

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE

Provincia di Verona



Elaborato

8

Norme Tecniche Operative

Piano degli Interventi - Variante n. 8



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Progettazione Urbanistica
Studio Arch. Roberto Sbrogio

Analisi Agronomiche - Ambientali
VAS - VINCA - VCI
Studio Benincà

Analisi Geologiche
Dott. Cristiano Tosi

Quadro Conoscitivo
ADS Automated Data System S.p.a.

SINDACO
Giovanni Ruta

RESPONSABILE AREA TECNICA
Arch. Massimo Molinaroli

PROGETTISTA - URBANISTA
Arch. Roberto Sbrogio



ADOZIONE:

APPROVAZIONE:

Maggio 2023

STUDIO ARCH. ROBERTO SBROGIO - Via G. della Casa, 9 - 37122 Verona
tel. 045 8014083 - email: info@studiosbrogio.it

Studio di
architettura
urbanistica
progettazione
urbana e
territoriale



PREMESSA

Il P.I. Variante n. 8 si compone dei seguenti elaborati (adeguati a modifiche introdotte con PI - Varianti approvate n. 4 – 5 – 6 – 7 – 9 e riportanti le modifiche introdotte con PI – Var. n. 8):

- Elaborato 1 - Sistema insediativo, Tutele e Vincoli Territorio Comunale - sc. 1:10.000;
- " 2.1 - Zone Territoriali Omogenee Quadrante Nord - sc. 1:5.000;
- " 2.2 - Zone Territoriali Omogenee Quadrante Sud - sc. 1:5.000;
- " 3 - Zone Significative – Capoluogo - sc 1: 2.000;
- " 3.1 - Zone Significative – Presina - sc 1: 2.000;
- " 4 - Zone Significative – Coriano - sc 1: 2.000;
- " 5 - Zone Significative – Michellorie - sc 1: 2.000;
- " 6 - Zone Significative – Zona Produttiva - sc 1: 2.000;
- " 8 - Norme Tecniche Operative;
- " 9 - Relazione Programmatica con:
 - individuazione richieste / modifiche/ aggiornamenti su stralci PI –Vigente/variante;
 - dimensionamento PI - Var 8;
 - riepilogo dimensionamento per ATO a seguito a PI - Var. 8;
 - residuo carico insediativo PAT a seguito PI - Var. 8;
 - aree a standards PI - Var. 8
 - quantità massima di consumo di suolo LR 14/2017 e DGR 668/2018;
 - All.A "Istruttoria manifestazioni di interesse";
 - All.B "Schema Accordo – Atti Unilaterali d'Obbligo"
- " 10 - Fascicolo Schede Accordo pubblico / privato art. 6 L.R. 11/2004 - sc: 1:2.000;

Di seguito si riporta il testo delle N.T.O. del P.I. vigente con le modifiche introdotte:

- in **blu** quelle relative agli adeguamenti NTO al REC di cui alla Variante n.5 al PI;
- in **verde** quelle relative al RECRED di cui alla Variante n. 7 al PI;
- in **rosso** quelle relative alla presente Variante n.8, **mentre le parti stralciate sono evidenziate con barratura.**

INDICE

TITOLO 1. – NORME GENERALI

ART. 1.1.	- FINALITÀ	4
ART. 1.2.	- RIFERIMENTO ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE	4
ART. 1.3.	- ELABORATI DEL PI	4
ART. 1.4.	- ATTUAZIONE DEL P.I.	5
ART. 1.5.	- EFFICACIA DEL P.I.	5

TITOLO 2. ATTUAZIONE DEL PI

ART. 2.1.	- PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)	7
ART. 2.2.	- COMPARTO URBANISTICO	8
ART. 2.3.	- PIANI DI RECUPERO (P. DI R.)	8
ART. 2.4.	- DETERMINAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI	8
ART. 2.5.	- MONETIZZAZIONE E COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARI	10
ART. 2.6.	- COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	10
ART. 2.7.	- PARCHEGGI PRIVATI	11
ART. 2.8.	- INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	11
ART. 2.9.	- INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO	11

TITOLO 3. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 3.1.	- INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA	12
ART. 3.2.	- INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	12
ART. 3.3.	- SUPERFICIE TERRITORIALE E FONDIARIA	12
ART. 3.4.	- SUPERFICIE COPERTA	13
ART. 3.5.	- RAPPORTO DI COPERTURA	13
ART. 3.6.	- ALTEZZA DEI FABBRICATI	13
ART. 3.7.	- VOLUMI	14
ART. 3.8.	- VOLUMI TECNICI	14
ART. 3.9.	- DISTANZE DALLE STRADE, DAI CONFINI E TRA I FABBRICATI	14
ART. 3.10.	- NUMERO DEI PIANI	15
ART. 3.11.	- LARGHEZZA DI STRADE PUBBLICHE O PRIVATE	15
ART. 3.12.	- VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA	16
ART. 3.13.	- TIPOLOGIE EDILIZIE	16

TITOLO 4. NORME COMUNI ALLE ZTO

ART. 4.1.	- ARTICOLAZIONE DEL PIANO SUL TERRITORIO COMUNALE	18
ART. 4.2.	- DESTINAZIONI D'USO	18
ART. 4.3.	- NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	20
ART. 4.4.	- SCHEDE NORMA	20
ART. 4.5.	- AMBITI DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO ART. 6 L.R. 11/2004	20
ART. 4.6.	- UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLE SALE DA GIOCO	21

TITOLO 5. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ART. 5.1.	- ARTICOLAZIONE DELLE ZTO	22
ART. 5.2.	- ZONA A - CENTRO STORICO;	22
ART. 5.3.	- ZONA A1 - NUCLEI E INSEDIAMENTI RURALI DI ANTICA ORIGINE;	27
ART. 5.4.	- ZONA B0 - RESIDENZIALE INTENSIVA DI COMPLETAMENTO;	29
ART. 5.5.	- ZONA B1 - RESIDENZIALE SEMIINTENSIVA DI COMPLETAMENTO;	30
ART. 5.6.	- ZONA B2 - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO;	31
ART. 5.7.	- ZONA B3 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO;	32
ART. 5.8.	- ZONA B4 - RESIDENZIALE ESTENSIVA;	33
ART. 5.9.	- ZONA C1 - RESIDENZIALE CON P.U.A. APPROVATO;	34
ART. 5.10.	- ZONA C2A - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI PROGETTO	35
ART. 5.11.	- ZONA C3 – AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE;	35
ART. 5.12.	- ZONED: PRODUTTIVE	36
ART. 5.13.	- ZONA D1A – PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO;	37
ART. 5.14.	- ZONA D1B – PRODUTTIVA CON PUA APPROVATO;	38

ART. 5.15.	- ZONA D1C – PRODUTTIVA SPECIALE CON SUAP APPROVATO;	38
ART. 5.16.	- ZONA D1D - PRODUTTIVA DI PROGETTO	39
ART. 5.17.	- SUAP - ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA CON SCHEDA DI INTERVENTO;	40
ART. 5.18.	- ZONA D2A – COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO;	40
ART. 5.19.	- ZONA D2B – COMMERCIALE CON PUA APPROVATO;	41
ART. 5.20.	- ZONA D2C: ARTIGIANALE COMMERCIALE DI PROGETTO	41
ART. 5.21.	- ZONA D2D: COMMERCIALE RESIDENZIALE DI PROGETTO	42
ART. 5.22.	- ZONA D2E – COMMERCIALE PER PRODOTTI AGRICOLI E PER IL GIARDINAGGIO; ...	42
ART. 5.23.	- ZONA D3A – AGROINDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO	43
ART. 5.24.	- ZONA E – AGRICOLA;	43
ART. 5.25.	- ZONA EA – AGRICOLA PERIURBANA;	46
ART. 5.26.	- ZONA ES – AGRICOLA CON EDIFICAZIONE DIFFUSA;	46
ART. 5.27.	- ZONA F1A – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE;	48
ART. 5.28.	- ZONA F2 – AREE PER L'ISTRUZIONE;	48
ART. 5.29.	- ZONA F3A – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO;	48
ART. 5.30.	- ZONA F3B – AREE PER IMPIANTI SPORTIVI;	49
ART. 5.31.	- ZONA F4A – PARCHEGGI PUBBLICI;	49
ART. 5.32.	- ZONA F4B – PIAZZALI E PARCHEGGI PRIVATI;	49
ART. 5.33.	- AREE PEDONALI – PERCORSI CICLOPEDONALI;	50
ART. 5.34.	- STRADE DI PROGETTO – ALLARGAMENTI STRADALI;	50

TITOLO 6. VINCOLI E TUTELE

ART. 6.1.	- AMBITI SOGGETTI A VINCOLO ARCHITETTONICO DIRETTO EX D. LGS. 42/2004	51
ART. 6.2.	- VERDE PRIVATO	51
ART. 6.3.	- FASCE DI RISPETTO ATTREZZATURE	51
ART. 6.4.	- FASCE DI TUTELA PAESAGGISTICA CORSI D'ACQUA	52
ART. 6.5.	- ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	52
ART. 6.6.	- VINCOLO A DESTINAZIONE FORESTALE	52
ART. 6.6BIS	- SERVITU' IDRAULICA- R.D. 368/1904 E R.D. 523/1904	52
ART. 6.6TER	- ZONA DI TUTELA FLUVIALE –ART. 41 L.R.11/2004	53
ART. 6.6QUATER	- CORSI D'ACQUA	54
ART. 6.7.	- RETE NATURA 2000	55
ART. 6.8.	- AMBITI DI INTERESSE PAESISTICO AMB.LE (PAVG) E CONTESTI FIGURATIVI	56
ART. 6.9.	- SALVAGUARDIA DEI CONI VISUALI	57
ART. 6.10.	- AREE A ELEVATA UTILIZZAZIONE AGRICOLA (PAVG)	57
ART. 6.11.	- AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE (PTRC)	57
ART. 6.12.	- AREE SOGGETTE A FRAGILITÀ IDROGEOLOGICHE	58
ART. 6.13.	- FASCIA DI RISPETTO ALLEVAMENTI	58
ART. 6.14.	- METANODOTTI E FASCE DI RISPETTO	58
ART. 6.15.	- ELETTRODOTTO ALTA TENSIONE	59
ART. 6.16.	- FASCIA DI RISPETTO STRADALE	59
ART. 6.17.	- CENTRI ABITATI	60
ART. 6.18.	- RETE ECOLOGICA	60
ART. 6.19.	- AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE	64
ART. 6.20.	- ELEMENTI DETRATTORI: OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO	64

TITOLO 7. MONITORAGGIO E MITIGAZIONI

ART. 7.1.	- MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PI	65
ART. 7.2.	- CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO	67
ART. 7.3.	- MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	67
ART. 7.4.	- COMPATIBILITÀ IDRAULICA E GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI	69

TITOLO 8. DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

ART. 8.1.	- PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – REGISTRO DEI CREDITI I EDILIZI	71
-----------	---	----

ALLEGATO REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI “RECRE”
ALLEGATO REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA

TITOLO 1. – NORME GENERALI

Art. 1.1. - Finalità

1. 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.
2. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.) e del Piano d'Area vigente (Piano d'Area delle Valli Grandi Veronesi) e del Piano di Assetto Idraulico (P.A.I.).
[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. 5, 6 e 7 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.](#)
3. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.
4. Il presente Piano degli Interventi (P.I.) attua parzialmente il Piano di Assetto del Territorio approvato in conferenza dei servizi e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. n. 926 del 18 Giugno 2013 pubblicata sul BUR n. 55 del 02.07.2013.
5. Il presente P.I. è conforme agli obiettivi delineati dal Documento del Sindaco che ha evidenziato le trasformazioni urbanistiche, gli interventi e le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.
6. [La Variante n. 5 al P.I. recepisce le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel P.I. stesso. Ai sensi del comma 2 dell'art. 48 ter della LR 11/2004 le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali. Il P.I. si raccorda ed attua, inoltre, con le disposizioni in materia di contenimento dell'uso del suolo di cui alla LR 14/2017 e alla DGRV 668/2018 recepite dalla Variante n. 1 al PAT di adeguamento a tali norme.](#)

Art. 1.2. - Riferimento alla pianificazione vigente

1. Le presenti Norme Tecniche Operative (NTO) integrano, completano e aggiornano le norme del PAT. Pertanto, l'apparato normativo comunale di riferimento, deve intendersi formato da quello del PAT e da quello del PI.
2. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti NTO.
3. Dalla data di adozione del PI sono fatte salvi i permessi di costruire rilasciati, nonché le DIA 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.
4. Sono sostituiti dal presente PI tutti gli elaborati del PRG vigente, compresi quelli relativi al Centro Storico e Corti Rurali; restano confermate le schedature degli edifici e gli interventi di dettaglio previste per il Centro Storico; sono inoltre confermate le schedature e le previsioni di intervento delle schede ex LR 11/87 per le Ditte elencate al successivo art.5.16.
5. Per i comparti interessati da PUA approvati e convenzionati e classificati dal PI zone di completamento in quanto quasi totalmente realizzati, l'intervento edilizio nei lotti eventualmente liberi può riferirsi o alle previsioni del PUA approvato o alle norme della zona di completamento individuata.

