorio aperto.*

6. ***Per l'area commerciale individuata nel PAT nella parte meridionale del centro abitato di Buttapietra lungo il versante occidentale della SS12, nelle immediate vicinanze di una risorgiva, è prevista la riqualificazione e riconversione di tale aree con destinazione residenziale.** La nuova destinazione di tale area dovrà avere una fascia di mitigazione ambientale nei confronti dell'area commerciale esistente situata a Nord.*

Gli interventi di riconversione degli impianti produttivi dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del D-Lgs 152/2006 e DM 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora dalla caratterizzazione si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati;

In assenza di uno strumento urbanistico attuativo efficace sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. a) e b) comma 1, art.3 del DPR 380/2001; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento;

Gli interventi di riqualificazione e di riconversione sono soggetti a Piano Urbanistico Attuativo;

Devono sempre rispettarsi le disposizioni date per gli ATO e sistemi di ATO di cui al Titolo VI delle N.T. del P.A.T..

Direttive
Il PI, nelle sue fasi operative, può individuare ulteriori aree di riqualificazione e riconversione, oltre a quelle già individuate dal PAT, a seguito di successivi approfondimenti ed analisi del territorio.

Il PI:

- *precisa l'ambito delle aree di riqualificazione e riconversione, in coerenza con le indicazioni del PAT; definisce gli interventi possibili in assenza di PUA;*
- *indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;*
- *a norma dell'art.36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire obiettivi di tutela, determina il riconoscimento di un credito edilizio;*

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

- *prevede un insieme sistematico di interventi al fine della riqualificazione dell'area, con la progettazione del sistema della viabilità e con l'individuazione delle aree a standard, fissando i parametri quantitativi per gli interventi;*
- *per gli ambiti produttivi definiti "non connessi" dovrà attenersi a quanto previsto dal comma 5 dell'art. 60 delle Norme Tecniche del PTCP.*

NB: In merito all'area di riqualificazione e riconversione n. 4 va precisato che nel presente Primo PI tale area è riportata in cartografia in misura ridimensionata rispetto al PAT essendo stata oggetto di variante verde n. 1 al PRG che ne ha comportato la riclassificazione a zona agricola per quasi la totalità della sua estensione. Quindi rimane individuata come area di riqualificazione e riconversione da PAT la sola porzione restante.

Inoltre il primo P.I. stabilisce:

- l'operazione di riqualificazione e riconversione, in base ai caratteri specifici dell'intervento che verrà realizzato e delle funzioni che saranno insediate, deve prevedere l'integrazione urbanistica dell'ambito di riqualificazione e riconversione con l'insediamento contiguo, in termini funzionali, visivi, di immagine urbana e soprattutto di accessibilità (automobilistica, ciclabile e pedonale).

ART. 93 OPERE INCONGRUE

Rif. Legislativo: LR 11/2004;
Rif.: Tav. 4 PAT – Carta delle Trasformabilità
Rif.: NT PAT artt. 33 e 44

A recepimento delle opere incongrue individuate nella tav. 4 del P.A.T. e relative disposizioni normative, di cui agli art. 33 delle sue N.T., che, per immediata lettura da parte dell'UTC di seguito si riportano:

"Le opere incongrue e gli elementi di degrado sono i manufatti e/o gli elementi aventi caratteristiche funzionali, architettoniche e ambientali non compatibili con gli insediamenti a loro contigui o in generale con il contesto ambientale e paesaggistico in cui si trovano, poiché sono causa di disturbo di tipo acustico, olfattivo, di percezione visiva dell'ambiente e del paesaggio o di altra natura.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT individua numero cinque opere incongrue presenti sul territorio comunale costituite da:

1. *edificio produttivo con relativa area di pertinenza utilizzato per la lavorazione del marmo in località Bovo nelle vicinanze del Centro Storico (ATO R1.2);*
2. *fabbricati agricoli dismessi nella Frazione di Marchesino lungo la strada comunale Via Bovolino nelle vicinanze del centro abitato (ATO R1.2);*
3. *capannone artigianale dismesso situato a Nord di Bovolino lungo la strada comunale Via Dolomiti all'interno del corridoio ecologico lungo il fiume Menago (ATO A1.1);*
4. *fabbricato ad uso produttivo–industriale in zona agricola situato nelle immediate vicinanze di un nucleo storico sul confine orientale lungo la strada provinciale SP51 che conduce a Raldon nel Comune di San Giovanni Lupatoto (ATO A1.2).*
5. *allevamento zootecnico intensivo dismesso situato a Sud del centro abitato del Capoluogo sul versante occidentale della SS12 (ATO A1.3).*

- L'eliminazione delle opere incongrue deve essere accompagnata da adeguati progetti di ricomposizione ambientale dei siti.
- A norma dell'art.36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue o elementi di degrado ed i conseguenti interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, e ricomposizione ambientale finalizzati ad obiettivi di tutela e valorizzazione, determinano a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui all'Art. 44 (NT PAT).

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

- *Sino all'attuazione degli interventi previsti per la demolizione di manufatti costituenti opere incongrue e degli interventi di mitigazione per gli elementi di degrado sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.*
- *Sino all'attuazione degli interventi previsti, per gli allevamenti zootecnici intensivi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi, anche strutturali (lettere a, b, c e d art.3 e art.6 del DPR 380/2001), necessari all'adeguamento alle migliori tecniche disponibili, nonché le opere di riqualificazione in adeguamento alla normativa sul benessere animale. Sono, inoltre, consentite le riconversioni, così come definite dalla DGR 856/2012;*
- *Devono, comunque, essere rispettate le disposizioni date per gli ATO e sistemi di ATO di cui al successivo Titolo VI (NT PAT).*

Direttive

- *Il PI recepisce la ricognizione delle opere incongrue individuate dal PAT.*
- *Il PI può aggiornare ed integrare le opere incongrue individuate dal PAT, previa ricognizione del territorio secondo i criteri stabiliti all'art. 44 delle N.T. del PAT.*
- *Il PI individua e precisa gli ambiti di sviluppo residenziale in cui è possibile utilizzare i crediti edilizi delle opere incongrue previste dal PAT e precisamente:*
    - *Opera incongrua n.1: credito edilizio da trasferire in adiacenza al sistema insediativo residenziale situato nelle immediate vicinanze.*
    - *Opera incongrua n.2: credito edilizio da utilizzare in loco con riconversione in ambito residenziale, destinazione più consona rispetto al contesto circostante.*
    - *Opera incongrua n.3: credito edilizio da trasferire in altro ATO in un'area di sviluppo insediativo residenziale, vista la particolare valenza paesaggistica-ambientale all'interno del corridoio ecologico principale e del parco campagna.*
    - *Opera incongrua n.4: credito edilizio da trasferire in altro ATO in un'area di sviluppo insediativo residenziale.*
    - *Opera incongrua n.5: credito edilizio da trasferire in adiacenza al sistema insediativo residenziale esistente situato nelle vicinanze in corrispondenza dell'ATO R1.1.*

- *Il PI disciplina l'attribuzione e la gestione dei crediti edilizi relativi all'eliminazione di opere incongrue, individuandone i criteri di assegnazione e le modalità di rilascio, secondo i criteri stabiliti all'art. 44 (NT PAT).*
- *I manufatti, aventi i caratteri di opere incongrue, ma realizzati in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzati in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non conseguono il riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente*."

Il presente primo PI pertanto individua in cartografia le opere incongrue del PAT e stabilisce che per le stesse, anche con successive fasi operative, vengano osservate le "Prescrizioni e Vincoli" e "Direttive" enunciate nel succitato art. 33 delle NT del PAT, oltre che nell'art. 44 delle stesse, ed inoltre:

- **consente altresì** che possa essere integrata la ricognizione degli elementi di degrado individuati nel PAT con una definizione a scala di maggior dettaglio, o aggiornare tali elementi, qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione individuata dal P.A.T. stesso;

- **promuove** il trasferimento o la rimozione degli elementi detrattori predisponendo apposita disciplina tenendo conto che:

    a) <u>l'eliminazione</u> dell'opera incongrua con ripristino ambientale dell'ambito

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal P.A.T., anche in A.T.O. diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purché nel rispetto delle indicazioni e dei limiti di dimensionamento del P.A.T.;

b) l'eliminazione dell'opera incongrua con adeguamento morfologico-funzionale al contesto insediativo esistente o previsto dal P.A.T. nello stesso ambito, in modo puntuale, va assoggettata a convenzionamento;

c) va stabilito quando l'eliminazione dell'opera incongrua ricadente in zona agricola può comportare il recupero parziale in sito della volumetria esistente, stabilendone le modalità nel rispetto dei seguenti limiti:
   - la trasformazione deve risultare ammissibile rispetto agli obiettivi di tutela indicati dal P.A.T. per l'area sulla quale ricade escludendo che il fabbricato permanga in un contesto di tutela o pregio ambientale (aree della rete ecologica o invarianti);
   - in caso di cambio di destinazione d'uso vi sia una sostanziale diminuzione volumetrica, con possibile conservazione comunque non superiore al 20% della s.l.p. esistente, integrata da idonee misure di mitigazione ambientale e paesaggistica;

d) in caso di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, devono essere comunque attuati contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica;

e) gli elementi detrattori quali elettrodotti, tralicci, impianti ricetrasmittenti, cabine di decompressione del metano, ecc. dovranno essere rimossi dal contesto da tutela o mascherati attraverso interventi diretti (adozioni di articolari tipologie costruttive quali l'interrato, forme estetiche innovative, colorazioni particolari) o indiretti (mascherature vegetali, movimenti terra, ricomposizione dello sfondo).

Qualora i manufatti individuati in generale, compresi quelli di ulteriore individuazione di opere incongrue effettuata dal P.I. con successive Varianti, trattino nello specifico eventuali attività produttive fuori zona, si prescrive che le specifiche aree, presenti in zona agricola, vengano disciplinate, secondo quanto previsto dagli art. 34 e 41 delle N.T. del P.A.T. relativi a "attività produttive/commerciali in zona impropria", e "criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive".

Il P.I. potrà pertanto integrare le individuazioni del P.A.T., identificando ulteriori opere incongrue ed elementi di degrado, di minore entità, utilizzando gli stessi medesimi criteri che sono stati utilizzati per l'identificazione di quelli ora presenti nel P.A.T. Dovrà inoltre stabilire la loro disciplina e la programmazione temporale, in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T.

Devono comunque essere rispettate le disposizioni date per gli A.T.O. e sistemi di A.T.O.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione degli elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area e finalizzati a conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

Sui fabbricati e le attività individuati come opere incongrue/elementi di degrado sono ammessi esclusivamente interventi nei limiti di cui alla lett. a), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro, prevenzione incendi e tutela dell'ambiente, rispetto dei requisiti igienico-sanitari e assicurazione del benessere animale, ai sensi della lett. 2bis, al comma 2, dell'art. 44 della L.R. 11/2004.