Art. 1.3. - Elaborati del PI

1. Gli obiettivi e i contenuti del Piano degli Interventi n.1 del Comune di Albaredo d'Adige sono

- contenuti nella Relazione illustrativa e negli altri elaborati del P.I.
2. Il progetto di piano è rappresentato da una serie di elaborati grafici ed illustrativi/descrittivi riferiti, per successivi approfondimenti di scala, all'intero territorio comunale, corrispondenti al seguente elenco:
 - a) una Relazione Programmatica che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
 - b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:
 - o Intero Territorio Comunale – Vincoli e tutele scala 1:10.000;
 - o Intero Territorio Comunale – Zonizzazione scala 1:5.000;
 - o Zone Significative scala 1: 2.000;
 - o Centro storico capoluogo e frazioni;
 - o Corti Rurali e insediamenti puntuali;
 - c) le Schede Norma;
 - d) le Norme Tecniche Operative;
 - e) il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
 - f) schede edifici corti rurali con gradi di protezione;
 - g) schede attività produttive fuori zona;
 - h) il Registro dei Crediti Edilizi;
 3. Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, le previsioni urbanistiche previste nelle tavole di maggior dettaglio (esempio scala 1:2.000) prevalgono sempre su quelle previste nelle tavole di minor dettaglio (esempio scala 1:5.000).
 4. Qualora vi fossero discordanze tra planimetrie generali e schede normative prevalgono le prime per le indicazioni di carattere generale (perimetri, viabilità, etc), le seconde per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, etc.)
 5. Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.

Art. 1.4. - Attuazione del P.I.

1. 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.
2. Gli interventi diretti sono:
 - a) permesso di costruire (PdC);
 - b) denuncia di inizio attività (DIA)
 - c) segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
 - d) attività edilizia libera;
 - e) procedura abilitativa semplificata (PAS)
3. Gli interventi indiretti sono:
 - a) i programmi integrati di intervento (art.19 LR n.11/2004);
 - b) i piani urbanistici attuativi (PUA) pubblici o privati (art.19 LR n.11/2004);
 - c) gli accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 LR n.11/2004);
 - d) gli accordi di programma (art.7 LR n.11/2004).

Art. 1.5. - Efficacia del P.I.

1. Il PI produce effetti conformativi della proprietà per le parti non oggetto di vincolo, anche attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA); diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio del comune di Albaredo d'Adige.
2. Al momento dell'entrata in vigore del PI i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza.
3. Gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire, relativi alla cessione di aree per scopi pubblici o alla realizzazione di opere pubbliche e ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere, restano salvi.
4. Secondo quanto previsto all'art. 18 comma 7 LR n.11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette

a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 LR n.11/2004.

5. In caso di decadenza le previsioni possono essere confermate con un nuovo PI, oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal PAT. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza, che non siano state riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 LR n.11/2004.

TITOLO 2. – ATTUAZIONE DEL P.I.

Art. 2.1. - Piani urbanistici attuativi (P.U.A.)

1. I piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica e privata, sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di attuare alcune previsioni del PI, definendo l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica degli impianti insediativi, la qualità e la morfologia degli edifici, la conformazione e le prestazioni delle parti pubbliche, la viabilità ed i servizi, le procedure ed i tempi d'attuazione degli interventi, ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.
2. Le tavole di PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio dei permessi di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA.
3. Le tavole del PI indicano altresì le parti nelle quali è vigente un PUA realizzato e/o convenzionato.
4. I piani attuativi sono disciplinati dalla LR n.11/2004 e si dividono in:
 - a) Piano Particolareggiato - PP (articoli 13 e 28 della legge 1150/1942);
 - b) Piano di Lottizzazione - PdL (articoli 13 e 28 della legge 1150/1942);
 - c) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare - PEEP (legge 167/1962);
 - d) Piano delle Aree da destinare ad Insediamenti Produttivi - PIP (articolo 27 della legge 865/1971);
 - e) Piano di Recupero - PdR (articolo 28 della legge 457/1978);
 - f) Piano Ambientale - PA (articolo 27 della LR 40/1984) e s.m.;
 - g) Programma Integrato (articolo 16 della legge 179/1992), ai quali si applicano le norme degli articoli 19, 20 e 32 della LR 11/2004;
5. Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni, norme e prescrizioni del PI indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti NTO.
6. Gli Strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI, possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria indicata nelle tavole del PI (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I. Tali modifiche non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.
7. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:
 - a) l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
 - b) la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
 - c) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
 - d) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
 - e) i vincoli gravanti sull'area;
 - f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
 - g) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
 - h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
 - i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
 - j) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
 - k) le norme di attuazione;
 - l) il prontuario per la mitigazione ambientale;
 - m) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
 - n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.
8. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi ai sensi dell'art. 21 della LR 11/04.
9. I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le

modalità e per gli effetti previsti dal successivo articolo.

Art. 2.2. - Comparto urbanistico

1. Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione di denuncia di inizio di attività, ovvero di un'unica istanza di permesso di costruire, sono stabiliti da un PUA oppure dal piano degli interventi.
2. Il comparto può riguardare tutto o parte di un PUA oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del piano degli interventi (PI).
3. Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di una apposita convenzione.
4. Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici secondo quanto stabilito all'articolo 35; dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.
5. Il consorzio, costituito ai sensi del comma 4, ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.
6. L'occupazione temporanea o l'espropriazione sono notificate ai proprietari e agli aventi titolo nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale.

Art. 2.3. - Piani di Recupero (P. di R.)

1. I Piani di Recupero (art. 19, comma 1, lettera d, L.R. 11/2004) sono gli strumenti di intervento, di iniziativa pubblica o privata, finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate ai sensi della Legge n°457/78, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate.
2. Tali piani si applicano alle zone di degrado individuate dal P.R.C.; le zone classificate A – Centro Storico e A1 – Nuclei e insediamenti rurali di antica origine sono zone dichiarate degradate.
3. I Piani di Recupero sono approvati con la procedura prevista all'art. 20 della L.R. 11/2004.
4. I Piani di Recupero di iniziativa privata (PdR.pr.) possono essere presentati dai proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di degrado, rappresentanti, almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo del P. di R. ai sensi dell'art.20 della L.R. 11/2004.
5. Nel contesto dei Piani di recupero, sia pubblici che privati, dovranno essere considerati tutti i volumi presenti all'interno del perimetro di Piano, anche se non espressamente indicati dal P.R.C. Tali volumi dovranno essere sufficientemente documentati in quanto a caratteristiche costruttive. Il
6. P.U.A. dovrà indicare il tipo di intervento ammesso avendo cura di conservare le parti di pregio (anche se non espressamente segnalate dal P.R.C., e di prevedere il riordino edilizio dei volumi rilevati e privi di interesse storico-architettonico.
7. L'individuazione di nuove zone degradate ai sensi della Legge n. 457/78 sarà deliberata dal Consiglio Comunale e non comporta comunque variante al PAT e/o PI.

Art. 2.4. –Determinazione degli standards urbanistici

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse comune. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parchi, orti botanici, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.
2. Il P.A.T., per le destinazioni residenziali, ha individuato i servizi e le attrezzature minori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento fissato per

- le singole ATO, destinando a ciascun abitante teorico uno standard urbanistico pari a 30 mq/abitante, valore determinato in sede di dimensionamento del PAT.
3. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:
 - - attrezzature scolastiche = 5,0 mq/ab
 - - attrezzature collettive = 5,0 mq/ab
 - - verde pubblico = 12,0 mq/ab
 - - parcheggi pubblici = 8,0 mq/ab
 - - totale = 30,0 mq/ab
 4. dei quali i primari vengono così stabiliti:
 - - parcheggi pubblici = 4,0 mq/ab
 - - verde pubblico attrezzato = 8,0 mq/ab
 5. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno 3,00 mq. per abitante teorico da insediare, in aggiunta agli standards di cui sopra.
 6. Si specifica inoltre, che ai sensi dell'art. 31, comma 8, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., lo standard per abitante teorico è quantificato in 215 mc. di volume residenziale lordo in ottemperanza all'art. 3.1.3 del PAT approvato.
 7. 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 a standard primario;
 - le aree secondarie, invece, devono essere conferite nell'ambito delle zone già individuate dal PI; nel caso in cui, nell'ambito del P.U.A., non siano individuati standards secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal P.I., o in alternativa acquisite dall'Amministrazione comunale previa la monetizzazione del relativo valore che viene determinato, tramite apposita deliberazione, in base al corrispettivo dell'indennizzo espropriativo legislativamente determinato ai sensi del D.P.R. 327/01 e s.m.i.;
 8. il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate (ex art. 31 della L.R. n. 11/04) è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo; ai sensi dell'art. 31, comma 11 della LR n. 11/2004 è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard;
 9. è facoltà dell'Amministrazione comunale, relativamente i soli piani di recupero e/o particolareggiati nonché per i Beni Culturali e Ambientali, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e opere non reperibili all'interno degli ambiti, facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate. Sarà a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici tra quelli previsti dallo strumento generale.
 10. 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'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004.
 11. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
 12. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente articolo per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.
 13. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
 14. Il valore delle aree e delle opere vincolate ad uso pubblico realizzate in funzione degli insediamenti commerciali, direzionali e turistici ai sensi del presente articolo non è detraibile dal contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di rilascio del titolo abilitativo secondo le procedure del D.P.R.380/2001.
 15. Per le attività commerciali previste nelle aree centrali, qualora sia dimostrabile l'impossibilità a reperire i parcheggi di cui sopra, è ammessa la monetizzazione del valore corrispettivo.
 16. Le previsioni del presente articolo sono da attuarsi in tutte le zone omogenee.
 17. Il P.I., per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo, ai sensi dell'art. 31, comma 2 della L.R. n. 11/2004, pari:
 - - attività produttive: una dotazione a servizi (parcheggi almeno fino al 50% e verde) non inferiore al 10% della s.l.p. e comunque almeno il 10% della superficie fondiaria,

eventualmente incrementata di una superficie da destinarsi a verde o attrezzature a servizio delle attività produttive quantificata dal PI in relazione agli specifici obiettivi di qualità indicati dal PAT per ciascun ATO;

- - attività commerciali, direzionali: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi (parcheggio almeno fino al 50% e verde) non sarà inferiore al 100% della s.l.p.;
 - - attività ricettive turistiche: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi non sarà inferiore al 15 mq ogni 100 mc o, nel caso di insediamenti all'aperto, 10 mq ogni 100 mq;
18. Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. 50/2012 e s.m.i..
 19. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincolo di destinazione ad uso pubblico.
 20. Per gli insediamenti commerciali, direzionali e turistici i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.
 21. Le norme del presente articolo si applicano anche ai cambi di destinazione d'uso che comportano un incremento degli standards rispetto a quelli originariamente individuati; Nel caso venga dimostrata l'impossibilità di conferimento dei maggiori standards o su richiesta dell'Amministrazione, potrà essere consentita la monetizzazione degli standards.

Art. 2.5. - Monetizzazione e collocazione delle aree a standard secondari

1. È sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, in sede di convenzione e nei termini previsti della legislazione vigente, la monetizzazione delle aree a standard secondario.
2. A tal fine annualmente il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione, o in alternativa verranno applicati i valori IMU correnti.
3. La realizzazione delle opere è soddisfatta dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria da effettuarsi come da convenzione urbanistica in caso di PUA o al rilascio del titolo edilizio in caso di intervento diretto.
4. Quando il perimetro della zona di trasformazione comprende aree a standard e/o la viabilità di progetto è da intendersi che questa dovrà essere realizzata e ceduta nel contesto del piano attuativo della zona stessa.

Art. 2.6. - Compensazione dei volumi

1. Nella redazione dei PUA può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
 - l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
 - l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
 - la distanza dai confini, che non sono cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto. La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
 - il distacco tra fabbricati previsti nel piano non dovrà essere inferiore a ml 10,00;
 - il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.
2. Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i PUA dovranno essere corredati dagli atti di vincolo altius non tollendi, nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e non edificandi, relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

Art. 2.7. - Parcheggi Privati

1. Ai sensi dell'art. 2 della L. n°122/1989, nel caso di intervento di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, è necessario predisporre parcheggi privati, da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto, oppure in aree attigue non facenti parte del lotto purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione.
2. Le quantità da rispettarsi sono così definite:
 - Per fabbricati residenziali, un posto auto coperto per ciascun alloggio e comunque non meno di mq 1.00 per ogni 10 mc di volume; per gli edifici posti in zona B e C la dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia;
 - per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq 15,00 per ogni 100,00 mq (o frazione di 100 mq) di Su;
 - per attività commerciali con superficie di vendita maggiore di mq 400.00: mq 15,00 ogni mq 100,00 di Su di vendita;
 - per attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 400.00: mq 10,00 ogni mq 100,00 (o frazione di 100 mq) di Su di vendita;
 - per attività direzionali e simili: mq 30,00 ogni 100,00 mq (o frazione di 100 mq)
 - per ristoranti e attività sanitarie: mq 10,00 ogni 100,00 mq (o frazione di 100 mq) di Su
3. Il parcheggio è computato al netto dello spazio di manovra degli autoveicoli. Le aree destinate ai parcheggi privati, interne od esterne, coperte o scoperte, devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o servitù a richiesta del Comune.

Art. 2.8. - Intervento edilizio diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale in cui non è prescritta la preventiva approvazione di un PUA è ammesso l'intervento edilizio diretto.
2. L'intervento edilizio diretto è realizzato a seguito di rilascio di permesso di costruire, di presentazione di DIA-SCIA o altro titolo previsto dalla normativa vigente e riguarda tutte quelle opere che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, compresi i movimenti di terra che comportino una modificazione permanente dell'assetto del territorio.

Art. 2.9. - Intervento edilizio diretto convenzionato

1. Il PI individua le zone del territorio comunale soggette ad intervento edilizio diretto convenzionato, contrassegnato con apposita simbologia nelle tavole di progetto, nelle quali l'attuazione può avvenire con rilascio Permesso di costruire previa approvazione da parte Consiglio Comunale di apposita convenzione per disciplinare le modalità di realizzazione dell'intervento e la definizione dell'eventuale interesse pubblico nella realizzazione dell'opera.

TITOLO 3. – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Per l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi delle N.T.O. del P.I., va fatto riferimento anche alle disposizioni contenute nel REC redatto secondo lo schema redatto secondo lo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato nell'intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata, Stato – Regioni – Comuni del 20 ottobre 2016, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 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. In particolare, ai fini dell'interpretazione dei parametri e limiti dimensionali del P.I., si richiamano i contenuti del REC di cui alle definizioni dell'Allegato A- aventi incidenza urbanistica e le specificazioni aggiuntive riportate nell'Art. 3, come di seguito precisato.

Art. 3.1. - Indice di edificabilità fondiaria

Per l'indice di edificabilità fondiaria va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui all' "**Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi, voce n. 4 – Indice di edificabilità fondiaria**" e all' "**Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza Comunale e specificazioni aggiuntive rispetto alle definizioni dell'Allegato A-, punto 4**" 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 legge n° 847/964), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto.
3. All'atto della richiesta del titolo edilizio, le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.

Art. 3.2. - Indice di edificabilità territoriale

Per l'indice di edificabilità territoriale va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui all' "**Allegato A Quadro delle definizioni uniformi, voce n. 3 – Indice di edificabilità territoriale**" e all' "**Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza Comunale e specificazioni aggiuntive rispetto alle definizioni dell'Allegato A-, punto 3**" e a quanto di seguito riportato:

1. L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edilizio ammesso e la superficie territoriale interessata dall'intervento che si intende come l'insieme delle aree comprese nell'ambito di intervento; si escludono dall'applicazione dell'indice territoriale le aree per urbanizzazione secondaria e la viabilità di tipo prescrittivo, indicate come tali sulle planimetrie di P.R.C.
2. Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purché incluse nel perimetro dell'ambito di intervento e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
3. Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore all'75% di quello previsto dalle norme di zona.

Art. 3.3. – Superficie territoriale e fondiaria

1. Per superficie territoriale si intendono le aree per urbanizzazione primaria, secondaria e la superficie fondiaria, comprendendo le aree di standards risultanti preventivamente zonizzate nel P.R.G. ed incluse entro la perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani urbanistici attuativi.
2. Non concorre al calcolo della volumetria la viabilità o le aree stradali non perimetrate, trattandosi di viabilità primaria e non riferita al solo P.U.A..
3. Non concorrono inoltre al calcolo della volumetria le aree destinate a standard, zone F,

- ancorché incluse nell'ambito del P.U.A. obbligatorio
4. Per superficie fondiaria si intende la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.), misurate in proiezione orizzontale.

Art. 3.4. - Superficie coperta

Per la superficie coperta va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui all' "**Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi, voce n. 8 – Superficie coperta**" e all' "**Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza Comunale e specificazioni aggiuntive rispetto alle definizioni dell'Allegato A-, punto 8 bis**" e a quanto di seguito riportato:

1. Per superficie coperta del fabbricato, s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti porticati e simili.
2. Non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti quali gronde, poggiori o logge senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml. 1,50 (limitatamente a questa misura per sbalzi superiori), le scale aperte interessanti non più di un piano o più piani solo nei casi previsti da norme di sicurezza, da leggi o regolamenti speciali.
3. Non concorrono alla formazione della superficie coperta eventuali volumi tecnici esterni alla sagoma dell'edificio di esclusivo accesso alla copertura.
4. Non concorrono inoltre alla formazione della superficie coperta e alla misurazione delle distanze i locali interrati, senza sovrastante costruzione, il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 0,80 rispetto alla quota media del piano campagna, prima della sua sistemazione definitiva.
5. Il calcolo della superficie coperta avviene con le modalità previste dalla vigente normativa nel campo del risparmio energetico.

Art. 3.5. - Rapporto di copertura

Per il rapporto di copertura va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui all' "**Allegato A- Quadro delle definizioni uniformi, voce n. 11 – Indice di copertura**" e a quanto di seguito riportato:

Il rapporto di copertura è dato dal quoziente tra la superficie coperta, calcolata ai sensi dell'Art. 3.4, diviso la superficie del lotto.

1. Il rapporto di copertura è dato dalla risultante tra la superficie coperta calcolata ai sensi del precedente articolo e la superficie netta del lotto.

Art. 3.6. - Altezza dei fabbricati

Per l'altezza dei fabbricati va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui all' "**Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi, voce n. 28 – Altezza dell'edificio**" e all' "**Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza Comunale e specificazioni aggiuntive rispetto alle definizioni dell'Allegato A-, punto 28 bis**" e a quanto di seguito riportato:

1. l'altezza massima del fabbricato è data dalla differenza di quota tra la quota di caposaldo (o la quota media dei capisaldi) e la più alta delle quote delle linee di impatto determinate dall'intradosso dei solai di copertura, all'interno dell'edificio, con le murature perimetrali di gronda perpendicolari alla pendenza di falda. Per caposaldo si intende la quota minima del terreno circostante, qualora l'edificio venga a trovarsi oltre m. 20 dal ciglio della strada più vicina; per costruzioni che anche parzialmente sorgano ameno di m. 20 dalla strada, la quota di caposaldo viene riferita alla quota di marciapiede se esistente o previsto, in carenza, all'asse della sede stradale sempre che l'area del lotto interessato si trovi in situazione pianeggiante con differenza di quote, in positivo o in negativo, dalle strade di riferimento, non superiori al 2%.
2. Diversamente il caposaldo va stabilito come per le costruzioni che sorgano a più di m. 20 dalla strada. In ogni caso dovrà essere presentato per la richiesta della concessione il rilievo dello stato di fatto.
3. Per i fabbricati con destinazione produttiva, l'altezza va misurata alla quota dell'imposta della

- struttura di copertura al netto dei volumi tecnici di seguito definiti.
4. Il calcolo della altezze del fabbricato avviene con le modalità previste dalla vigente normativa nel campo del risparmio energetico.
 5. Nel caso di fabbricati con coperture a falde inclinate con pendenza superiore al 35% o di dislivello tra quota del pavimento del sottotetto e l'imposta della falda inclinata superiore ai 60 cm., l'altezza va riferita alla quota media della falda inclinata.

Art. 3.7. - Volumi

Per il volume del fabbricato va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui all' "**Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi, voce n. 19 - Volume totale o volumetria complessiva**" e all' "**Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza Comunale e specificazioni aggiuntive rispetto alle definizioni dell'Allegato A-, punti 19 bis e 23**" e a quanto di seguito riportato:

1. Il volume del fabbricato è il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico e dei volumi tecnici secondo quanto di seguito stabilito.
2. I porticati ad uso pubblico devono risultare completamente accessibili, anche da parte di disabili, dalla pubblica strada o marciapiede pedonale; a tal fine deve essere istituito un vincolo perenne nelle forme stabilite dalla legge.
3. Il volume del fabbricato si computa, vuoto per pieno, come somma dei prodotti della superficie coperta per le relative altezze lorde di ciascun piano, misurate da pavimento a pavimento.
4. Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti, qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata.
5. Qualora la pendenza della falda o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori l'intero sottotetto va computato come volume considerando la media delle altezze delle falde.
6. Per l'ultimo piano di ciascuna parte dell'edificio l'altezza lorda si misura all'intradosso del solaio di copertura; qualora la copertura sia costituita da porzioni aventi diversa altezza si considererà ciascuna porzione separatamente.
7. Sono esclusi dal calcolo del volume i porticati aperti al piano terra su almeno due lati fino ad un massimo complessivo di 1/4 della superficie coperta della costruzione afferente (l'eccedenza viene conteggiata) e porticati aduso pubblico e i volumi tecnici.
8. Il calcolo del volume avviene con le modalità previste dalla vigente normativa nel campo del risparmio energetico.

Art. 3.8. - Volumi tecnici

1. Sono da considerarsi "volumi tecnici" i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, ecc.) che non possono trovare luogo entro il corpo dall'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. (Circ. Min. LL.PP. 2474/1973).
2. Per gli edifici produttivi i volumi tecnici sono riconducibili a:
 - a) gli spazi di manovra del carroponete (in questo caso l'altezza massima del fabbricato va calcolata fino al piano di scorrimento del carroponete stesso);
 - b) i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (quali idrico, termico, sprinkler, elettromeccanici, canali d'aria, extra corsa, ecc) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Art. 3.9. - Distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati

Per le distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati, va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui all' "**Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi, voce n. 30 - Distanze**" e all' "**Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza Comunale e specificazioni aggiuntive rispetto alle definizioni dell'Allegato A-, punto n. 30**" 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 con 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 misurata in modo radiale della superficie coperta del fabbricato (come definito al precedente art. 3.4), dai confini di proprietà; in caso di porticato, la distanza deve essere calcolata dagli appoggi.
3. Non vengono considerati, ai fini delle distanze dai confini, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di 0,80 ml.; per le finalità di questo comma le delimitazione delle aree a standard sono assimilate ai confini di proprietà.
4. Nel caso di confini tra zone residenziali e zone agricole o di rispetto stradale, ricadenti nella stessa proprietà, è ammessa la costruzione sul confine di zona.
5. Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite qualora sia stipulata tra confinanti un apposito atto registrato e trascritto.
6. **DISTACCO 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**. Il distacco tra corpi di fabbrica dello stesso edificio non viene computato qualora il rapporto tra la profondità e la larghezza sia uguale o inferiore a 1/2.
7. Non vengono considerati, nella misurazione dei distacchi tra fabbricati, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di 0,80 ml.;
8. È ammesso comunque l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte; in tale caso queste vanno misurate assumendo come riferimento l'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.