Il P.I. in riferimento ad analisi più approfondite e a maggior livello di definizione sul territorio comunale può individuare ulteriori elementi minori di degrado.

Il P.I., conseguentemente ad integrazioni di quanto già previsto dal P.A.T., può stabilire gli ambiti e le modalità in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

Prima dell'adeguamento del P.I. alla presente disciplina, restano in vigore le norme del precedente strumento urbanistico generale. Non sono comunque ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa.

Nei casi in cui la classificazione di opere incongrue/elemento di degrado sia stata posta su allevamenti zootecnici, sono comunque sempre consentiti gli interventi che 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 animale, ai sensi della lett. 2bis, comma 2, art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i..

Ai fini della procedura V.A.S. gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla D.G.R. 1717 del 03.10.2013.

ART. 94 VARIANTI VERDI

Rif. Legislativo: LR 4/2015;
Rif.: PRG - Variante Verde n. 1

"Premesso che:

il Consiglio regionale del Veneto con la legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 ha apportato alcune innovazioni alla disciplina delle varianti urbanistiche. In particolare, l'articolo 7 della nuova legge introduce le cosiddette "varianti verdi" che consentono ai Comuni di operare, su proposta dei cittadini interessati, la restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in sintonia con gli obiettivi di contenere il consumo di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio, già fatti propri dall'amministrazione regionale nel corso della precedente legislatura e perseguiti con determinazione anche da quella in corso."

A recepimento della Variante al PRG – Variante Verde n. 1 approvata con D.C.C. n. 25 del 03.06.2019, il primo P.I. riporta in cartografia l'individuazione delle aree oggetto di riclassificazione avvenuta con tale variante verde n. 1.

Successive varianti Verdi saranno approvate secondo le procedure previste dalla L.R. 4/2015 e s.m.i.

ART. 95 PERCORSI CICLOPEDONALI

Rif.: Tav.4 PAT – Carta delle Trasformabilità

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

Rif.: NT PAT – art. 39

A recepimento della rete ciclopedonale riportarta nella tav. 4 del PAT e relative disposizioni normative di cui all'art. 39 delle sue NT, nonché nelle previsioni del precedente strumento urbanistico generale, **il presente primo PI individua** la rete di percorsi ciclo-pedonali, esistenti e/o programmati, per la visitazione del territorio aperto al fine di una sua maggior godibilità e fruibilità, ad integrazione con il sistema delle aree a verde e servizi.

Fermo restando che:

1. per i percorsi individuati nelle tavole di P.I. aventi carattere naturalistico-ambientale, la loro realizzazione rientra nel generale obiettivo della riqualificazione e valorizzazione del territorio comunale;
2. per i percorsi che corrono parallelamente al tracciato di altre strade o all'interno dell'urbanizzazione consolidata, la pista ciclabile ed il percorso pedonale dovranno essere posizionati e mantenuti nettamente separati dalla strada destinata al traffico veicolare attraverso la realizzazione, nello spazio intermedio tra i due tracciati, di una fascia nella quale dovranno essere messi a dimora arbusti e/o alberature atti a formare una idonea schermatura visuale ed acustica;
3. nelle zone a servizi attestate lungo i percorsi ciclopedonali, sia in corrispondenza delle testate sia nel tratto intermedio, dovranno essere realizzate apposite attrezzature funzionali alla fruibilità del percorso, quali parcheggi, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro, ecc..;
4. i percorsi ciclabili dovranno esser realizzati secondo le vigenti disposizioni regionali in materia (L.R. 30/12/91, n° 39 e smi).

Il P.I., nel corso delle sue fasi operative:

- dovrà integrare tali percorsi, esistenti e/o programmati, oltreché la rete autoveicolare offendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche) anche al fine di orientare la domanda di mobilità verso comportamenti sostenibili e corretti dal punto di vista ambientale;
- dovrà definire la rete dei percorsi per la mobilità alternativa facendo in modo che tali tracciati, ove necessario, corrano in sede protetta e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti;
- dovrà favorire le operazioni di costruzione e manutenzione dei tracciati prescrivendo le loro modalità di realizzazione;
- dovrà rispettare le direttive di cui all'art. 39 delle N.T. del P.A.T.

ART. 96 VIABILITÀ' DI CONNESSIONE TERRITORIALE

- **STRADA STATALE SS 12 ESISTENTE**
- **STRADA STATALE SS 12 DI PREVISIONE**

Rif.: Tav.4 PAT – Carta delle Trasformabilità
Rif.: NT PAT – Capo III "Sist. Relazionale" - artt. 35 - 36- 37- 38

Premesso che:

- come messo in rilievo nel Capo III delle NT del P.A.T., al Sistema relazionale del territorio comunale, data la portata e incidenza delle sue caratterizzazioni, il PAT attribuisce importanza fondamentale per la riqualificazione della struttura urbana, in tal senso **il PAT:**

1. come evidenziato nell'art. 35 delle NT, nella tav. 4, oltre a riportare le infrastrutture di trasporto esistenti di maggiore rilevanza, **individua** anche gli schemi direttori

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

della viabilità di progetto che prefigurano il tracciato di massima non ancora definitivo di:
- **viabilità di connessione territoriale**, prevista da Enti preposti relativa al nuovo tracciato della SS12;
- **viabilità di connessione urbana – locale** prevista sul versante orientale del centro abitato del Capoluogo; la previsione di una viabilità alternativa che bypassa il centro abitato e che permette di risolvere la problematica del duplice traffico di attraversamento e locale sulla SP51 che conduce a San Giovanni Lupatoto, mentre l'altra fornisce un'alternativa a livello urbano interquartierale alla mobilità nord-sud, che attualmente si concentra sulla SS12, di collegamento tra il Capoluogo e la Frazione di Marchesino – Bovo.
- **viabilità di connessione urbana - locale** prevista sul versante occidentale al fine di collegare le aree della programmazione urbanistica e di razionalizzare la circolazione del traffico.

2. **promuove:**
- la funzionalità della rete stradale esistente, demandando ad eventuali ed opportuni piani di settore (Piano della Mobilità, Piano Urbano del Traffico – PUT, progetti specifici speciali) il compito di studiare la situazione attuale ed individuare progetti di riqualificazione, potenziamento ed integrazione della viabilità esistente con nuovi tratti di progetto;
- la riorganizzazione complessiva della rete stradale esistente ed il suo assetto, definendone la gerarchia, in riferimento anche alle previsioni della viabilità a scala territoriale;
- azioni finalizzate alla riduzione degli impatti dovuti alla presenza di infrastrutture sia nell'ambiente antropizzato che in quello naturalistico e dei conseguenti effetti inquinanti di vario genere (dell'aria, acustico, visivo etc.);
- iniziative con i Comuni confinanti per azioni comuni di potenziamento e miglioramento della viabilità di connessione intercomunale, con specifici progetti condivisi.

In merito alla viabilità di connessione territoriale, a recepimento dei tracciati individuati nella tav. 4 del PAT (a conferma delle previsioni contenute nel precedente strumento urbanistico generale) e relative disposizioni normative di cui agli artt. 36,37 e 38 delle NT del PAT, **il primo P.I.**:

1. **individua** in cartografia i tracciati di connessione territoriale rappresentati da:
   - tracciato della SS 12 di previsione, lungo il confine occidentale del territorio comunale al fine di by - passare il centro abitato del Capoluogo;
   - tracciato della SS 12 esistente, che attraversa da nord a sud il centro abitato del Capoluogo, per il quale il PAT prevede interventi di riqualificazione dello stesso e del tessuto insediativo di bordo, una volta completato il nuovo tracciato di Variante alla SS 12, da realizzarsi secondo disposizioni normative del succitato art. 38 delle NT del PAT;

2. stabilisce che nella realizzazione della viabilità di connessione territoriale, così come dell'intero sistema della viabilità, anche con successive fasi operative e/ o apposito Piani di Settore vengano osservate le disposizioni normative / prescrizioni / direttive dei succitati artt. 35, 36, 37 e 38 delle NT del PAT.

ART. 97 MODIFICHE ALLA VIABILITÀ ESISTENTE E NUOVA VIABILITÀ PREVISTA

Rif.: Tav.4 PAT – Carta delle Trasformabilità
Rif.: NT PAT – Capo III "Sist. Relazionale" – artt. 35 - 36 - 37

A recepimento di tracciati viari di previsione individuati nella tav. 4 del P.A.T. e relative disposizioni normative di cui all'art. 37 delle sue NT, nonché delle previsioni del precedente strumento urbanistico generale, **il primo P.I.**:

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

- **individua** i principali tracciati viari esistenti di modifica alla viabilità esistente e di nuova previsione;
- **stabilisce** che nella realizzazione di tali tracciati viari, così come dell'intero sistema della viabilità come riportato nel precedente art. 96, anche con successive fasi operative e/o appositi Piani di Settore vengano osservate le disposizioni normative / prescrizioni / direttive dei succitati artt. 35, 36 e 37.

I tracciati indicati, in sede di progetto esecutivo, potranno subire variazioni parzialmente diverse in relazione all'esatta situazione dei luoghi, purché garantiscano la funzione ad essi attribuita.

Vanno garantite le condizioni di funzionalità, facilità di orientamento, sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, eventuale sistemazione di aree di servizio, ecc.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

TITOLO VII – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

ART. 98 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 interessati dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

Il P.I. persegue l'obiettivo di dare attuazione alla perequazione urbanistica attraverso atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art. 6 L.R. 11/2004, che si traducono nella redazione e realizzazione di interventi diretti disciplinati da apposita scheda norma o di P.U.A., eventualmente anche per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.

L'intervento diretto con apposita scheda norma e il P.U.A. perequato:

- definiscono 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 L.R. 11/2004;
- individuano 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; indicano la convenienza 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 P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/2004.

Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il P.A.T., 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 P.A.T., nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004.

La formulazione delle proposte, di cui al punto precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, assunti dal Comune con specifico atto deliberativo.

La Giunta Comunale, con specifico atto d'indirizzo, stabilisce criteri stabili e non discriminanti per la determinazione della convenienza pubblica, legata al tipo di intervento e alle caratteristiche dello stesso.

ART. 99 CREDITO EDILIZIO

Il credito edilizio è il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito:

- demolizione di opere incongrue;
- eliminazione di elementi di degrado;
- realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale e di riordino del territorio agricolo;
- compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004;

Le opere e gli interventi che determinano il credito edilizio sono individuati nell'ambito del P.A.T. per i tematismi di cui alle norme del P.A.T. stesso. Il P.I. può individuare ulteriori

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

opere ed interventi che determinano il credito edilizio, oltre a quelli già individuati dal P.A.T.

Il P.I. disciplina gli interventi di cui al sopracitato primo comma ed individua gli ambiti in cui il credito edilizio si sviluppa, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'art. 36, comma 4 della L.R. 11/2004.

Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:

- ambiti specifici preposti per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuati dal P.I., e caratterizzati da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
- le aree di trasformazione soggette a perequazione.

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

Il credito edilizio si concretizza nel P.I. ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente, del dimensionamento previsto dal P.A.T. per ogni A.T.O., senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'utilizzo del credito è ammesso con intervento edilizio diretto per interventi con volume non superiore a 2.000 mc. o comunque riguardanti aree non superiori a 2.000 mq, in ogni caso con convenzione per garantire il reperimento / monetizzazione degli standards primari e secondari corrispondenti alla zona di atterraggio del credito. Interventi con volume e/o superficie areale maggiore sono subordinati a P.U.A..

L'attuazione del credito edilizio è in ogni caso soggetto alla verifica degli standards urbanistici e 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 sviluppare il credito edilizio in una sola area, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal P.I. a tale scopo.

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

Il credito edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (D.C.C., D.G.C., 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 L.R. 11/2004 a cura del Responsabile del Procedimento, individuando la quantità volumetrica esistente alla data dell'iscrizione. Alla registrazione il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una polizza fideiussoria per la demolizione dell'opera.

Il Registro dei crediti edilizi costituisce parte integrante del P.I. in riferimento all'art. 17 della L.R. 11/2004.

ART. 100 COMPENSAZIONE URBANISTICA

Definizione

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

Criteri e modalità di applicazione

L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del P.I. secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.

Per la compensazione urbanistica trovano applicazione le procedure previste dall'art. 37 della L.R. 11/2004.

ART. 101 SOSTENIBILITÀ EDILIZIA E REGOLAMENTO ENERGETICO

DISPOSIZIONI PER L'EDILIZIA ECO-SOSTENIBILE ED IL RISPARMIO DELLA RISORSA IDRICA

Il Comune promuove lo sviluppo nel territorio comunale e definisce i requisiti della sostenibilità ambientale per il settore abitativo (con uso di tecniche costruttive riferite alla bioarchitettura), per il contenimento del consumo energetico ed il risparmio della risorsa idrica e per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile.

Le norme del presente articolo sono integrative al regolamento edilizio.

1) ***Piani attuativi:***

La valutazione energetica (norma cogente): per la documentazione tecnica prescritta dall'articolo 19 comma 2 della L.R. 11/2004, da produrre con la richiesta di approvazione di strumenti attuativi comunque denominati, in relazione alla loro collocazione d'ambito e dimensione può essere richiesta una integrazione costituita da:

- una analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito, viabilità, aspetti storico-tipologici;
- una relazione di fattibilità relativa al possibile ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
- una relazione contenente le prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento.

I planivolumetrici dovranno attenersi ai principi di orientamento per favorire le migliori condizioni di soleggiamento e quindi il risparmio energetico.

L'impianto insediativo previsto dal piano attuativo dovrà essere valutato anche in riferimento al suo corretto inserimento nel contesto ambientale, pertanto dovrà essere garantito un contenuto impatto nel territorio circostante.

2) ***Certificazione ambientale:***

- al fine di incentivare l'architettura eco-sostenibile degli edifici è consigliato l'ottenimento della certificazione ambientale rilasciata da organismi pubblici o privati riconosciuti, di indiscussa autorevolezza scientifica e consolidata capacità e professionalità (per esempio SB100, protocollo ITACA, LEED, etc.).

3) ***Materiali ecosostenibili:***

- per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

4) ***Razionalizzazione dell'utilizzo della risorsa acqua e recupero acque piovane:***

- al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, vanno adottati dispositivi per la regolazione del flusso di acqua delle cassette di scarico dei servizi igienici. Le cassette saranno dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua. Per gli edifici esistenti tale disposizione va applicata nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario;
- nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche legate ad attività produttiva, vanno utilizzate le acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziali, la pulizia dei cortili, ecc. Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde e/o cortile superiore a 100 mq., saranno dotati di una idonea cisterna per la raccolta di acque meteoriche, da dimensionare e utilizzare secondo la normativa vigente in materia;
- nel caso di piani attuativi di nuove aree a destinazione commerciale, artigianale ed industriale saranno adottate reti di distribuzione delle acque non potabili con serbatoi di accumulo;
- andranno inoltre previste vasche per uso antincendio consorziate;
- al fine di favorire la realizzazione di una unica centrale tecnologica a servizio dell'intero piano attuativo, la realizzazione del relativo vano tecnico necessario è consentita in deroga ai parametri edificatori di zona.

5) ***Centri Storici:***

- per un corretto inserimento ambientale delle soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico (pannelli solari termici, pannelli fotovoltaici, microeolico, ecc.), nei centri storici dovranno essere appontate valutazioni specifiche caso per caso.

6) **Criteri del buon costruire e di efficienza energetica degli impianti:**

Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio, consolidato e di nuova costruzione dovranno considerare i seguenti criteri:

- prestazioni dell'involucro (orientamento dell'edificio, protezione dal sole, inerzia termica, isolamento termico, indice di prestazione energetica edificio);
- efficienza energetica degli impianti (ventilazione meccanica, impianti centralizzati di produzione di calore, sistemi di produzione ad alto rendimento, contabilizzazione energetica, regolazione locale temperatura dell'aria, sistemi a bassa temperatura, efficienza illuminazione artificiale, efficienza elettrodomestici);
- fonti energetiche rinnovabili (produzione energetica con impianti solari termici, solare fotovoltaico, sistemi solari passivi, impianti a biomassa, geotermia, eolico);
- in caso di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici pubblici, privati a destinazione direzionale, nonché nelle parti comuni degli edifici con altre destinazioni, è previsto l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza e da sensori di illuminazione naturale;
- nelle aree esterne sia private sia pubbliche di edifici di nuova costruzione o interessati da ristrutturazione, i corpi illuminanti devono avere il flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni, fatte salve le eccezioni già previste dalle norme di livello superiore in materia;

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

- le linee di pubblica illuminazione a servizio di strade e parcheggi di nuova realizzazione o interessate da ristrutturazione saranno dotate di regolatori di flusso.

ART. 102 MISURE DI INCENTIVAZIONE ALLA SOSTENIBILITÀ EDILIZIA

Fatti salvi i requisiti minimi di prestazione energetica di cui al presente articolo e alla normativa vigente in materia, a promozione della sostenibilità edilizia nel territorio, il Comune secondo apposito regolamento e secondo il "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", stabilisce gli incentivi da concedere applicando criteri di benefici che, oltre a sconti sugli oneri di urbanizzazione secondaria, consentano di ottenere anche dei bonus volumetrici per gli interventi di maggior qualità.

Tali bonus volumetrici non sono applicabili agli edifici a destinazione produttiva o commerciale e a quelli ricadenti in zona "A".

ART. 103 REGOLE PER IL BUON COSTRUIRE

Le "regole per il buon costruire" costituiscono indicazioni utili per migliorare la qualità del territorio urbanizzato e rurale ogni qualvolta che si interviene su di esso.

Tali "regole" rappresentano quindi un riferimento per la qualità nei processi di trasformazione, modificazione e conservazione del territorio. Il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale inoltre costituisce sussidio operativo di supporto per i tecnici e l'amministrazione che intende perseguire l'obiettivo della sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche

Le "regole per il buon costruire" riguardano:

1. gli edifici esistenti e le relative pertinenze;
2. le aree di nuovo impianto;
3. le aree agricole ed i relativi edifici.

1. Riguardo agli ***edifici esistenti e le relative pertinenze***, gli elementi di riferimento per la progettazione sono:

   a) l'allineamento dei nuovi volumi con gli edifici vicini;

   b) il rispetto delle caratteristiche dimensionali e formali, e degli eventuali allineamenti delle aperture, delle logge, etc., negli interventi di ampliamento e/o di soprelevazione;

   c) la continuità dei percorsi e la percezione dello spazio pubblico, affidata anche agli elementi che su questi prospettano (muri di recinzione, alberature, etc.);

   d) la ricomposizione della copertura:

   - nel caso dei fabbricati con copertura a falde regolari, la eventuale sopraelevazione o il rialzamento deve portare alla realizzazione di una copertura uguale a quella esistente;

   - nel caso di fabbricati con copertura irregolare, a più falde di diverso orientamento, la eventuale sopraelevazione o il rialzamento deve prevedere la ricomposizione della copertura, trasformandola in tetto a capanna o a padiglione, nonché l'eliminazione di tutti gli elementi estranei al profilo della copertura.

2. Riguardo alle ***aree di nuovo impianto***, l'edilizia e l'urbanizzazione del territorio, dovranno garantire il corretto inserimento del linguaggio architettonico contemporaneo

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

nei tessuti urbani esistenti e dovranno contribuire a ridefinire in modo appropriato i margini tra gli insediamenti e la campagna.

Pertanto gli elementi di riferimento della progettazione sono:

a) per la ***progettazione urbana***:

- nell'aprire nuovi percorsi, tracciare i confini dei lotti e disporre i nuovi edifici si dovranno rispettare i tracciati della orditura agricola del suolo, ponendosi in continuità con l'edilizia esistente anche al fine di costituire, con le opere di urbanizzazione, spazi pubblici che abbiano posizioni e dimensioni appropriate al contesto. La logica di questi spazi dovrà informare anche la disposizione e l'orientamento dei fabbricati nei quali si dovrà di norma riconoscere una chiara gerarchia dei fronti e degli affacci. La disposizione nel lotto e la relazione con lo spazio pubblico guideranno la definizione tipologica e architettonica degli edifici e dei loro componenti;
- la conservazione e la valorizzazione degli andamenti morfologici consolidati del terreno e delle eventuali emergenze naturalistiche;
- la realizzazione di sistemazioni esterne con modesti movimenti di terra garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni nell´assetto del terreno circostante.

b) per la ***progettazione degli edifici***:

- un uso moderato di articolazioni volumetriche quali aggetti, rientranze, balconi e l'uso di coperture semplici;
- la selezione di una gamma ristretta dei materiali di rivestimento e di colori;

Il progetto edilizio, inoltre, dovrà avere cura delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo, con indicazione delle specie e con progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna, in particolare:

- i progetti edilizi interessanti il sottosuolo (scavi di fondazione, seminterrati, scannafossi, canalizzazioni per reti tecnologiche, piscine, etc.), dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali;
- le recinzioni dei lotti che delimitano gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con cancellate di disegno semplice e lineare o con arbusti da siepe di specie tipiche del luogo, eventualmente appoggiati a una rete metallica con paletti posta sul lato interno della siepe;
- per la definizione degli accessi alle proprietà è consentita la realizzazione di strutture in muratura in pietra o mattoni faccia a vista o in altri materiali purché intonacati e tinteggiati ovvero di strutture realizzate in ferro. Le opere in ferro per l'esecuzione di cancelli e cancellate e degli elementi di sostegno di questi dovranno essere realizzati in forme semplici;
- le acque meteoriche dovranno essere preferibilmente raccolte con dispositivi tecnologici che ne consentano il recupero a fini domestici.