Art. 3.10. - Numero dei piani

Per il numero dei piani va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui all' "Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi, voce n. 25 – Numero dei piani" e a quanto di seguito riportato:

1. È il numero totale dei piani abitabili o agibili fuori terra; non costituiscono piano abitabile i soppalchi quando siano aperti per almeno un lato sui locali sottostanti e formino con esso parte integrante.

Il numero dei piani ammessi nelle singole zone omogenee è precisato nella tabella degli indici stereometrici delle stesse.

Art. 3.11. -Larghezza di strade pubbliche o private

1. Per la nuova viabilità da prevedersi nell'ambito di Piani attuativi, le larghezze delle carreggiate non dovranno essere inferiori a ml. 10.00 per le strade veicolari a doppia corsia di marcia e a ml. 6.50 ad unica corsia di traffico e ml. 3.00 per le strade pedonali. La larghezza di ogni corsia veicolare non potrà essere inferiore a ml. 3.50. Si applicano comunque le disposizioni relative alla geometria delle strade riportate nel DM. 05.11.2001 n. 6792.
2. I marciapiedi, che di norma non potranno avere larghezza inferiore a ml. 1.50 dovranno essere realizzati con interruzione della cordona in corrispondenza degli attraversamenti stradali. Nella progettazione esecutiva delle strade dovrà essere adottato ogni altro accorgimento utile al superamento delle barriere architettoniche.
3. Non sono ammesse strade a fondo cieco, se non dotate di apposita piazzola terminale che dovrà risultare circoscritta da una circonferenza avente raggio minimo di ml. 8.00.
4. Nel caso di strade pubbliche o private a fondo cieco realizzate nell'ambito di PUA residenziali e a servizio di max. 5 lotti, la larghezza della strada non potrà essere inferiore a ml. 7,00 e dovrà avere almeno un marciapiede di larghezza 1,50 ml. che potrà essere allo stesso livello della sede veicolare.
5. Le strade private, agli effetti delle presenti norme, sono assimilate alle strade pubbliche: in particolare, la loro larghezza non potrà mai essere computata ai fini di una riduzione della distanza dai confini e la distanza dei fabbricati dal ciglio di strade private deve essere uguale alla minima prescritta per strade pubbliche per la specifica zona omogenea.
6. Ogni pista ciclabile dovrà misurare ml. 1.25 se monodirezionale e ml. 2.50 se bidirezionale.
7. Le distanze dei fabbricati o dei corpi di fabbrica dal ciglio della strada, al fine del rispetto dei minimi prescritti dalle presenti norme, si misurano secondo i criteri delle distanze dai confini e dai fabbricati. Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

8. Si prescrive comunque il rispetto del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione.

Art. 3.12. - Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie

1. Nelle zone in cui l'edificazione è disciplinata dagli indici di fabbricabilità, ogni volume edilizio esistente e da costruire, determina nel territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente nel rapporto stabilito dal relativo indice.
2. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'asservimento della superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire.
3. A tale fine ogni richiesta di titolo edilizio deve essere accompagnata da una planimetria catastale aggiornata che indichi l'area asservita.
4. Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano, la superficie fondiaria ad essa corrispondente si estende su mappali (o su mappali contigui) di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona.
5. Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente, può risultare inferiore da quella derivante dal computo degli indici.
6. La demolizione parziale o totale del fabbricato, riduce o annulla rispettivamente il vincolo "non aedificandi" sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure, nel caso in cui al comma precedente, può determinare una riduzione della superficie medesima quanto lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume rimanente.
7. L'Amministrazione Comunale può anche richiedere ad ogni Ditta proprietaria, di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad essi corrispondente.
8. Per i terreni compravenduti dopo la data di adozione del P.I deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

Art. 3.13. - Tipologie edilizie

1. Per tipologia dei fabbricati si intende la costanza di determinate caratteristiche organizzative, riferite esclusivamente ai sistemi di aggregazione dei volumi abitabili, ai rapporti planivolumetrici con il lotto sul quale insistono, nonché alla configurazione dei profili prospettici.
2. In particolare si possono definire le seguenti individuazioni tipologiche:
3. Tipologie estensive:
 - a) ISOLATA: quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, l'altezza delle fronti risulta comparabile con i lati dell'ingombro planimetrico; presenta generalmente distanze da tutti i confini, ma può avere anche un lato in aderenza.
 - b) BINATA: quel tipo di costruzione che si configura volumetricamente e prospetticamente come insieme di due edifici simmetrici o ripetitivi, per quanto riguarda l'altezza delle fronti e le distanze, presenta gli stessi rapporti riferiti per la tipologia isolata.
 - c) SCHIERA: quella sequenza di edifici che si configura chiaramente come ripetizione o assemblaggio di un modulo tipo, del quale peraltro può presentare varianti, ma caratteristiche formali unitarie. La schiera può essere del tipo lineare, quando la sequenza avviene sempre in un senso, generalmente parallela alla strada; al fine di evitare l'effetto di cortina unica, può essere prescritto lo sfalsamento tra i singoli moduli edilizi. La schiera può essere del tipo composto, quando l'aderenza tra i vari moduli avviene in modo vario, anche in senso perpendicolare tra i muri in aderenza, determinando spazi articolati ed eventuali cortili.
4. Tipologie intensive:
 - a) A BLOCCO: quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente l'altezza delle fronti rispetto all'ingombro planimetrico; generalmente costituito da vano scala centralizzato dal quale avviene l'accesso ai vari appartamenti.
 - b) IN LINEA: quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente la lunghezza delle fronti rispetto ad altri parametri; generalmente costituito da più vani scala, a distanze più o meno regolari e presenta in genere altezze delle fronti omogenee; al fine di evitare l'effetto della cortina unica incombente, in sede di formazione di PUA, può essere prescritta la lunghezza massima delle fronti.
 - c) COMPOSTA: quel tipo di costruzione costituito da corpi di fabbrica a blocco ed in linea,

accostati in modo vario; può essere anche articolato nelle altezze delle fronti pur in una unitarietà compositiva volumetrica, che deve emergere dalla configurazione prospettica.

TITOLO 4. – NORME COMUNI ALLE ZTO

Art. 4.1. - Articolazione del piano sul territorio comunale

1. Ai fini della difesa del suolo e dell'ambiente, del recupero dei centri storici, della salvaguardia delle zone destinate all'attività agricola, della corretta localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, turistici, per servizi e per tempo libero, il territorio comunale di Albaredo d'Adige è stato articolato in zone urbanistiche omogenee, come risulta dalle planimetrie in scala 1:10.000, 1:5000, 1:2000 e 1:1000 del Piano degli Interventi.
2. Le zone urbanistiche sono così classificate:
 - a) insediamenti storici, zone residenziali e miste:
 - zone territoriali omogenee di tipo A interne ai perimetri degli insediamenti storici;
 - zone dichiarate degradate e assoggettate a Piano di Recupero già approvato;
 - zone territoriali omogenee di tipo B di completamente esterne ai perimetri dei centri storici suddivise nelle sottozone B1, B2, B3e B4;
 - zone territoriali omogenee di tipo C di trasformazione con individuate le sottozone C1 con PUA residenziali approvati, C2 di progetto e C3 di riqualificazione.
 - b) aree per insediamenti produttivi e commerciali:
 - zone territoriali omogenee D di completamente già edificate destinate ad attività industriali, agroindustriali, artigianali, logistiche e commerciali;
 - zone territoriali omogenee D con PUA o SUAP approvati;
 - zone territoriali omogenee D di progetto;
 - zone territoriali omogenee D con prevalente destinazione commerciale;
 - attività produttive fuori zona confermate.
 - c) Zone agricole:
 - sottozona E prevalentemente agricola;
 - sottozona EA agricola periurbana;
 - sottozona ES agricola con edificazione diffusa.
 - d) aree destinate ad attività di interesse comune:
 - zone per attività di interesse collettivo e attrezzature tecnologiche;
 - zone per l'istruzione;
 - zone da destinare a verde pubblico, per impianti sportivi;
 - zone per parcheggi.
 - e) Viabilità stradale e ciclopedonale.

Art. 4.2. - Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una zona territoriale omogenea, un edificio o una singola unità.
2. Ai fini della presente normativa e fatte salve ulteriori precisazioni contenute nelle norme e nelle schede di intervento, sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:
 - a) RESIDENZIALE: intendendo qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza (giardino, parco, posto macchina, costruzioni accessorie ecc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, ecc.)
 - b) PRODUTTIVO: intendendo gli edifici nei quali si svolgono attività industriali, artigianali o della logistica, nonché i relativi spacci aziendali.
 - c) TURISTICO: sono comprese le strutture ricettive descritte ai sensi del D.Lgs. 23 maggio 2011, n. 79 recante il "Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo", nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio a eccezione degli alloggi agrituristici classificati tra le destinazioni rurali.
In particolare sono comprese:
 - Strutture ricettive alberghiere (Allegato 1, art. 9);
 - Strutture ricettive extralberghiere (Allegato 1, art. 12);
 - Strutture ricettive all'aperto (Allegato 1, art. 13);
 - Strutture ricettive di supporto (Allegato 1, art. 14);
 - d) COMMERCIALE: sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti

attività:

- commercio al minuto;
- commercio all'ingrosso;
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui agli artt. 8 e 9 della LRn.29/2007;
- chioschi e edicole;
- rivendite di generi di monopolio;
- sale giochi;

e) DIREZIONALE: sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:

- uffici sia pubblici che privati;
- agenzie di viaggi
- laboratori di ricerca e analisi in genere;
- agenzie d'affari, assicurazione e di intermediazione;
- studi medici, dentistici, ambulatori medici e di analisi;
- veterinari;
- banche e istituti di credito;
- sedi amministrative e commerciali di società, ditte, imprese;
- studi professionali, agenzie immobiliari, di pubblicità.

f) RURALE: sono compresi i locali, le costruzioni, gli impianti e gli spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo, all'agriturismo, all'ippoturismo e al pescaturismo.

g) ARTIGIANATO DI SERVIZIO: sono tali le seguenti attività:

- centri benessere, palestre e scuole di ballo;
- barbieri, parrucchieri, acconciatori, estetiste, tatuaggi e piercing;
- rimessaggio roulotte e camper;
- calzolai;
- pizzerie per asporto;
- pasticcerie e gelaterie artigianali con spaccio di vendita;
- gastronomie artigianali con spaccio di vendita;
- kebab per asporto;
- toelettatura animali.

le attività ricomprese in tali categorie, che comunque non risulta esaustivo di tutte le tipologie, possono essere indifferentemente insediate in immobili con destinazione ad uso artigianale, commerciale o direzionale, ma dovrà essere garantito il reperimento degli standard come per le attività commerciali/direzionali. La valutazione dell'impatto urbanistico/ambientale sarà definita da parte del Dirigente del Settore Gestione del Territorio.

h) SERVIZI: sono considerate le opere descritte all'art.4 della L.847/64 e successive modificazioni. Vanno inoltre compresi con evidenza sovracomunale i campi da golf, le strutture per il motocross, i maneggi ecc. Gli impianti per la distribuzione del carburante, a seconda della loro particolare classificazione, possono essere di valenza locale o sovracomunale. Vanno inoltre comprese le discariche controllate, gli altri impianti di trattamento dei rifiuti e gli impianti di depurazione delle acque.

3. Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici di uso residenziale annessi a edifici produttivi perché destinati ad alloggio del proprietario e del custode.
4. L'elencazione di usi fatta ai comuni precedenti vale anche per la determinazione delle superfici a standard che il privato deve conferire, sia nell'ipotesi di intervento diretto, sia nel caso che venga richiesto da uno strumento urbanistico attuativo.
5. Salvo ulteriori precisazioni contenute negli articoli seguenti della normativa di PI :
 - a) gli usi turistici sono sempre compatibili con la residenza (zone A, B e C);
 - b) gli usi commerciali e direzionali sono sempre compatibili con la residenza (zone A, B, C) a eccezione delle strutture di vendita all'ingrosso, delle medie strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1000 mq, delle discoteche e dei locali di pubblico ritrovo (bowling, cinema, teatri) e di altre attività che generano una forte attrazione di traffico veicolare che, a parere della Giunta Comunale, non è compatibile con la struttura urbana preesistente.
 - c) sono sempre incompatibili con la residenza (zone A, B e C) le attività insalubri e/o nocive e gli usi produttivi a eccezione dei laboratori artigianali non molesti.

Art. 4.3. - Norme comuni alle varie zone territoriali omogenee

1. Al fine dell'applicazione dei parametri e degli indici di edificabilità previsti per ciascuna zona, il volume degli edifici e le loro caratteristiche geometriche sono da valutare in conformità alla normativa prevista al precedente Titolo 3.
2. Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle ammesse dal P.I. nelle singole zone territoriali omogenee, possono essere oggetto di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero e consolidamento salvo diversa indicazione nel caso di edifici di interesse ambientale (gradi di protezione 1 e 2).
3. Nelle zone ove è ammessa la realizzazione di piani interrati l'occupazione del lotto non potrà essere superiore al 75 %
4. Le costruzioni di particolare natura ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, idrovore, serbatoi ecc. non vengono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Art. 4.4. – Schede Norma

1. Le Schede Norma di cui agli elaborati 5.1 del P.I. sono finalizzate a indirizzare la pianificazione attuativa e la progettazione edilizia sulla base di indirizzi morfologici e planimetrici di maggior dettaglio, tenuto conto della situazione del sito considerato e del suo intorno.
2. Nelle Schede Norma assumono valore prescrittivo i parametri urbanistici e le opere di mitigazione che prevalgono sulle prescrizioni delle zone omogenee di riferimento mentre i disegni grafici sono da considerarsi schemi organizzativi finalizzati a suggerire possibili soluzioni compositive per la progettazione degli interventi.
3. La progettazione attuativa e/o esecutiva dell'area interessata dalla Scheda Norma 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.
4. Per quelle schede norma in cui è prevista la monetizzazione delle aree a standards, da corrispondere all'atto di rilascio del titolo edilizio o di convenzionamento del PUA, l'Amministrazione comunque si riserva la facoltà di chiedere la realizzazione di tutte o di parte delle aree a servizio necessarie.
5. Le modifiche non possono comunque stravolgere i contenuti progettuali della Scheda Norma e devono in ogni modo rispettare il dimensionamento edilizio e le superfici per servizi eventualmente individuate.

Art. 4.5. – Ambiti di Accordo Pubblico/Privato – art. 6 L.R. 11/2004

1. Gli ambiti di accordo, tra soggetti pubblici e privati, sottoscritti e deliberati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, sono finalizzati ad un prevalente interesse pubblico anche attraverso interventi di trasformazione/riqualificazione urbanistico-ambientale e credito edilizio nonché di compensazione secondo criteri perequativi omogenei assunti dall'Amministrazione Comunale con apposita Delibera di Giunta.
2. 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 accordo" raccolte in fascicolo esterno alle N.T.O..
3. La realizzazione degli interventi oggetto di accordo è sempre subordinata al rispetto di:
 - parametri dimensionali e prescrizioni riportate in "Scheda accordo";
 - linee guida pronte per la qualità architettonica e mitigazione ambientale;
 - una omogenea relazione alle caratteristiche insediative tipiche dei luoghi, dei contesti e dei fabbricati esistenti per uso di tipologie, caratteri formali, materiali e finiture;
 - una sistemazione dell'area pertinenziale all'edificato previsto con spazi a parcheggio e a verde con impiego di pavimentazioni drenanti e piantumazioni autoctone;
 - una mitigazione e compensazione ambientale degli interventi di cui all'art. 7.3 delle N.T.O.;
 - osservanza disposizioni per la mitigazione e la compensazione idraulica degli interventi di cui ad apposita valutazione di Compatibilità Idraulica;
 - osservanza prescrizioni V.A.S., V.INC.A. e geologico/geotecniche ;

- autorizzazioni/prescrizioni di Enti/ uffici interessati (autorizzazioni paesaggistiche, forestali, idrauliche, autorizzazioni di Enti/ uffici preposti alle fasce di rispetto individuate, nulla osta Soprintendenza Archeologica, ecc);
- verifiche sugli elementi generatori di vincoli/ invarianti/ fragilità indicati in cartografia di P.I. sui contesti di “scheda accordo” e contermini;

Accordi relativi al P.I. – Variante n.4

Gli accordi relativi al P.I.- variante n. 4 sono i seguenti:

Accordo n. 2 – Baldin Giampietro
Accordo n. 10 – Ioculano Giuseppe
Accordo n. 13 – Ditta Rigoni di Asiago s.r.l.

Accordi relativi al P.I. – Variante n.8

Accordo n. 14 – ditta AB EMME FLEX srl rif. manifestazione n. 6 prot. 7215 del 28.06.2022

Accordo n. 15 – ditta Baldo Giuseppe (Munaretti Santa) rif. manifestazione n. 4* prot. 229 del 03.01.2016

Art. 4.6. – Ubicazione e caratteristiche delle sale da gioco

1. In riferimento alla L.R. n. 30 del 30 dicembre 2016, art. 54 commi 1 e 5, l'attività di sala pubblica da gioco è soggetta:
 - a. ad apposito “Regolamento Comunale per le sale giochi e sull'installazione degli apparecchi e congegni da intrattenimento e svago”;
 - b. al rilascio di licenza da parte del Comune ai sensi art. 86 del T.U.L.P.S. e dell'art. 19 del D.P.R. 24/07/1977 n. 616;

Il Regolamento Comunale dovrà in particolare definire:

- gli obiettivi del regolamento;
 - le licenze d'esercizio a cui sono subordinati l'apertura di sale giochi e l'installazione di apparecchi da intrattenimento;
 - le zone territoriali dove poter localizzare le sale da gioco e le distanze da rispettare per i luoghi sensibili;
 - le prescrizioni per installazioni di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito;
 - le prescrizioni d'esercizio;
 - gli orari di esercizio;
 - le caratteristiche delle sale giochi;
 - ecc.
2. Il responsabile dello Sportello Unico Attività Produttive rilascia la licenza per l'apertura di sale da gioco, su istanza dell'interessato, nel rispetto del Regolamento Comunale di cui al sopracitato punto 1., delle norme relative alla Compatibilità Urbanistico – Edilizia, compresa la destinazione d'uso commerciale dei locali, alla sicurezza, alla normativa relativa all'impatto acustico.

TITOLO 5. – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 5.1. - Articolazione delle ZTO

1. Le zone territoriali omogenee in cui si suddivide il territorio, previste dall'art. 17 della L.S. 6 agosto 1967 n. 765, sono quelle stabilite dall'art. 2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444.
2. In particolare per il territorio di Albaredo d'Adige sono presenti:

ZONE DI ANTICA ORIGINE

ZONA A Centro Storico;
ZONA A1 Nuclei e insediamenti rurali di antica origine;

ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ZONA B0 Residenziale intensiva di completamento;
ZONA B1 Residenziale semiintensiva di completamento;
ZONA B2 Residenziale semiestensiva di completamento;
ZONA B3 Residenziale estensiva di completamento;
ZONA B4 Residenziale estensiva;
ZONA C1 Residenziale con P.U.A. approvato;
ZONA C2A Residenziale semiestensiva di progetto;
ZONA C3 Aree di riqualificazione e riconversione;

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ZONA D1A Produttiva di completamento;
ZONA D1B Produttiva con P.U.A. approvato;
ZONA D1C Produttiva speciale con S.U.A.P. approvato;
ZONA D1D Produttiva di progetto;
ZONA D1E SUAP - Attività produttive fuori zona con scheda di intervento;
ZONA D2A Commerciale di completamento;
ZONA D2B Commerciale con P.U.A. approvato;
ZONA D2C Commerciale Artigianale di progetto;
ZONA D2D Commerciale Residenziale di progetto;
ZONA D2E Commerciale per prodotti agricoli e per il giardinaggio;
ZONA D3A Agroindustriale di completamento;

ZONE AGRICOLE

ZONA E Zona Agricola;
ZONA EA Zona agricola periurbana;
ZONA ES Agricola con edificazione diffusa;

ZONE PER SERVIZI PUBBLICI

ZONA F1A Aree per attrezzature di interesse comune;
ZONA F2Aree per l'istruzione;
ZONA F3A Verde pubblico attrezzato;
ZONA F3B Area per impianti sportivi;
ZONA F4A Parcheggi pubblici;
ZONA F4B Piazzali e parcheggi privati;
Aree pedonali – Percorsi ciclopeditoni
Strade di progetto – Allargamenti stradali.

Art. 5.2. - ZONA A - Centro Storico;

1. Tale zona corrisponde al nucleo urbano di più antica formazione, di cui sono visibili aspetti ambientali e tipologici di una certa uniformità.
2. La presente normativa si propone di salvaguardare da un lato la conservazione dei caratteri morfologici e tipologici ritenuti di interesse storico e dall'altro di consentire un elevato grado di riuso e utilizzo del patrimonio edilizio esistente.
3. Gli edifici compresi nel perimetro del Centro Storico vengono classificati, secondo i valori di arte, di storia, di cultura o, semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale.
4. In misura del maggiore o minore valore accertato, sulla base delle schedature del previgente PRG, è stato assegnato ad essi diverso grado di protezione.
5. Gli interventi all'interno del Centro Storico si attuano in via diretta mediante l'attuazione delle

- prescrizioni normative dei singoli gradi di protezione per i vari edifici.
6. Per gli interventi relativi ai comparti A/0 (intervento diretto) e A/19 (obbligo di PUA) si applicano gli indici individuati nella tav. 4.1 Centro storico capoluogo.
 7. È comunque ammessa la presentazione, per ogni comparto del centro storico esteso almeno alla singola proprietà, di un Piano di Recupero di iniziativa privata e/o pubblica o altro strumento urbanistico attuativo sempre di iniziativa privata e/o pubblica che può proporre motivate modifiche alle modalità di intervento definite dai singoli gradi di protezione e dalla schedatura vigente, per gli edifici classificati con grado di protezione 3 e seguenti. In particolare il Piano Attuativo dovrà contenere una relazione storico iconografica con l'evoluzione dell'insediamento, la schedatura puntuale aggiornata di ogni edificio e corpo edilizio presente nell'ambito di intervento assegnando un grado di protezione che identifica una specifica categoria di intervento. Risultano ammissibili, se motivate dall'analisi precedente, proposte di modifica dei gradi di protezione, di demolizione e recupero volumetrico. Nel caso in cui il Piano di Recupero consenta cambi di destinazione d'uso per la volumetria esistente, una quota pari ad almeno il 30% della superficie lorda di pavimento soggetta a cambio di destinazione d'uso, deve essere destinata a servizi e accessori (garage e box auto, cantine, accessori alla residenza, ecc.)
 8. I progetti di opere pubbliche se completi di relazione storico iconografica possono proporre motivate modifiche ai gradi di protezione e alle destinazioni d'uso a seguito di approvazione da parte del Consiglio Comunale.
 9. Nell'ambito del perimetro del Centro Storico sono confermati gli interventi codificati dalle singole schede e riportati negli elaborati grafici o in calce alla singola scheda di rilevamento.
 10. Agli edifici, lecitamente assentiti, eventualmente non classificati con grado di protezione nelle tavole di progetto, si applica il grado di protezione 5.
 11. Per le caratteristiche costruttive e formali delle edificazioni nel Centro Storico si rimanda al Prontuario della qualità architettonica.
 12. All'interno delle zone omogenee A, per gli edifici con grado di protezione GP1, GP2, GP3 e GP4 non è applicabile la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche della sagoma.
 13. I gradi di protezione definiti per gli edifici esistenti della zona A - Centro Storico sono:

Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/2004 e s.m.i.