3. Riguardo alle ***aree agricole e relativi edifici***, gli elementi di riferimento della progettazione sono:

a) la conservazione del paesaggio agrario (inteso come integrazione di architetture isolate ed aspetti vegetazionali). In particolare vanno mantenuti i tracciati stradali di accesso alle abitazioni esistenti qualora questi determinino un´organizzazione tipica delle aree di pertinenza. Sono altresì da conservare gli andamenti consolidati

del terreno ed in particolare modellazioni tipiche di questo attraverso sistemazioni a terrazze, ciglioni o gradoni;

b) eventuali muri di contenimento devono essere realizzati in pietra faccia a vista ricorrendo a soluzioni e tecnologie che ne riducano l'elevazione al minimo necessario. Non è consentito l'utilizzo di altri materiali se non opportunamente rivestiti con elementi in pietra locale. E' preferibile comunque l'utilizzo di scarpate in terra battuta inerbite al fine di superare eventuali salti di quota. Muri a retta potranno essere realizzati al piede di queste per contenerne lo sviluppo;

c) nel caso di interventi di nuove costruzioni, di ristrutturazione urbanistica e demolizione e ricostruzione (o sostituzione edilizia di edifici preesistenti) il posizionamento del nuovo edificio sul lotto dovrà tenere conto dell´andamento morfologico del terreno al fine di evitare soluzioni architettoniche e distributive estranee alla cultura costruttiva rurale consolidata ed al rapporto tipico edificio/terreno. In particolare è prevista la modalità di adeguamento al terreno dell'edificio, ponendolo lungo una curva di livello.

ART. 104 COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Tutte le aree soggette a trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione della permeabilità superficiale devono attenersi a quanto previsto dalla DGR n. 2948/2009, alle disposizioni del presente articolo, alle indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica e alle prescrizioni dei pareri del Consorzio di Bonifica Veronese e del genio Civile di Verona.
Vanno in ogni caso rispettate le disposizioni per la tutela idraulica del territorio comunale di cui all'art. 15 delle N.T. del P.A.T. e in particolare delle indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT e alle prescrizioni dei pareri del Consorzio di bonifica Veronese e del Genio Civile di Verona.

Parte integrante del PI è la *Valutazione di Compatibilità Idraulica* che, per le aree oggetto di nuova trasformazione urbanistica, ne definisce le criticità idrauliche e le misure compensative da attuare.

In sede di PUA o di PdC è possibile richiedere una variazione dei volumi d'invaso qualora le tipologie e le caratteristiche dell'intervento non coincidessero con quelle definite in sede di PI.

In ogni caso per le istanze di PUA si dovrà presentare una specifica relazione sulla Valutazione di compatibilità Idraulica.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PI. In ogni caso la tipologia specifica, caratteristiche, dimensioni e localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto alla tipologia ed entità dell'intervento, all'obiettivo di una reale efficacia e al contesto ambientale e geologico-idraulico.
- Indicativamente, le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:
  - aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata;

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

- bacini di laminazione depressi dotati di sistemi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità, che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nel terreni);
- realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
- sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di 10-3 m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.

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

  - avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo;
  - prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione;
  - permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e poter fronteggiare eventuali rigurgiti da valle;
  - risultare compatibile, nelle modalità e criteri di smaltimento delle acque, con le esigenze di salvaguardia dell'ambiente e del sottosuolo, soprattutto in relazione alla qualità delle acque stesse; qualora necessario dovranno essere adottati adeguati sistemi di depurazione o pretrattamento per le acque di prima pioggia.

- Per le AREE IMPERMEABILI si dovrà prediligere sempre basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
- Si dovranno salvaguardare le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno.
- Per la realizzazione di infrastrutture di trasporto dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio compartimentate dalle opere.
- Dovrà essere limitata allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili: Le superfici scoperte quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali dovranno essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, ecc) fatta salva la necessità di salvaguardia ambientale del suolo, sottosuolo e acque sotterranee quando le stesse superfici siano interessate o possano essere interessate da presenza di sostanze pericolose.
- I sistemi di compensazione dovranno essere realizzati con tipologie che favoriscano la buona integrazione con il paesaggio circostante, la facile manutenzione e pulizia degli stessi.
- I recapiti delle acque piovane nella rete idraulica superficiale non potranno superare la portata massima di scarico di 5 l/s per ettaro e comunque dovranno essere formalmente concessi nati dall'Ente competente.
- Tutte le opere entro e fuori terra e di sistemazione varia, dovranno rispettare le distanze dai corsi d'acqua secondo le disposizioni della normativa di polizia idraulica di cui ai RR.DD. 368 e 523 del 1904.
- Gli interventi di trasformazione del territorio dovranno prevedere studi di dettaglio per la verifica della presenza di reti irrigue consorziali eventualmente interferenti e nel caso dovranno essere richieste all'ente competente le necessarie autorizzazioni/concessioni per il loro spostamento e/o adeguamento.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

- È necessario che ogni intervento edificatorio puntuale sia rispettoso delle direttive regionali in ordine a quanto previsto nel Piano di Tutela delle Acque.

Infine come da disposizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al primo Piano degli Interventi:

- come da parere espresso sul primo P.I. dal Consorzio di Bonifica Veronese prot. n. 1-10781 del 24.08.2020 che di seguito si riporta:

  "PARERE FAVOREVOLE all'approvazione della valutazione di Compatibilità Idraulica in oggetto con le prescrizioni di seguito riportate.
  - Al Comune, considerando il livello generale del Piano degli Interventi (PI), si raccomanda, in fase di approvazione dei Piani Urbanistici di Attuazione (PUA), l'acquisizione di specifici progetti esecutivi di compensazione da sottoporre al parere di questo Consorzio;
  - Tali studi dovranno recepire le disposizioni e le prescrizioni previste nello studio oggetto del presente parere, con l'eventuale aggiornamento dei sistemi compensativi in base all'effettiva trasformazione urbanistica;
  - Nell'attuale fase si ritengono conformi al principio di invarianza idraulica i valori calcolati e fissati nello studio di compatibilità, e ripresi nella seguente tabella.

N. Intervento	SUPERFICIE (mq)	VOLUME DI LAMINAZIONE Tr=50 anni (mc)	Volume specifico di laminazione Tr=50 anni (mc)
1	903	Asseverazione	
5	1.800	64	356
12	4.300	170	390
14	58.306	2.010	345
16	8.800	420	480
19	30.300	1.080	356
22	743	Asseverazione	
29	5.500	300 (1)	545
30	330	Asseverazione	
32	90	Asseverazione	
34	1.800	64	356
35	2.000	70	356
36	625	Asseverazione	
45	2.950	105	356
55	3.095	107	345
64	70	Asseverazione	
73	185	Asseverazione	
74	1.500	54	356
78	8.000	330	415
79	3.500	121	345

(1) Valore rettificato dall'Ufficio, rispetto a quanto riportato nella relazione idraulica consegnata.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

- Dovrà essere limitata allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili e dovranno essere previste, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, ecc.).
- I sistemi di compensazione dovranno essere realizzati con tipologie che favoriscano la buona integrazione con il paesaggio circostante, la facile manutenzione e pulizia degli stessi. Sono in ogni caso da evitare, data la bassa profondità di falda, il ricorso a sistemi di subirrigazione o altri sistemi di infiltrazione nel suolo.
- Gli eventuali recapiti delle acque piovane nella rete idraulica consortile non potranno superare la portata massima di scarico di 5 l/s per ettaro e, comunque, dovranno essere sottoposti a formale procedura autorizzativa da parte dello scrivente Consorzio di Bonifica.
- Tutte le opere entro e fuori terra, movimenti terra e sistemazioni varie, dovranno rispettare le distanze dai corsi d'acqua secondo le disposizioni della normativa di polizia idraulica di cui ai RR.DD. 368 e 523 del 1904."

- come da parere del Genio Civile di Verona prot. n. 358681 del 11.09.2020 che di seguito si riporta:
  "PARERE FAVOREVOLE" all'adozione delle soluzioni e misure compensative individuate nello studio di Compatibilità Idraulica, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni contenute nel sopracitato parere consortile e a quelle seguenti:
  - nelle NTO dovrà aggiornarsi l'art. 104 riguardante la "Compatibilità Idraulica", nel quale dovranno riportarsi le direttive principali riportate nello studio di Compatibilità in argomento e i contenuti del presente atto;
  - prima di ogni studio per la mitigazione per filtrazione nei terreni con carattere esecutivo dovranno effettuarsi attente indagini geologiche e determinarsi i valori effettivi delle permeabilità k dei terreni e della massima falda al fine di definire con maggiore precisione le opere di mitigazione necessarie;
  - nelle NTO dovrà specificarsi l'obbligo di assoggettare eventuali interventi che cadano nella fascia di rispetto idraulico di corsi d'acqua demaniali, ai sensi del R.D. n. 523/1904 e smi e del R.D. n. 368/1904 e smi, a parere di concessione/ autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti;
  - le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica dovranno sempre annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria;
  - le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno essere vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad es. con atto notatile o con apposito vincolo/ indicazione comunale);
  - ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.

e si prende atto

dell'asseverazione dalla quale emerge che gli interventi ivi elencati non comportano un'alterazione del regime idraulico delle rispettive porzioni di territorio e per i quali dunque non vi è la necessità di produrre uno studio di compatibilità.

Si precisa altresì che il progetto definitivo delle misure compensative da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di Piano, dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Veronese.

Restano in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni e le leggi relativa all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, oltre che alle norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

Si tiene infine a precisare che il presente è rilasciato ai soli fini di una verifica di Compatibilità Idraulica con l'esigenza prioritaria di evitare ogni aggravamento della situazione idraulica generale del territorio e non sostituisce in alcun modo eventuali altri pareri di concessione / autorizzazione idraulica di cui al RD n. 523/1904 o di altro tipo o genere (paesaggistico, ambientale, …….) che risultino necessari.

ART. 105 NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE URBANE

1) Lo smaltimento delle acque reflue urbane deve avvenire in conformità al D. Lgs. 152/2006, nonché alle vigenti norme regionali di settore, in particolare agli art. 37 – 38 – 39 dell'ALLEGATO D della D.G.R.V. n. 842 del 15/5/2012, relativamente a:
   - dimensionamento della portata,
   - limiti di accettabilità dello scarico;
   - obbligo e modalità tecniche di collettamento degli agglomerati, in relazione al numero di abitanti equivalenti;
   - possibili sistemi di trattamento individuale per installazioni o edifici isolati.
2) Tutte le aree soggette a P.U.A. devono essere dotate di una canalizzazione separata per lo smaltimento delle acque reflue urbane.
3) In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque reflue devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in conformità al D. Lgs. 152/2006, nonché alle vigenti norme regionali di settore.
4) Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
5) Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui al comma precedente, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
6) Lo smaltimento delle acque deve essere attuato nel rispetto di eventuali prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

TITOLO VIII – NORME TRANSITORIE

ART. 106 MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione del Primo P.I. si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità della L. 1902/1952 e s.m.i.; è pertanto sospeso il rilascio di Permessi di Costruire in contrasto con le nuove previsioni. Sono fatte salve le previsioni dei progetti conformi a P.U.A. già approvati, secondo quanto disposto nelle presenti norme. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione o di approvazione da parte del Consiglio Comunale devono adeguarsi alle previsioni del nuovo P.I. I piani attuativi approvati e vigenti restano in vigore anche in deroga alle disposizioni grafiche e normative del presente Primo P.I. fino alla sua definitiva approvazione. È consentito portare a completa attuazione, ai sensi dell'articolo 17 della L. n. 1150/1942, le parti residue dei P.U.A. scaduti, purché siano realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi. Analogamente gli interventi convenzionati in essere già in fase di attuazione potranno essere completati in conformità alle convenzioni già stipulate.

ART. 107 SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE

Quando non sia diversamente specificato nei singoli articoli, si intende che gli edifici e gli spazi aperti esistenti non conformi alle previsioni del nuovo P.I. possano essere solo oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici produttivi sarà consentito l'adeguamento tecnologico con possibilità di aumento della cubatura esistente nella misura del 5% e in ogni caso la possibilità di integrare e modificare gli impianti di trattamento dei reflui. Per tutti gli altri tipi di intervento è necessario l'adeguamento alle previsioni del P.I.
Gli interventi già concessionati alla data di adozione del Piano degli Interventi conservano validità a condizione siano iniziati entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo.
Gli interventi di trasformazione per i quali sia già stata inoltrata richiesta o, se del caso attivata la D.I.A., al Comune potranno seguire l'iter autorizzativo già iniziato nel rispetto della disciplina previgente, purché entro i termini stabiliti per legge.

ART. 108 INAMMISSIBILITÀ DI DEROGHE

Le prescrizioni contenute in tutti gli elementi costitutivi del presente P.I. (Tavole, Norme Tecniche Operative, ecc…) non ammettono deroghe ad eccezione di quelle espressamente stabilite dalle norme statali e regionali.
I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al Piano degli Interventi i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

ART. 109 COMPENSAZIONE AMBIENTALE DELLE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Gli interventi di urbanizzazione devono concorrere, mediante la realizzazione di interventi di compensazione ecologica, al miglioramento della qualità ambientale.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

Le zone definite di nuova trasformazione del territorio rurale, ossia le aree che determinano un nuovo consumo di suolo (entro in limiti ammessi dalla DGR 668/2018), devono soddisfare la prescrizione della Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti, contenuta a pag. 13 primo capoverso del Parere n. 126 del 21 giugno 2016 che cita: *"il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale."*

Inoltre, in attuazione della prescrizione *dell'art 48 comma d del P.T.C.P.* in merito agli elementi della rete ecologica "*i Comuni nella redazione di piani regolatori comunali di cui alla L.R. 11/2004 pianificano gli interventi di trasformazione dei suoli perseguendo la finalità di salvaguardia e completano i corridoi ecologici, compensando le incidenze previste dalle nuove trasformazioni del territorio con l'accrescimento della funzionalità ecologica della rete"*.

In riferimento alle disposizioni dell'art. 47.4 delle NT del PAT (che demandano al PI la definizione dei criteri per determinare l'entità degli interventi di compensazione ambientale, sulla base di alcuni esempi di parametri minimi non vincolanti), **il PI adotta i seguenti criteri al fine di determinare la biomassa da impiantare per la mitigazione/compensazione visiva, acustica e atmosferica**:

- nel caso di aree assoggettate a P.U.A. o altro strumento attuativo, è quantificato nella misura di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata (intesa come superficie coperta degli edifici massima ammissibile) con un minimo di 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone;
- nel caso di interventi diretti, i giardini privati (quelli pertinenti al lotto edificabile) dovranno 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 e a verde inerbito; nei parcheggi devono essere previste alberate con essenze d'alto fusto in ragione di 1 pianta ogni 2 posti auto;
- per gli interventi in zone produttive soggette a nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica, dovranno essere messe a dimora lungo la viabilità e i confini di proprietà filari di alberature autoctone ad alto fusto atte a mascherare e mitigare le aree nella misura di 1 albero ogni 5 mq di area impermeabilizzata con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone.

Il "progetto del verde" deve prevedere una descrizione analitica delle essenze arboree interessate, essenze che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato grafico e dovrà essere effettuato il calcolo della CO_2 assimilata.

Qualora tutta o parte della piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della mancata piantumazione sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in altra area disponibile, preferibilmente all'interno della medesima A.T.O. e nelle aree facenti parte della Rete ecologica e del Parco Campagna (di cui al precedente Titolo III).

Per la quantificazione del costo da corrispondere alla pubblica amministrazione si può far riferimento alla pubblicazione *Fasce boscate lungo le arterie viarie* realizzata da Veneto Agricoltura - Settore Attività Forestali - Centro per la Biodiversità Vegetale e il Fuori Foresta. Il costo per la creazione di boschi permanenti è quantificato dalla Regione in 12.496 euro/ha. Considerando una densità media di impianto di 1200 piante/ha, il costo ripartito per singola pianta è quantificato in 12.496 / 1200 =10.41 euro/pianta. L'importo tiene conto non solo del costo della pianta ma di tutte le operazioni necessarie alla riuscita dell'operazione compresa la manutenzione degli impianti per 5 anni.

ART. 110 PIANO DI MONITORAGGIO

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il P.I., recepisce le indicazioni di cui all'art. 42 delle N.T. del P.A.T., e determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive, mediante il Piano di monitoraggio.

Le modalità di verifica e monitoraggio della sostenibilità alle previsioni del P.A.T., in rapporto alla V.A.S., sono così determinate:

- l'attuazione delle previsioni del P.A.T., nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, sarà sottoposta a specifico monitoraggio;
- ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenta alla Città una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, dando continuità allo screening territoriale-ambientale effettuato con la VAS, con particolare riferimento alle azioni di mitigazione e compensazione, e prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione ;
- la relazione evidenzierà, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conosciuto ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la V.A.S., anche riferendosi ai dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T. Tale rapporto dovrà avere la duplice funzione di informare i soggetti interessati ed il pubblico in generale sulle ricadute ambientali che la pianificazione sta generando, ed inoltre di fornire uno strumento in grado di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e dunque di consentire l'adozione delle opportune misure correttive;
- il rapporto di monitoraggio ambientale sarà inoltre utile per valutare la modifica delle previsioni e/o il cambiamento di condizioni strutturali che possono rendere necessitano il ri-orientamento del Piano o la variazione degli aspetti funzionali ad esso legati;
- prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R.11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenterà al Consiglio Comunale un rapporto che dovrà verificare puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla V.A.S.

Pertanto, al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la V.A.S. del P.A.T., le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

SISTEMA	ID	INDICATORE	UNITA' DI MISURA	TIPOLOGIA	DISPONIBILITA' DEL DATO	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
ARIA E CLIMA	ARI1	INEMAR: Emissioni comunali di CO	ton/anno	Indicatore descrittivo	Triennale	ARPAV
	ARI2	INEMAR: Emissioni comunali di NOx	ton/anno	Indicatore descrittivo	Triennale	ARPAV
	ARI3	INEMAR: Emissioni comunali di PM10	ton/anno	Indicatore descrittivo	Triennale	ARPAV
	ARI4	INEMAR: Emissioni comunali di CO2	ton/anno	Indicatore descrittivo	Triennale	ARPAV
	ARI5	Emissioni di CO2 evitate grazie ad installazione di impianti rinnovabili	ton/anno	Indicatore descrittivo	Annuale	Comune

SISTEMA	ID	INDICATORE	UNITA' DI MISURA	TIPOLOGIA	DISPONIBILITA' DEL DATO	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
ACQUA E SUOLO	ACQ1*	Utenze civili e industriali non collegate alle fognature	n. (%)	Indicatore di performance	Annuale	Acque V.si/Comune
	ACQ2	Utenze civili e industriali non collegate all'acquedotto	n. (%)	Indicatore di performance	Annuale	Acque V.si/Comune
	ACQ3	Consumi medi idrici procapite	l/abitante /giorno	Indicatore descrittivo	Annuale	Acque V.si/Comune
	ACQ4	Inquinamento dei corpi idrici: stato chimico (Fiume Menago)	giudizio (buono, non buono)	Indicatore descrittivo	Annuale	ARPAV
	ACQ5	Siti contaminati e potenzialmente contaminati	n.	Indicatore descrittivo	Annuale	ARPAV
	ACQ6*	Superficie delle aree a periodico ristagno idrico	mq	Indicatore descrittivo	Annuale	Comune
	ACQ7*	Superficie aree soggette a frane, da PAI	mq	Indicatore descrittivo	Annuale	Comune
	ACQ8*	Superficie aree soggette a frane da PAI con destinazione urbanistica diversa da agricola	mq	Indicatore di performance	Annuale	Comune
	ACQ9*	Superficie aree esondabili, da PAI	mq	Indicatore descrittivo	Annuale	Comune
	ACQ10*	Superficie aree esondabili da PAI con destinazione urbanistica diversa da agricola	mq	Indicatore di performance	Annuale	Comune

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

SISTEMA	ID	INDICATORE	UNITA' DI MISURA	TIPOLOGIA	DISPONIBILITA' DEL DATO	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
BIODIVERISTÀ	BIO1	Superficie urbanizzata (ZTO edificabili) / superficie comunale	%	Indicatore di performance	Annuale	Comune
	BIO2	Consumo di suolo (L.R: 14/2017)	mq	Indicatore di performance	Annuale	Comune
	BIO3	Estensione delle aree verdi pubbliche	mq	Indicatore di performance	Annuale	Comune
	BIO4	Attuazione delle opere di compensazione (aree verdi e rimboschimenti)	mq	Indicatore di performance	Annuale	Comune

SISTEMA	ID	INDICATORE	UNITA' DI MISURA	TIPOLOGIA	DISPONIBILITA' DEL DATO	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
POPOLAZIONE E SALUTE	POP1	Popolazione: Abitanti e saldo	n.	Indicatore descrittivo	Annuale	Comune / ISTAT
	POP2	Popolazione: indice di natalità	n. nati per mille abitanti	Indicatore descrittivo	Annuale	ISTAT
	POP3	Popolazione: indice di mortalità	n. morti per mille abitanti	Indicatore descrittivo	Annuale	ISTAT
	POP4	Popolazione: indice di vecchiaia	%	Indicatore descrittivo	Annuale	ISTAT
	POP5	Salute: superficie delle zone residenziali entro 300 m delle stazioni radio base	mq	Indicatore di performance	Annuale	Comune/ARPAV
	POP6	Salute: superficie delle zone residenziali entro 300m dalle arterie di traffico (SS12, SP51)	mq	Indicatore di performance	Annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETÀ	ECO1	Turismo: numero di arrivi turistici	n.	Indicatore descrittivo	Annuale	Comune / Regione Veneto
	ECO2	Turismo: presenza media	giorni	Indicatore descrittivo	Annuale	Comune / Regione Veneto
	ECO3	Economia: Numero di imprese attive	n.	Indicatore descrittivo	Annuale	Camera di Commercio
	ECO4	Agricoltura: numero di allevamenti attivi	n.	Indicatore descrittivo	Annuale	ULSS / Comune
	ECO5	Agricoltura: numero e consistenza media delle aziende agricole	n. , ha	Indicatore descrittivo	Annuale	Comune / Regione Veneto