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
 - conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
 - consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
 - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
 - mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
 - in generale ogni altro intervento preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i bb.aa.
- Negli edifici soggetti a grado 1 i servizi igienici e la cucina, potranno essere privi di aperture verso l'esterno, purché dotati di impianto di condizionamento d'aria o ventilazione forzata. Ai fini abitabili è possibile l'utilizzazione di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,40, in ogni caso senza alcuna alterazione della pendenza delle falde e della quota di gronda. Allo scopo di conservare i caratteri architettonici prevalenti originari, ai fini residenziali sarà considerato abitabile l'ambiente che presenti un rapporto illuminante anche inferiore ad 1/8, fino ad un minimo di 1/12. Sono ammessi i seguenti interventi previsti dal DPR 380/2001:
- Manutenzione ordinaria
 - Manutenzione straordinaria
 - Restauro e risanamento conservativo

Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda edifici e manufatti - di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, con modifica della posizione e della quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto sino a un massimo di 50 cm.; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di salubrità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;

Negli edifici soggetti a grado 2 i servizi igienici e la cucina, potranno essere privi di aperture verso l'esterno, purché dotati di impianto di condizionamento d'aria o ventilazione forzata; inoltre ai fini abitabili è possibile l'utilizzazione di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,40, qualora ciò sia possibile senza alcuna alterazione della pendenza delle falde e della quota di gronda; allo scopo di conservare i caratteri architettonici prevalenti originari, ai fini residenziali sarà considerato abitabile l'ambiente che presenti un rapporto illuminante anche inferiore ad 1/8, fino ad un minimo di 1/12.

Sono ammessi i seguenti interventi previsti dal DPR 380/2001:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo

Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di salubrità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare per le funzioni ammesse altezze fino a m. 2,40.

Nel caso di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 2,00 all'imposta con una media di m. 2,40.

Sono ammessi i seguenti interventi previsti dal DPR 380/2001:

- Manutenzione ordinaria

- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione totale.

Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di salubrità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare per le funzioni ammesse altezze fino a m. 2,40.

Nel caso di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 2,00 all'imposta con una media di m. 2,40.

Sono ammessi i seguenti interventi previsti dal DPR 380/2001:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia

Grado 5 - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- mantenimento della volumetria legittima esistente e della destinazione d'uso dei locali accessori.

I nuovi edifici avranno un'altezza massima non superiore a quella degli edifici contermini nel comparto e dovranno rispettare le norme del Codice Civile in merito alle distanze dai confini fermo restando il limite di distanza pari a 10,00 ml. per pareti finestrate.

Gli ampliamenti in altezza consentiti non devono essere superiori all'altezza dei fabbricati contermini e potranno essere finalizzati a migliorare le condizioni igienico sanitarie dei locali.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal DPR 380/2001:

USO DEL SUOLO

14. Le destinazioni d'uso ammesse per i comparti del centro storico, salvo diverse indicazioni delle

tavole dell'uso del suolo, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:

- a) Residenziale
- b) Turistico;
- c) Direzionale;
- d) Commerciale;
- e) Artigianato di servizio;
- f) Servizi.

15. Ai sensi della L.R. 50/2012 e s.m.i. nelle zone A sono insediabili:

- a) esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
- b) medio piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq..

16. Per quanto riguarda le aree individuate a verde pubblico, attrezzature di interesse pubblico, parcheggi pubblici e aree pedonali si fa riferimento alle specifiche prescrizioni di seguito riportate per le zone F.

TUTELE

17. Giardini e parchi:

- Trattasi di parchi, giardini di stretta connessione funzionale e morfologica con i fabbricati del centro storico per i quali l'obiettivo proposto è la conservazione.
- Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato di norma 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.
- 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.
- E' ammesso il posizionamento in queste aree, previa autorizzazione comunale, di elementi di arredo esterno (gazebo, campi da gioco, ecc.) e opere di sistemazione a terra (percorsi pedonali, illuminazione, piscine all'aperto, ecc.). Le pavimentazioni dovranno essere in acciottolato, lastre di pietra, mattoni in laterizio o ghiaio.

18. Aie mattonate

- Trattasi delle aie in mattoni o tavole di cotto presenti nei cortili degli insediamenti storici.
- E' vietata la demolizione delle stesse, mentre nel caso di recupero complessivo degli edifici del nucleo storico è obbligatorio procedere con il recupero, anche con parziali sostituzioni, dell'intera aia.

19. Mura di cinta

- Trattasi delle mura di cinta, prevalentemente prospettanti le pubbliche vie, dei complessi edilizi e delle ville padronali storiche realizzate con la tecnica mista dei mattoni ed elementi in sasso a vista.
- E' vietato qualsiasi intervento di demolizione totale o comunque di deturpamento del bene ambientale, caratteristico di questa zona della provincia veronese.
- Risultano ammissibili interventi di ricostruzione parziale di tratti del muro di cinta pericolanti e l'apertura di varchi per nuovi ingressi pedonali o carrai; tali interventi saranno possibili solo a seguito di motivate necessità e comunque valutate nel merito dall'Amministrazione Comunale, a seguito di presentazione di intervento edilizio diretto o formazione di PUA.
- Interventi generali di recupero dei fabbricati entro il perimetro delle mura di cinta deve essere accompagnato dall'intervento di recupero del tratto di mura interessato.

20. Filari alberati:

- Le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti soggetti appartenenti alla medesima specie, seguendo le indicazioni che saranno emanate dagli organi comunali e contenute nella pianificazione operativa;
- Tutti gli alberi ed in particolare quelli segnalati, appartenenti a formazioni arboree lineari, vanno difesi contro i danni meccanici da parte dei veicoli. In condizioni urbane e soprattutto quando si effettuano cantieri di lavoro, vanno altresì difese le radici in caso di ricarica di terreno, di movimenti di terreno e/o scavi; va garantita alla base dell'albero una superficie "copritornello" forata, permeabile. Possono essere realizzate griglie metalliche e pavimentazioni drenanti, il diametro della zona deve essere minimo 1,50 metri.
- Sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità.

21. Applicazione disposti LR 14/2019 "Veneto 2050"

Nei soli edifici classificati con Gr. di protezione 5 sono consentiti gli interventi di ampliamento e riqualificazione di cui all'art. 3 c. 4 della L.R. 14/2019 Veneto 2050.

Art. 5.3. - ZONA A1 - Nuclei e insediamenti rurali di antica origine;

1. Tali zone individuano i nuclei e le corti storiche ex art. 10 LR 61/85 e gli altri insediamenti di antica origine, ancora riconoscibili, presenti nel territorio agricolo del Comune di Albaredo d'Adige.
2. La presente normativa si propone di salvaguardare da un lato la conservazione dei caratteri morfologici e tipologici ritenuti di interesse storico e dall'altro di consentire un elevato grado di riuso e utilizzo del patrimonio edilizio esistente.
3. Gli edifici compresi nei nuclei e insediamenti rurali di antica origine vengono classificati, secondo i valori di arte, di storia, di cultura o, semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale.
4. In misura del maggiore o minore valore accertato, sulla base delle schedature del PRG vigente, è stato assegnato ad essi diverso grado di protezione.
5. Gli interventi relativi agli edifici all'interno dei nuclei e insediamenti rurali di antica origine si attuano in via diretta mediante l'attuazione delle prescrizioni normative dei singoli gradi di protezione per i vari edifici.
6. È comunque ammessa la presentazione, per ogni nucleo o insediamento rurale di antica origine esteso all'intero comparto, di un Piano di Recupero di iniziativa privata e/o pubblica o altro strumento urbanistico attuativo sempre di iniziativa privata e/o pubblica che può proporre motivate modifiche al perimetro del comparto, alle modalità di intervento definite dai singoli gradi di protezione e dalla schedatura vigente, per gli edifici classificati con grado di protezione 3 e seguenti. In particolare il Piano Attuativo dovrà contenere una relazione storico iconografica con l'evoluzione dell'insediamento, la schedatura puntuale aggiornata di ogni edificio e corpo edilizio presente nell'ambito di intervento assegnando un grado di protezione che identifica una specifica categoria di intervento. Risultano ammissibili, se motivate dall'analisi precedente, proposte di modifica dei gradi di protezione, di demolizione e recupero volumetrico. Nel caso in cui il Piano di Recupero consenta cambi di destinazione d'uso per la volumetria esistente, una quota pari ad almeno il 30% della superficie lorda di pavimento soggetta a cambio di destinazione d'uso, deve essere destinata a servizi e accessori (garage e box auto, cantine, accessori alla residenza, ecc.).
7. E' obbligatoria la presentazione di un Piano di recupero dell'intero comparto, qualora venga cambiata la destinazione d'uso per più del 50 % (o comunque 1000 mc) della superficie calpestabile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale.
8. I progetti di opere pubbliche, se completi di relazione storico iconografica, possono proporre motivate modifiche ai gradi di protezione e alle destinazioni d'uso a seguito di approvazione da parte del Consiglio Comunale.
9. Le destinazioni d'uso ammesse per i nuclei e insediamenti rurali di antica origine, salvo diverse indicazioni delle tavole dell'uso del suolo, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente:
 - a) Residenziale
 - b) Turistico;
 - c) Direzionale;
 - d) Commerciale;
 - e) Artigianato di servizio;
 - f) Servizi.
10. Ai sensi della L.R. 50/2012 e s.m.i. per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone A1 sono insediabili:
 - a) esercizi di vicinato fino a 250 mq..
11. I gradi di protezione definiti per gli edifici esistenti nei nuclei e insediamenti rurali di antica origine sono quelli definiti all'articolo precedente.
12. Agli edifici, lecitamente assentiti, eventualmente non classificati con grado di protezione nelle tavole di progetto, si applica il grado di protezione 5.
13. Per le caratteristiche costruttive e formali delle edificazioni nei nuclei e insediamenti rurali di antica origine si rimanda al Prontuario della qualità architettonica.
14. All'interno delle zone omogenee A1, per gli edifici con grado di protezione GP1, GP2, GP3 e GP4 non è applicabile la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche della sagoma.
15. Per il nucleo di antica origine indicato negli elaborati grafici di PI come CR-02 va richiamato il provvedimento dichiarativo dell'interesse culturale emanato per il complesso della Rocca di Rivalta e villa Serego Malipiero Baldin dette *Colombaron* (prot. comunale n. 1173 del 03.02.2021).

TUTELE

16. Giardini e parchi:

- Trattasi di parchi, giardini di stretta connessione funzionale e morfologica con i fabbricati del centro storico per i quali l'obiettivo proposto è la conservazione.

- Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato di norma 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.

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.

- E' ammesso il posizionamento in queste aree, previa autorizzazione comunale, di elementi di arredo esterno (gazebo, campi da gioco, ecc.) e opere di sistemazione a terra (percorsi pedonali, illuminazione, piscine all'aperto, ecc.). Le pavimentazioni dovranno essere in acciottolato, lastre di pietra, mattoni in laterizio o ghiaio.

17. Aie mattonate

- Trattasi delle aie in mattoni o tavelle di cotto presenti nei cortili degli insediamenti storici.
- E' vietata la demolizione delle stesse, mentre nel caso di recupero complessivo degli edifici del nucleo storico è obbligatorio procedere con il recupero, anche con parziali sostituzioni, dell'intera aia.

18. Mure di cinta

- Trattasi delle mura di cinta, prevalentemente prospettanti le pubbliche vie, dei complessi edilizi e delle ville padronali storiche realizzate con la tecnica mista dei mattoni ed elementi in sasso a vista.
- E' vietato qualsiasi intervento di demolizione totale o comunque di deturpamento del bene ambientale, caratteristico di questa zona della provincia veronese.
- Risultano ammissibili interventi di ricostruzione parziale di tratti del muro di cinta pericolanti e l'apertura di varchi per nuovi ingressi pedonali o carrai; tali interventi saranno possibili solo a seguito di motivate necessità e comunque valutate nel merito dall'Amministrazione Comunale, a seguito di presentazione di intervento edilizio diretto o formazione di PUA.
- Interventi generali di recupero dei fabbricati entro il perimetro delle mura di cinta deve essere accompagnato dall'intervento di recupero del tratto di mura interessato.