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

SISTEMA	ID	INDICATORE	UNITA' DI MISURA	TIPOLOGIA	DISPONIBILITA' DEL DATO	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
BENI E RISORSE	BEN1	Energia: estensione della rete di distribuzione del metano	km	Indicatore di performance	Annuale	Ente gestore/Comune
	BEN2	Rifiuti: Raccolta differenziata media	%	Indicatore descrittivo	Annuale	ARPAV/Comune
	BEN3	Energia: Consumi elettrici pro capite per i servizi pubblici (Illuminazione, ecc)	kWh per abitante	Indicatore di performance	Annuale	ENEL/Comune
	BEN4	Urbanizzazione: quota del carico insediativo del PAT realizzata (residenziale, produttivo, turistico)	% abitanti, mc, mq	Indicatore di performance	Annuale	Comune
	BEN5*	Urbanizzazione: volume residenziale e superficie produttiva residue di PRG	mc, mq	Indicatore di performance	Annuale	Comune
	BEN6	Paesaggio: uso del suolo entro i coni visuali	% entro cono 120° x 300 m	Indicatore di performance	Annuale	Comune
	BEN7	Paesaggio: numero di opere incongrue riqualificate o ambiti di riqualificazione attuati	n./ mq	Indicatore di performance	Annuale	Comune
	BEN8	Mobilità: numero di parcheggi pubblici pro capite	n.	Indicatore di performance	Annuale	Comune
	BEN9	Mobilità: estensione della rete di percorsi ciclo-pedonali	km	Indicatore di performance	Annuale	Comune

** indicatori definiti dalla Scheda 03 allegata alle Linee Guida per l'adeguamento al PTCP dei piani comunali redatte dalle Provincia di Verona (Versione 13/12/2018).*

ART. 110.1 RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DI CUI AL PARERE VAS N. 94/2021

A seguito richiesta di verifica di assoggettabilità alla procedura VAS trasmessa dal Comune alla Regione - Commissione Regionale VAS, è stato rilasciato il parere motivato n. 94 del 27.04.2021 di NON ASSOGGETTARE il PI ALLA PROCEDURA VAS.

Si richiamano integralmente le prescrizioni contenute nel suddetto Parere VAS, che di seguito si riporta, ed il rispetto delle misure di attenzione ambientale presenti nel RAP.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

REGIONE DEL VENETO
giunta regionale
COMMISSIONE REGIONALE VAS
AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

PARERE MOTIVATO
n. 94 del 27 Aprile 2021

OGGETTO: Verifica di Assoggettabilità per il primo Piano degli Interventi del Comune di Buttapietra (VR)

L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS

PREMESSO CHE

- con la Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio", la Regione Veneto ha dato attuazione alla direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;

- l'art. 6 comma 3 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale", concernente "procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC) e s.m.i, prevede che in caso di modifiche minori di piani e programmi che determinino l'uso di piccole aree a livello locale, debba essere posta in essere la procedura di Verifica di Assoggettabilità di cui all'art. 12 del medesimo Decreto;

- l'art. 14 della Legge Regionale 4/2008, per quanto riguarda l'individuazione dell'Autorità Competente a cui spetta l'adozione del provvedimento di Verifica di Assoggettabilità, nonché l'elaborazione del parere motivato di cui agli artt. 12 e 15 del D.lgs 152/2006, stabilisce che sia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 del medesimo Decreto, la Commissione Regionale per la VAS, nominata con DGR 1222 del 26.07.16;

- con Deliberazione n. 791 del 31 marzo 2009 la Giunta Regionale ha approvato le indicazioni metodologiche e le procedure di Valutazione Ambientale Strategica secondo gli schemi rappresentati negli allegati alla medesima deliberazione di cui formano parte integrante;

- con la citata delibera 791/2009 la Giunta Regionale ha individuato, quale supporto tecnico-amministrativo alla Commissione Regionale VAS, per la predisposizione delle relative istruttorie, la Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti (ora Unità Organizzativa Commissioni VAS VIncA) nonché per le eventuali finalità di conservazione proprie della Valutazione di Incidenza, il Servizio Reti Ecologiche e Biodiversità della Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi funzione svolta ora dalla Unità Organizzativa Commissioni VAS VIncA);

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

- con Deliberazione n. 1646 del 7 agosto 2012 la Giunta Regionale ha preso atto del parere della Commissione VAS n. 84/12 che fornisce le linee di indirizzo applicative a seguito del c.d. Decreto Sviluppo;

- con Deliberazione n. 1717 del 3 ottobre 2013 la Giunta Regionale ha preso atto del parere della Commissione VAS n. 73/13 che ha fornito alcune linee di indirizzo applicativo a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 58/2013;

- La Commissione VAS si è riunita in data 27 aprile 2021 come da nota di convocazione in data 26 aprile 2021 prot. n. 189382;

ESAMINATA la documentazione trasmessa dal Comune di Buttapietra con note pec acquisite al protocollo regionale ai nn 61392, 61398, 61401, 61405 del 09.02.21 e 62165 del 10.02.21, relativa alla richiesta di Verifica di Assoggettabilità per il primo Piano degli Interventi;

PRESO ATTO CHE è pervenuto il seguente parere da parte dei soggetti competenti in materia ambientale:

- Parere n. 76 del 18.03.21 acquisito al prot. reg. al n.126576 del 18.03.21 del Comune di Verona successivamente integrato con nota n.95194 del 18.03.21 acquisita al prot. reg. al n. 128426 del 19.03.21.

pubblicato e scaricabile al seguente indirizzo internet *http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati;*

ESAMINATI gli atti, comprensivi del RAP, della Valutazione di Incidenza Ambientale n. 73/2021 pubblicata al seguente indirizzo internet: *http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati*;

CONSIDERATO CHE oggetto dell'istanza è la verifica di assoggettabilità a VAS del primo Piano degli Interventi del Comune di Buttapietra, redatto a seguito dell'approvazione del P.A.T. con la finalità di garantire l'"*allineamento tra P.A.T./P.R.G., il recepimento di accordi pubblico - privato art. 6 L.R. 11/2004 e alcune modifiche cartografiche / normative di interesse comunale*";

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE nel RAP vengono poste in valutazione le modifiche introdotte a seguito dello svolgimento della fase partecipativa (n. 20 accordi ex art. 6 della LR 11/2004 e n. 10 modiche cartografiche) che costituiscono, di fatto, elementi di novità e, in quanto non valutati a livello di Piano strategico, pertanto necessitanti di una successiva verifica di assoggettabilità; nel RAP vengono inoltre poste in valutazione le modifiche al comparto normativo del Piano;

PRESO ATTO CHE:

- dall'analisi di coerenza con la pianificazione sovraordinata e di settore è emerso che le modifiche introdotte dalla variante non sono caratterizzate da elementi di contrasto o di non conformità;

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

- anche l'analisi di coerenza del comparto normativo con le disposizioni del PAT non ha fatto emergere elementi di contrasto o di non coerenza, andando a declinare nello strumento operativo, le disposizioni del sovraordinato piano strategico;

- il quadro ambientale del RAP risulta essere costruito correttamente e caratterizza lo *"status"* dell'ambiente locale in maniera esaustiva; per l'elaborazione dello stesso l'estensore del RAP si è avvalso di dati derivanti dai monitoraggi svolti da ARPAV nell'anno 2019;

- l'analisi dei potenziali effetti derivanti dall'attuazione della variante è stata impostata tramite un sistema di analisi qualitativa svolto per ciascun ambito posto in valutazione; l'analisi ha permesso al valutatore di individuare puntuali misure di mitigazione, che si ritengono esaustive e meritevoli di venir poste in essere nella fase di attuazione della proposta. L'esito della valutazione, anche alla luce delle misure di mitigazione individuate, ha escluso possibili effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale;

- i pareri delle autorità consultate non hanno segnalato particolati elementi di attenzione o criticità note, ovvero, derivanti dall'attuazione della proposta;

RILEVATO CHE nel RAP, data la prossimità dei due PUA di cui alle schede n. 14 e n. 19, l'estensore ha indicato come misura prescrittiva, che in sede di verifica di assoggettabilità ex art. 12 del Dlgs n. 152/2006, i due strumenti urbanistici vengano valutati cumulativamente approfondendo, in particolare, gli aspetti riguardanti le componenti traffico indotto ed emissioni in atmosfera. Tale prescrizione risulta appropriata, tuttavia si ritiene necessario che, oltre alle due matrici indicate dall'estensore del RAP, vengano svolti opportuni approfondimenti anche per quanto riguarda l'acustica locale, data la commistione, in particolare nella scheda n. 19, di destinazioni residenziali e commerciali (media struttura di vendita Sv < 1.500 mq);

RILEVATO ALTRESÌ CHE gli interventi di cui alle schede n. 19 e n. 79, per altro soggetti a Piano urbanistico attuativo, risultano ubicarsi all'interno di ambiti classificati dal PAT come "corridoio ecologico";

VISTA la relazione istruttoria predisposta dall'Unità Organizzativa Commissioni VAS VincA, in data 27.04.2021, dalla quale emerge che il *"primo Piano degli Interventi del Comune di Buttapietra (VR),* sulla base delle considerazioni svolte alla scala di analisi del Piano, non determina effetti significativi sull'ambiente, previo recepimento di puntuali indicazioni / prescrizioni;

ATTESO CHE il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente parere va garantito dall'Amministrazione comunale in sede di approvazione dello strumento di pianificazione e che sull'ottemperanza delle medesime deve essere dato conto all'Autorità regionale competente per la VAS attraverso la redazione di una Relazione di sintesi;

VISTE

- La Direttiva 2001/42/CE

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

REGIONE DEL VENETO
giunta regionale
COMMISSIONE REGIONALE VAS
AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- La L.R. 11/2004 e s.m.i.
- L'art. 6 co. 3 del D.lgs 152/06 e ss.mm.ii.
- La DGR 791/2009
- La DGR 1646/2012
- La DGR 1717/2013

TUTTO CIÒ CONSIDERATO
ESPRIME IL PARERE DI NON ASSOGGETTARE
ALLA PROCEDURA V.A.S.

il primo Piano degli Interventi del Comune di Buttapietra in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente, a condizione che si ottemperi alle seguenti prescrizioni:

1. in fase di attuazione, devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione, compensazione e le prescrizioni previste dal RAP e negli studi specialistici;

2. devono essere ottemperate le indicazioni / prescrizioni contenute nei pareri degli enti / autorità ambientali;

3. relativamente ai Piani Urbanistici Attuativi di cui alle schede n. 14 e n. 19, in fase di successiva verifica di assoggettabilità ex art. 12 D.Lgs. 152/2006, oltre agli approfondimenti prescritti nel Rapporto Ambientale Preliminare riguardante il "*primo piano degli interventi*" in materia di traffico indotto ed emissioni in atmosfera, deve essere analizzata e valutata anche la componente acustica, data la commistione, in particolare nella scheda n. 19, di destinazioni residenziali e commerciali;

4. gli interventi di cui le schede n. 19 e n. 79 non devono compromettere o deteriorare, in alcun caso, la funzionalità della rete ambientale (corridoio ecologico) e, in fase di attuazione degli stessi, devono essere individuate, attraverso specifici studi, adeguate misure di mitigazione, compensazione e/o le soluzioni tecniche più opportune per garantirne la funzione ecologica;

5. devono recepiti gli esiti della Valutazione di Incidenza Ambientale:
   - dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità competente per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1, 8 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:
     A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;
     B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;

C. siano rispettate le prescrizioni previste dal parere n. 126 del 21/06/2017 della Commissione Regionale VAS;

- riconoscendo, qualora non in contrasto con la vigente cartografia degli habitat e habitat di specie, la non necessità della valutazione di incidenza numero 8 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 "piani, progetti e interventi, nelle aree a destinazione d'uso residenziale, espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza e qualora non diversamente individuato, nella decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza" esclusivamente per le aree contraddistinte dalle categorie "11210 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "11220 - Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "11230 - Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)", "11310 - Complessi residenziali comprensivi di area verde", "11320 - Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "11330 - Ville Venete", "12110 - Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi", "12112 - Insediamenti zootecnici", "12130 - Aree destinate a servizi pubblici, militari e privati (non legati al sistema dei trasporti)", "12150 - Infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità: impianti di smaltimento rifiuti, inceneritori e di depurazione acque", "12160 - Luoghi di culto (non cimiteri)", "12170 - Cimiteri non vegetati", "12190 - Scuole", "12220 - Rete stradale principale e superfici annesse (strade statali)", "12230 - Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)", "12240 - Rete ferroviaria con territori associati", "12260 - Aree adibite a parcheggio", "13110 - Aree estrattive attive", "13220 - Depositi di rottami a cielo aperto, cimiteri di autoveicoli", "13310 - Cantieri e spazi in costruzione e scavi", "13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti", "13420 - Aree in trasformazione", "14110 - Parchi urbani", "14130 - Aree incolte nell'urbano", "14140 - Aree verdi private", "14150 - Aree verdi associato alla viabilità", "14220 - Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)", nella revisione del 2018 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto.

Il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente parere va garantito dall'Amministrazione comunale in sede di approvazione dello strumento di pianificazione e sull'ottemperanza delle medesime deve essere dato conto all'Autorità regionale competente per la VAS attraverso la redazione di una Relazione di sintesi.

Da ultimo si sottolinea che, in conformità a quanto previsto dal D. Lgs 152/06 parte seconda e ss.mm.ii. e in particolare dagli artt. 4, 5 e 6, la valutazione effettuata ha la finalità di assicurare che l'attuazione del piano/programma, sia compatibile con le condizioni per lo sviluppo sostenibile, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse,

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

REGIONE DEL VENETO
giunta regionale
COMMISSIONE REGIONALE VAS
AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

della salvaguardia della biodiversità e del patrimonio culturale, nell'ottica di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.

La valutazione non attiene a questioni afferenti la procedura urbanistica espletata.

Il Presidente
della Commissione Regionale VAS
(Direttore della Direzione Supporto Giuridico Amministrativo e Contenzioso)
Dott. Luigi Masia

Il presente parere è controfirmato anche dal Direttore dell'Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA quale responsabile del procedimento amministrativo

Il Direttore di UO
Commissioni VAS VIncA
PO VAS Responsabilità Gestione istruttorie
Arch. Tarciso Sanavia

Il presente parere si compone di 6 pagine

UNITÀ ORGANIZZATIVA COMMISSIONI VAS VIncA

6/6

A garanzia del rispetto delle prescrizioni del parere motivato VAS è stato redatto l'elaborato "Verifica di assoggettabilità alla VAS – DICHIARAZIONE DI SINTESI" richiamato nel precedente art. 3 delle NTO / elaborati del Primo PI.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

P.R.C. - Piano Regolatore Comunale art. 3, comma 4, lett. a - L.R. 11/2004

COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

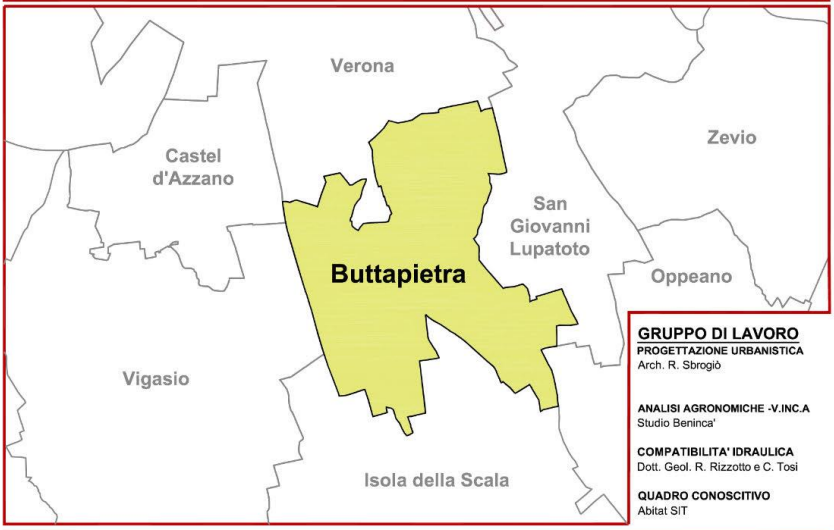
Elaborato

Primo Piano degli Interventi

Allineamento P.A.T/P.R.G con recepimento accordi pubblico - privato art. 6 L.R. 11/2004 e modifiche cartografiche / normative di interesse comunale

Scala

Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
DICHIARAZIONE DI SINTESI
Art-. 17 Dlgs 152/2006 ss.mm.ii.



GRUPPO DI LAVORO
PROGETTAZIONE URBANISTICA
Arch. R. Sbrogiò

ANALISI AGRONOMICHE -V.INC.A
Studio Beninca'

COMPATIBILITA' IDRAULICA
Dott. Geol. R. Rizzotto e C. Tosi

QUADRO CONOSCITIVO
Abitat SIT

SINDACO
Avv. Sara Moretto

RESPONSABILE U.T.C.
Arch. Alessandra Pravato

ANALISI AMBIENTALI
Dott. Nat. Giacomo De Franceschi

ASSESSORE URBANISTICA
Geom. Luca Zonin

PROGETTISTA - URBANISTA
Arch. Roberto Sbrogiò

Collaboratori:
Dott. PhD Michele Cordioli
Dott. Davide Permunian
Dott.ssa Chiara Falzi

P.A.T. approvato in Conferenza dei Servizi del 06.10.2016 e del 07.11.2016

Maggio 2021

Primo P.I. adottato con D.C.C. n.36 del 28.09.2020 / approvato con D.C.C. n. ..... del.....

Dottore Naturalista Giacomo De Franceschi
Via Manzoni n° 11 - Lavagno (VR)
E-mail: giadefra@gmail.com

Sommario

1. PREMESSA 4
2. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE VIGENTE 4
3. ITER DI FORMAZIONE DEL PI N. 1 4
4. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS 6
5. MODIFICHE AL PIANO SUCCESSIVE ALL'ADOZIONE 8
5.1 MODIFICHE CONSEGUENTI ALLE EVENTUALI OSSERVAZIONI 8
5.2 MODIFICHE CONSEGUENTI AI PARERI DEGLI ENTI COMPETENTI 9
5.3 MODIFICHE CONSEGUENTI AGLI ESITI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

1. PREMESSA

La presente Dichiarazione di sintesi, relativa al Piano degli Interventi n.1 del Comune di Buttapietra (VR), viene redatta a seguito del Parere della Commissione Regionale VAS n. 94 del 27/04/2021.
La relazione illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel Piano e come si è tenuto conto del Rapporto Ambientale Preliminare, dei pareri espressi e dei risultati delle consultazioni.

2. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE VIGENTE

Il Comune di Buttapietra è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 21.12.2015, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23.04.2004, n. 11, immediatamente eseguibile, e approvato in data 18.11.2016 con deliberazione del Presidente della Provincia di Verona n. 164, come deciso nelle due conferenze di servizi del 6 ottobre e del 7 novembre 2016. In data 09.12.2016 è stata pubblicata sul B.U.R. n. 118 la deliberazione del Presidente della Provincia di Verona sopracitata con la quale è stata ratificata, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. 11/2004, l'approvazione del P.A.T., e la cui efficacia decorre dal giorno 24.12.2016.

Il comune di Buttapietra è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG). La Variante Generale è stata approvata con delibera della Giunta Regionale n° 2393 del 01 luglio 1997 e ad essa sono seguite numerose varianti anche di adeguamento della strumentazione urbanistica sovraordinata, l'ultima delle quali è stata la Variante verde n. 1 ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015, con parere n. 75 del 07/05/2019 della Commissione Regionale VAS, e approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 03 giugno 2019;
In seguito all'approvazione del PAT, il PRG ha assunto efficacia di Piano degli Interventi (PI) per le parti con questo compatibili ai sensi dell'articolo 48, comma 5 bis, della L.R. n. 11/2004.