19. Filari alberati:

- Le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti soggetti appartenenti alla medesima specie, seguendo le indicazioni che saranno emanate dagli organi comunali e contenute nella pianificazione operativa;
- Tutti gli alberi ed in particolare quelli segnalati, appartenenti a formazioni arboree lineari, vanno difesi contro i danni meccanici da parte dei veicoli. In condizioni urbane e soprattutto quando si effettuano cantieri di lavoro, vanno altresì difese le radici in caso di ricarica di terreno, di movimenti di terreno e/o scavi; va garantita alla base dell'albero una superficie "copritornello" forata, permeabile. Possono essere realizzate griglie metalliche e pavimentazioni drenanti, il diametro della zona deve essere minimo 1,50 metri.
- Sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità.

20. Pensiline copriporta - verande / giardino d'inverno – tende da sole

- Nelle "corti rurali di antica origine", come riportato nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale – CAPO 4 – Centri Storici è ammessa l'installazione di:
 - a) pensiline copriporta in ferro battuto e vetro con massima profondità dello sporto di gronda di cm 100 e sporti massimi dalle spalle laterali di cm 30, che dovranno essere fissati con sistemi poco invasivi come lo staffaggio o imbullonatura;
 - b) verande/ giardino d'inverno di limitate dimensioni (max mq 15) con struttura in ferro/ metallica verniciata, vetrata sui fianchi e copertura con lastre di lamiera preverniciata negli edifici di Grado 4 e Grado 5;

21. Applicazione disposti LR 14/2019 "Veneto 2050"

Nei soli edifici classificati con Gr. di protezione 5 sono consentiti gli interventi di ampliamento e riqualificazione di cui all'art. 3 c. 4 della L.R. 14/2019 Veneto 2050.

Art. 5.4. - ZONA B0 - Residenziale intensiva di completamento;

1. Le destinazioni d'uso ammesse in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Residenziale
 - b) Turistico;
 - c) Direzionale;
 - d) Commerciale;
 - e) Artigianato di servizio;
 - f) Servizi.
2. Le funzioni diverse dalla residenze sono consentite sino ad un massimo del 50% della superficie lorda di pavimento realizzabile o realizzata complessiva su più piani e comunque sempre ammesse al piano terra di ogni edificio; i locali a ciò destinati devono avere le caratteristiche di legge quali altezze, superfici minime, locali servizi, nonché l'integrale rispetto di quanto prevede la L.R. n. 50/2012 sul commercio; il conteggio delle superfici va effettuata al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore, androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte); sono ammesse deroghe solo in caso di specifica schedatura di intervento
3. Sono esclusi dalle zone residenziali:
 - industrie;
 - ospedali;
 - macelli;
 - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici o detti di bassa corte;
 - tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e comunque tutte quelle attività artigianali estranee al contesto e non considerate di "servizio".
4. Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale nella misura indicata all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.
5. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B0 sono insediabili:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medio piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq..
6. In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di titolo edilizio dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica.
7. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.
8. Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni piani volumetriche.
9. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I., superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volume costituenti annessi di origine rurale.
10. E' inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte e dei parametri della ZTO di appartenenza.
11. Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il piano attuativo, al fine di incorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili, purché agli edifici incorporati sia attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza volumetrica e all'indice fondiario di zona, non minore di quella residua riferita agli edifici oggetto di intervento.
12. Gli interventi all'interno della zona B0 dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
 - Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 2,00 mc./mq..
 - Numero dei piani: non deve essere superiore a 3 fuori terra oltre a un eventuale piano seminterrato.
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 9,50.
 - Indice di copertura: non può superare il 40% della superficie fondiaria.
 - Tipologia edilizia: a blocco, in linea, composta, a schiera.
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.
 - Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 ml., e comunque nel rispetto del D.M. 1444/1968;
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

Art. 5.5. - ZONA B1 - Residenziale semiintensiva di completamento;

1. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Residenziale
 - b) Turistico;
 - c) Direzionale;
 - d) Commerciale;
 - e) Artigianato di servizio;
 - f) Servizi.
2. Le funzioni diverse dalla residenza sono consentite sino ad un massimo del 50% della superficie lorda di pavimento realizzabile o realizzata complessiva su più piani e comunque sempre ammesse al piano terra di ogni edificio; i locali a ciò destinati devono avere le caratteristiche di legge quali altezze, superfici minime, locali servizi, nonché l'integrale rispetto di quanto prevede la L.R. n. 50/2012 sul commercio; il conteggio delle superfici va effettuata al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore, androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte); sono ammesse deroghe solo in caso di specifica schedatura di intervento.
3. Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione.
4. Sono esclusi dalle zone residenziali:
 - industrie;
 - ospedali;
 - macelli;
 - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici o detti di bassa corte;
 - tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e comunque tutte quelle attività artigianali estranee al contesto e non considerate di "servizio".
5. Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale nella misura indicata all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.
6. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B1 sono insediabili:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medio piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq..
7. In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di titolo edilizio dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica.
8. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.
9. Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni piani volumetriche.
10. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I., superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volume costituenti annessi di origine rurale.
11. E' inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte e dei parametri della ZTO di appartenenza.
12. Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il piano attuativo, al fine di scorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili, purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza volumetrica e all'indice fondiario di zona, non minore di quella residua riferita agli edifici oggetto di intervento.
13. Gli interventi all'interno della zona B1 dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
 - Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 1,80 mc./mq
 - Numero dei piani: non deve essere superiore a 2 fuori terra oltre a eventuale piano mansardato.
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 8,50.
 - Indice di copertura: non può superare il 35% della superficie fondiaria.
 - Tipologia edilizia: a blocco, in linea, composta, a schiera.

- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 ml., e comunque nel rispetto del D.M. 1444/1968;
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

Art. 5.6. - ZONA B2 - Residenziale semiestensiva di completamento;

1. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Residenziale
 - b) Turistico;
 - c) Direzionale;
 - d) Commerciale;
 - e) Artigianato di servizio;
 - f) Servizi.
2. Le funzioni diverse dalla residenza sono consentite sino ad un massimo del 50% della superficie lorda di pavimento realizzabile o realizzata complessiva su più piani e comunque sempre ammesse al piano terra di ogni edificio; i locali a ciò destinati devono avere le caratteristiche di legge quali altezze, superfici minime, locali servizi, nonché l'integrale rispetto di quanto prevede la L.R. n. 50/2012 sul commercio; il conteggio delle superfici va effettuata al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore, androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte); sono ammesse deroghe solo in caso di specifica schedatura di intervento.
3. Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione
4. Sono esclusi dalle zone residenziali:
 - industrie;
 - ospedali;
 - macelli;
 - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici o detti di bassa corte;
 - tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e comunque tutte quelle attività artigianali estranee al contesto e non considerate di "servizio".
5. Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale nella misura indicata all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.
6. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B2 sono insediabili:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medio piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq..
7. In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di titolo edilizio dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica;
8. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.
9. Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni piani volumetriche.
10. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I., superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volume costituenti annessi di origine rurale.
11. E' inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte e dei parametri della ZTO di appartenenza.
12. Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il piano attuativo, al fine di scorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili, purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza volumetrica e all'indice fondiario di zona, non minore di quella residua riferita agli edifici oggetto di intervento.

13. Gli interventi all'interno della zona B2 dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:

- Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 1,50 mc./mq..
- Numero dei piani: non deve essere superiore a 2 fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato.
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 7,50.
- Indice di copertura: non può superare il 30% della superficie fondiaria.
- Tipologia edilizia: in linea, composta, a schiera, binata, isolata.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 ml., e comunque nel rispetto del D.M. 1444/1968
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

14. Al lotto di proprietà "Bellini Antonio" situato in Via Villaraspa 42 secondo atto d'obbligo relativo a manifestazione n. 8 del PI – Var.n.8, è assegnato un limite massimo di edificabilità di mc 500.

Art. 5.7. - ZONA B3 - Residenziale estensiva di completamento;

1. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Residenziale
 - b) Turistico;
 - c) Direzionale;
 - d) Commerciale;
 - e) Artigianato di servizio;
 - f) Servizi.
2. Le funzioni diverse dalla residenza sono consentite sino ad un massimo del 50% della superficie lorda di pavimento realizzabile o realizzata complessiva su più piani e comunque sempre ammesse al piano terra di ogni edificio; i locali a ciò destinati devono avere le caratteristiche di legge quali altezze, superfici minime, locali servizi, nonché l'integrale rispetto di quanto prevede la L.R. n. 50/2012 sul commercio; il conteggio delle superfici va effettuata al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore, androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte); sono ammesse deroghe solo in caso di specifica schedatura di intervento.
3. Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione
4. Sono esclusi dalle zone residenziali:
 - industrie;
 - ospedali;
 - macelli;
 - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici o detti di bassa corte;
 - tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e comunque tutte quelle attività artigianali estranee al contesto e non considerate di "servizio".
5. Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale nella misura indicata all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.
6. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B3 sono insediabili:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medio piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq..
7. In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di titolo edilizio dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica.
8. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.
9. Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni plani volumetriche.
10. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I., superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volume costituenti annessi di origine rurale.
11. E' inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte e dei parametri della ZTO di

appartenenza.

12. Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il piano attuativo, al fine di scorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili, purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza volumetrica e all'indice fondiario di zona, non minore di quella residua riferita agli edifici oggetto di intervento.
13. Gli interventi all'interno della zona B3 dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
 - Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 1,20 mc./mq..
 - Numero dei piani: non deve essere superiore a 2 fuori terra.
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 6,50.
 - Indice di copertura: non può superare il 30% della superficie fondiaria.
 - Tipologia edilizia: a schiera, binata, isolata.
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.
 - Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 ml., e comunque nel rispetto del D.M. 1444/1968
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

Art. 5.8. - ZONA B4 - Residenziale estensiva;

1. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Residenziale
 - b) Turistico;
 - c) Direzionale;
 - d) Commerciale;
 - e) Artigianato di servizio;
 - f) Servizi.
2. Le funzioni diverse dalla residenza sono consentite sino ad un massimo del 50% della superficie lorda di pavimento realizzabile o realizzata complessiva su più piani e comunque sempre ammesse al piano terra di ogni edificio; i locali a ciò destinati devono avere le caratteristiche di legge quali altezze, superfici minime, locali servizi, nonché l'integrale rispetto di quanto prevede la L.R. n. 50/2012 sul commercio; il conteggio delle superfici va effettuata al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore, androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte); sono ammesse deroghe solo in caso di specifica schedatura di intervento.
3. Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione
4. Sono esclusi dalle zone residenziali:
 - industrie;
 - ospedali;
 - macelli;
 - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici o detti di bassa corte;
 - tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e comunque tutte quelle attività artigianali estranee al contesto e non considerate di "servizio".
5. Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale nella misura indicata all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.
6. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B4 sono insediabili:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
7. In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di titolo edilizio dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica.
8. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.
9. Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni plani volumetriche.
10. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I., superiori all'indice

fondario ammesso anche se trattasi di volume costituenti annessi di origine rurale.