3. ITER DI FORMAZIONE DEL PI N. 1

L'amministrazione Comunale ha dato avvio alla redazione del primo piano degli interventi con la presentazione del "Documento del Sindaco", predisposto ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11;
La redazione del Piano è stata preceduta dalla fase di consultazione e concertazione, previo avviso pubblico del 09/01/2017 prot. 153 per la presentazione da parte dell'Amministrazione Comunale e del progettista dei principali contenuti del Piano degli Interventi, ai sensi dell'articolo 18 comma 2, della Legge 11/2004.
In questa fase sussistono le condizioni previste dalla citata legge regionale per addivenire ad accordi ai sensi dell'art. 6 ella L.R. n.11/2004, di cui all'Avviso di Bando del 12/01/2017. L'Amministrazione comunale, a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione

amministrativa, ha inteso dotarsi di criteri generali per la valutazione delle eventuali iniziative di privati, al fine di poter stipulare detti accordi e pertanto con deliberazione della Giunta Comunale n. 52 del 30/03/2017, immediatamente eseguibile, sono state individuate le linee guida e lo schema tipo di accordo.
Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 06/04/2017 esecutiva dal 25/04/2017 è stato illustrato il documento del Sindaco e le linee guida e lo schema di accordo.
Con deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 12/03/2018 esecutiva dal 10/04/2018, sono state rettificate le linee guida e lo schema tipo di accordo.
Con deliberazione del Consiglio comunale n. 56 del 06/12/2018 esecutiva dal 14/12/2018, sono stati rimodulati gli schemi di accordo e perfezionate le modalità di calcolo del contributo perequativo contenute nelle linee guida del Documento del Sindaco.
Gli esiti dell'istruttoria relativa alle 84 manifestazioni di interesse pervenute si sono concretizzati, con deliberazione della Giunta comunale n. 73 del 18/06/2019, in un primo elenco di istanze che, sulla base dei criteri di valutazione anzi descritti, sono state ritenute propedeutiche alla redazione del Piano degli Interventi Comunale;
Con deliberazione della Giunta Comunale n. 73 del 30/06/2020 esecutiva dal 08/07/2020, sono stati recepiti i preliminari di accordo pubblico - privato.
Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 28.09.2020, esecutiva, è stato adottato il primo PI comunale, con il titolo "Allineamento P.A.T./P.R.G. con recepimento accordi pubblico privato art. 6 L.R. 11/2004 e modifiche cartografiche/normative di interesse comunale"

Ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, gli elaborati sono stati depositati a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi, con pubblicazione all'Albo on-line n. 749 del Comune di Buttapietra dal giorno 14.10.2020 al giorno 12.11.2020 del seguente avviso pubblico: PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI, COMUNE DI BUTTAPIETRA – ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004. Tale avviso è stato pubblicato nelle bacheche e luoghi pubblici del Comune, sul sito del Comune nella e nella sezione "Amministrazione Trasparente - Pianificazione del Territorio" del sito del Comune. Il PI oggetto di tale avviso è stato interamente pubblicato nel sito istituzionale del Comune all'indirizzo www.comune.buttapietra.vr.it - sezione Avvisi e nella sezione "Amministrazione trasparente" dello stesso sito.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

4. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

Con nota PEC prot. regionale 61392, 61398, 61401 e 61405 del 09.02.2021 e 62165 del 10.02.2021 il Comune di Buttapietra ha trasmesso alla Regione Veneto la documentazione del PI n.1 adottato e il Rapporto Ambientale Preliminare (RAP) per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 6 e 12 del Dlgs 152/2006 ss.mm.ii..
Con relazione istruttoria tecnica n. 73/2021 del 12/04/2021 l' U.O. commissioni VAS VINCA ha dichiarato che per il PI n.1 è stata verificata l'effettiva non necessità della valutazione di incidenza.
A seguito della trasmissione da parte del Comune e della Regione Veneto sono pervenuti i seguenti pareri da parte dei soggetti competenti in materia ambientale:

- parere favorevole all'approvazione della Valutazione della compatibilità idraulica con prescrizioni del Consorzio di Bonifica Veronese pervenuto il 24.08.2020, prot. 7623;
- parere favorevole con prescrizioni dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona pervenuto il 11.09.2020, prot. n. 8294, riguardante la Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi della D.G.R. n. 2948/2009;
- Parere n. 76 del 18.03.21 del Comune di Verona successivamente integrato con nota n.95194 del 18.03.21.

Con Parere Motivato n. 94 del 27/04/2021 la Commissione Regionale VAS ha espresso il parere di non assoggettare alla procedura VAS il PI n.1 del Comune di Buttapietra, in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente, a condizione che si ottemperi alle seguenti prescrizioni:

"1. in fase di attuazione, devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione, compensazione e le prescrizioni previste dal RAP e negli studi specialistici;
2. devono essere ottemperate le indicazioni / prescrizioni contenute nei pareri degli enti /autoritèà ambientali;
3. relativamente ai Piani Urbanistici Attuativi di cui alle schede n. 14 e n. 19, in fase di successiva verifica di assoggettabilità ex art. 12 D.Lgs. 152/2006, oltre agli approfondimenti prescritti nel Rapporto Ambientale Preliminare riguardante il "primo piano degli interventi" in materia di traffico indotto ed emissioni in atmosfera, deve essere analizzata e valutata anche la componente acustica, data la commistione, in particolare nella scheda n. 19, di destinazioni residenziali e commerciali;
4. gli interventi di cui le schede n. 19 e n. 79 non devono compromettere o deteriorare, in alcun caso, la funzionalità della rete ambientale (corridoio ecologico) e, in fase di attuazione degli stessi, devono essere individuate, attraverso specifici studi, adeguate misure di mitigazione, compensazione e/o le soluzioni tecniche più opportune per garantirne la funzione ecologica;
5. devono recepiti gli esiti della Valutazione di Incidenza Ambientale:

- dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità competente per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessita della valutazione di incidenza numero 1, 8 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che e ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:

A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;

B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;

C. siano rispettate le prescrizioni previste dal parere n. 126 del 21/06/2017 della Commissione Regionale VAS.

Il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente parere va garantito dall'Amministrazione comunale in sede di approvazione dello strumento di pianificazione e sull'ottemperanza delle medesime deve essere dato conto all'Autorità regionale competente per la VAS attraverso la redazione di una Relazione di sintesi."

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

5. MODIFICHE AL PIANO SUCCESSIVE ALL'ADOZIONE

5.1 Modifiche conseguenti alle eventuali Osservazioni

Il Piano è stato depositato e pubblicato dal giorno 14.10.2020 al giorno 12.11.2020.
A seguito della pubblicazione sono pervenute le seguenti 6 osservazioni al Piano:

n. ordine	data presentazione	n. protocollo	richiedente	accoglibilità		
				si	parz.	no
1	23.11.2020	10675	Fiorio Giordana	X		
2	09.12.2020	11261	Ing. Dalla Valentina Cesare	X		
3	10.12.2020	11307	Ing. Dalla Valentina Cesare	X		
4	18.08.2020	11.12.2020	Ufficio Servizio Urbanistica/Settore Edilizia Privata		X	
5	21.12.2020	11720	Ufficio Servizio Urbanistica/Settore Edilizia Privata	X		
6	07.01.2021	115	Ufficio Servizio Urbanistica/Settore Edilizia Privata	X		

Nessuna delle osservazioni accolte aveva rilevanza ambientale e/o interessava il Rapporto Ambientale Preliminare.
L'accoglimento delle osservazioni ha determinato le seguenti modifiche al Piano adottato:

Osservazione	Accoglibilità	Modifiche al Piano adottato
1 - Fiorio Giordana	Accolta	viene re-inserita la zona B4 all'interno dell'area individuante il PdL "Nuovo Marchesino"
2.1 - Ing. Dalla Valentina Cesare	Accolta	corretta la delimitazione del Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 dei corsi d'acqua
2.2 - Ing. Dalla Valentina Cesare	Accolta	Nessuna, rinviata a successiva apposita Variante alle NTO del PI di adeguamento al REC
2.3 - Ing. Dalla Valentina Cesare	Accolta	Nessuna, rinviata a successiva apposita Variante alle NTO del PI di adeguamento al REC
2.4 - Ing. Dalla Valentina Cesare	Accolta	Inserita precisazione in merito alla procedura per le domande di edifici non più funzionali al fondo
2.5 - Ing. Dalla Valentina Cesare	Accolta	Nessuna, rinviata a successiva apposita Variante alle NTO del PI di adeguamento al REC
3 - Ing. Dalla Valentina Cesare	Accolta	Lieve modifica cartografica per rendere più leggibile lo stralcio di una porzione di ZTO C2
4.1 – Ufficio Tecnico	Accolta	Lieve modifica cartografica di perfezionare il disegno della viabilità della lottizzazione "il Pioppeto"
4.2 – Ufficio Tecnico	Accolta	Nessuna, aggiornamento cartografico rinviato al completamento del PUA in oggetto

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10

Osservazione	Accoglibilità	Modifiche al Piano adottato
4.3 / 4.11 – Ufficio Tecnico	Accolte	Correzioni puntuali minori agli art. 42, 70.4 e 87 delle Norme
4.4 – Ufficio Tecnico	Accolta	Lieve modifica di perfezionamento cartografico della fascia di rispetto stradale
4.5 – Ufficio Tecnico	rinviata a verifica puntuale UT	Nessuna
4.6 – Ufficio Tecnico	Non accolta	Nessuna
4.7 – Ufficio Tecnico	Accolta	Corretta la delimitazione del Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 dei corsi d'acqua
4.8 – Ufficio Tecnico	Accolta	Modifica cartografica, correzione del simbolo di zona da ZTO B3 a ZTO B1,
4.9 – Ufficio Tecnico	Accolta	Lieve modifica della legenda delle tavole del PI
4.10 – Ufficio Tecnico	Accolta	Correzione di errato riferimento alla LR 28/2012 nel testo dell'art. 64 delle Norme
5.1 – Ufficio Tecnico	Accolta	Lieve modifica cartografica per rendere più leggibile il perimetro di un bene culturale
5.2 – Ufficio Tecnico	Accolta	Lieve modifica della legenda delle tavole del PI
5.3 – Ufficio Tecnico	Accolta	Corretta la delimitazione del Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 dei corsi d'acqua
6 – Ufficio Tecnico	Accolta	Correzione cartografica riclassificazione di 6 aree PdL attuati in ZTO B5

Inoltre è emersa la necessità di una ulteriore correzione cartografica relativa ad un retino "aree non idonee" apposto erroneamente.

5.2 Modifiche conseguenti ai Pareri degli Enti competenti

La Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) del Piano è stata inviata al Consorzio di Bonifica Veronese in data 21.07.2020 e al Genio Civile in data 09.07.2020.

Il Consorzio di Bonifica Veronese ha espresso parere favorevole con prescrizioni con nota del 24.08.2020 prot. 7623 mentre Il Genio civile ha espresso parere favorevole con prescrizioni con nota del 11.09.2020, prot. n. 8294.

A seguito dei suddetti pareri vengono effettuate le seguenti modifiche agli elaborati di Piano adottati:

- Modifica all'art. 104 "Compatibilità idraulica" delle NTO con recepimento delle direttive principali riportate nello studio di compatibilità idraulica, nel parere del Consorzio di Bonifica Veronese e del parere del Genio Civile;
- Specifica nelle NTO della necessità di ottenere parere di concessione/autorizzazione idraulica per gli interventi che cadano nella fascia di rispetto idraulico individuata dal PI ai sensi del R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904.

A seguito del parere n. 76 del 18.03.21 e nota n.95194 del 18.03.21 del Comune di Verona, l'accordo pubblico/privato n. 78 è integrato con la seguente diciture "*viene considerata l'opportunità per l'accordo pubblico/privato di un'armonizzazione della disciplina dei corsi d'acqua da risorgiva e relativa fascia di rispetto con quella vigente nel confinante Comune di Verona, con estensione della stessa a mt. 20.*"

5.3 Modifiche conseguenti agli esiti della verifica di assoggettabilità alla VAS

Con Parere Motivato n. 94 del 27.04.2021 la Commissione Regionale VAS ha espresso il parere di non assoggettare alla procedura VAS il PI n.1.
In recepimento del succitato parere, viene introdotto nelle Norme Tecniche Operative del PI, l'art. 110.1 *"Recepimento delle prescrizioni di cui al parere VAS n.94/2021"* che richiama integralmente le prescrizioni contenute nel Parere VAS ed il rispetto delle misure di attenzione ambientale presenti nel RAP.

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005239 DEL 03-05-2022 CAT. 10