11. E' inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte e dei parametri della ZTO di appartenenza.
12. Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il piano attuativo, al fine di scorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili, purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza volumetrica e all'indice fondiario di zona, non minore di quella residua riferita agli edifici oggetto di intervento.
13. Gli interventi all'interno della zona B4 dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
 - Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 0,85 mc./mq..
 - Numero dei piani: non deve essere superiore a 2 fuori terra.
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 6,50.
 - Indice di copertura: non può superare il 30% della superficie fondiaria.
 - Tipologia edilizia: a schiera, binata, isolata.
 - Distanza dai confini di proprietà
 - Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 ml., e comunque nel rispetto del D.M. 1444/1968
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

Art. 5.9. - ZONA C1 - Residenziale con P.U.A. approvato;

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano Urbanistico Attuativo approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale.
2. Vanno pertanto rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione delle previsioni del previgente P.R.G. che debbono intendersi come qui integralmente riportati. Resta salva la facoltà di apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidono sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.
3. L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
4. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Residenziale
 - b) Turistico;
 - c) Direzionale;
 - d) Commerciale;
 - e) Artigianato di servizio;
 - f) Servizi.
5. Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione
6. Sono confermati dal PI i seguenti Piani Urbanistici Attuativi già approvati dal Comune:
 - P.U.A. 01 – Approvata con del. C.C. n. 26 del 21.06.2011;
 - P.U.A. 02 – Approvata con del. G.C. n. 137 del 21.10.2011;
 - P.U.A. 03 – Approvata con del. G.C. n. 63 del 30.03.2012;
 - P.U.A. 04 – Approvata con del. C.C. n. 06 del 30.01.1998;
 - P.U.A. 05 – Approvata con del. C.C. n. 37 del 28.11.2001;
 - P.U.A. 06 – Approvata con del. Commissariale n. 117 del 03.12.1999;
 - P.U.A. 07 – Approvata con del. Commissariale n. 43 del 01.03.2000;
 - P.U.A. 08 – Approvata con del. Commissariale n. 43 del 01.03.2000;
 - P.U.A. 09 – Approvata con del. C.C. n. 07 del 08.04.2002;
 - P.U.A. 10 – Approvata con del. C.C. n. 47 del 22.06.1998;
 - P.U.A. 11 – Approvata con del. Commissariale n. 35 del 29.02.2000;
 - P.U.A. 12 – Approvata con del. C.C. n. 06 del 08.04.2002;
 - P.U.A. 13 – Approvata con del. C.C. n. 33 del 27.11.2003;
 - P.U.A. 14 – Approvata con del. C.C. n. 03 del 19.02.2001
7. **Rif. PI – Var. 8 - man. int. n. 7 per PUA 05 nel "lotto 1" ancora ineditato previa Variante al PUA è ammessa la realizzazione di intervento edilizio a distanza di 5 mt dai confini mantenendo comunque la distanza minima dei 10 m tra fabbricati.**

Art. 5.10. - ZONA C2A - Residenziale estensiva di progetto

1. In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto al precedente art. 2.1.
2. Il Piano Attuativo dovrà recepire integralmente la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a carico dei soggetti attuatori, previste nella tavola di zonizzazione all'interno degli ambiti di intervento minimo rispettando comunque i minimi di legge; sono tuttavia consentite, in fase di predisposizione dello strumento attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.
3. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Residenziale
 - b) Turistico;
 - c) Direzionale;
 - d) Commerciale;
 - e) Artigianato di servizio;
 - f) Servizi.
4. Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che a giudizio del Responsabile del Servizio risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.
5. Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e qualsiasi altro locale accessorio dovranno trovare posto nel corpo stesso delle costruzioni.
6. Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale nella misura indicata all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.
7. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone C2A sono insediabili:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medio piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq..
8. In aggiunta alle prescrizioni di cui in precedenza si prescrivono le seguenti norme:
 - Tipologia edilizia: edifici isolati, binati o a schiera o in linea.
 - Densità territoriale: non deve superare 1,20 mc./mq.
 - Indice di copertura: 35% dell'area del lotto per case binate o isolate; 40% per case a schiera o in linea.
 - Altezza massima: non può superare i 7,50 mt.
 - Numero massimo di piani: due piani fuori terra oltre all'eventuale piano mansardato.
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a 5 mt. o a confine per le murature in aderenza nel caso di costruzioni continue.
 - Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m.
 - Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 ml. per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; a ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00 salvo particolari allineamenti da definire in sede di Piano Attuativo.
9. Per le aree C2A/5, C2A/6, C2A/7 e C2A/8 in sede di P.U.A. dovranno essere attuate le prescrizioni contenute nel successivo art. 7.4 e nelle schede di "Verifica di Compatibilità Idraulica" allegate al PI.

Art. 5.11. - ZONA C3 – Aree di riqualificazione e riconversione;

1. Zone strategicamente rilevanti per la riorganizzazione della struttura funzionale e della forma urbana che il P.I. si propone.
2. Per il ruolo urbano che tali aree sono destinate ad assumere con le trasformazioni programmate, dovrà essere posta particolare attenzione agli aspetti qualitativi delle soluzioni urbanistiche ed architettoniche.
3. Tali aree sono attuabili tramite PUA sia di iniziativa pubblica che privata e devono essere oggetto di preventivo Accordo di Pianificazione ex art. 6 LR n. 11/2004 con l'applicazione dell'istituto della perequazione nelle quantità e limiti che l'Amministrazione delibererà con specifico atto.

4. L'attuazione del PUA, esteso all'intero ambito previsto in cartografia, potrà avvenire anche attraverso comparti edificatori funzionali che il PUA eventualmente individuerà.
5. Area C3/1 = Ex Piscine:
 - All'interno di questa area sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Attrezzature di interesse comune e sportive all'aperto e coperte;
 - Locali di pubblico spettacolo e pubblici esercizi;
 - Attività direzionali e commerciali.;
 - Attività artigianali di servizio con l'esclusione di attività moleste.
 - Indice di edificabilità territoriale: non deve superare i 1,50 mc./mq..
 - Numero dei piani: non deve essere superiore a due fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato.
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 8,50.
6. Area C3/2 = Ex Allevamento Coriano
 - All'interno di questa area sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Residenza;
 - Locali di pubblico spettacolo e pubblici esercizi;
 - Attività direzionali e commerciali.;
 - Attività artigianali di servizio con l'esclusione di attività moleste.
 - Indice di edificabilità territoriale: non deve superare i 1,50 mc./mq..
 - Numero dei piani: non deve essere superiore a due fuori terra oltre ad un eventuale piano mansardato.
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 8,50.
 - Inoltre dovranno essere ottemperate le seguenti prescrizioni:
 - Realizzazione nell'ambito del P.U.A. di una piazza pubblica lastricata di dimensioni minime 300 mq. in aggiunta agli standard previsti dalla normativa.
7. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 e del Regolamento e criteri comunali vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone C3 sono insediabili:
 - - esercizi di vicinato fino a 150 mq.;
 - - medie strutture di vendita fino a 1500 mq..
8. Sino all'approvazione dei P.U.A. gli edifici esistenti all'interno di queste zone possono essere oggetto esclusivamente degli interventi di cui all'art. 9 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001.
9. Per gli insediamenti civili di tipo residenziale da realizzare all'interno di tali zone deve essere verificato il rispetto delle distanze dagli allevamenti zootecnici intensivi di tipo civile previste dalla normativa.
10. Per le aree C3/1 e C3/2 in sede di P.U.A. dovranno essere attuate le prescrizioni contenute nel successivo art. 7.4 e nelle schede di "Verifica di Compatibilità Idraulica" allegate al PI.

Art. 5.12. - ZONE D: PRODUTTIVE

1. Zone previste per insediamenti produttivi o commerciali in genere, di completamento o destinate a nuovi insediamenti.
2. A dette zone appartengono le aree classificate nel P.I. come zona D1A, D1B, D1C, D1D, precisando comunque che le destinazioni d'uso e modalità di intervento ammesse all'interno delle diverse categorie di zona D, sono stabilite dalla successiva normativa specifica.
3. Per l'edilizia esistente anche residenziale sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a) e b) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.
4. Le aree libere alla data di adozione della variante sono edificabili ed i frazionamenti dei lotti sono possibili purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza, non minore di quella prevista dalla normativa di zona.
5. Nelle zone produttive limitrofe a zone residenziali e non separate da barriere naturali è opportuno che vengano insediate industrie che non provochino odori, fumi, rumori ed emissioni e quant'altro possa arrecare molestia all'abitato.
6. Inoltre per tutte le zone D sono previste le seguenti prescrizioni speciali:
 - a) È ammesso il rilascio di permesso di costruire per l'insediamento di aziende per la lavorazione della pelle limitatamente alle seguenti fasi lavorative: stoccaggio, lavorazioni successive che utilizzano pelli già trattate (stampaggio, taglio, industria delle scarpe, industria delle borse, industria dell'abbigliamento, ecc.).
 - b) È vietato il rilascio di permesso di costruire per l'insediamento di aziende per la lavorazione della pelle che effettuano le seguenti lavorazioni: dissalatura e rinverdimento, depilazione e calcinazione, scarnatura, spaccatura anche se da effettuare su pelli pretrattate, decalcinazione, macerazione e pikel-concia, attività di

riconcia, macellazione, scuoiatura, conservazione mediante essiccazione e salatura, rasatura, messa al vento ed essiccazione, rifinitura, smerigliatura e lucidatura, stiratura e pressatura, rifinitura.

- c) E' vietato inoltre il rilascio di permesso di costruire per quelle attività di cui alla parte prima del D.M. della Sanità datato 05.09.1994 relativamente ai sotto riportati punti:
- - lettera B) Prodotti e materiali:
 - 100 rifiuti solidi e liquami;
 - 101 rifiuti speciali e pericolosi;
 - lettera C) Attività industriali:
 - 13 impianti e laboratori nucleari; impianti nucleari di potenza e ricerca; impianti per il trattamento di combustibili nucleari; impianti per la preparazione e fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività.
 - 14 inceneritori;
 - 15 industrie chimiche; produzione per via petrolchimica non considerati nelle altre voci.
- d) Non è ammessa la riapertura di attività connesse con le lavorazioni di cui ai punti b) e c) inopifici a ciò precedentemente destinati.
- e) Non è ammessa la riapertura di attività connesse con le lavorazioni di cui ai punti b) e c) in opifici già esistenti e precedentemente utilizzati per attività diverse.

Art. 5.13. - ZONA D1A – Produttiva di completamento;

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali.
2. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Produttivo
 - b) Direzionale;
 - c) Commerciale;
 - d) Artigianato di servizio;
 - e) Servizi.
3. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D1 sono insediabili le seguenti attività commerciali:
 - a) esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - b) medie strutture di vendita fino a 1.500 mq..
4. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode (n°1 alloggio) sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
5. Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50.
6. Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
7. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.
8. Per gli ambiti individuati con apposita grafia negli elaborati grafici il PUA è obbligatorio.
9. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Funzionario Responsabile del Servizio.
10. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro l'altezza massima prevista a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (uno virgola cinque) volte la superficie del lotto.
11. Si prescrive la messa a dimora di idonee schermature arboree atte a creare una valida barriera acustica e visuale tra le zone produttive e le zone residenziali e le strade extraurbane principali e secondarie.
12. Sono ammessi fabbricati staccati dall'unità principale, solo se destinati alla localizzazione di impianti tecnologici direttamente connessi alla lavorazione praticata nella struttura principale.
13. Gli interventi all'interno della zona D1A dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 12,00 salvo volumi tecnici. Possono essere ammesse altezze superiori solo per documentate esigenze dei cicli di produzione.

- Indice di copertura: non può superare il 60% della superficie fondiaria.
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a H/2 con un minimo di ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.
 - Distanza dal ciglio stradale: all'interno dei centri abitati non può essere inferiore a 20,00 ml. per edifici prospicienti le strade di tipo C e nel rispetto del D.M. 1444/1968 per le altre strade, salvo preesistenti allineamenti.
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.
14. Minori distanze, tra i fabbricati, confini interni al PUA e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

Art. 5.14. - ZONA D1B – Produttiva con PUA approvato;

1. Trattasi di zone attuate ed in fase di attuazione sulla base delle previsioni di strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati ai sensi dei precedenti strumenti generali, per le quali vengono confermati in toto tutti gli indici stereometrici e tutte le normative di attuazione contenute nelle rispettive convenzioni urbanistiche.
2. Il PI conferma i seguenti PUA approvati:
 - PUA – P1 - approvato con D.C.C. n°18 del 18.05.2001
 - PUA – P2 - approvato con D.C.C. n°27 del 19.07.2002
 - PUA – P3 - approvato con D.C.C. n°19 del 18.05.2001
 - PUA – P4 - approvato con D.C.C. n°34 del 29.09.2001
3. L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
4. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Produttivo
 - b) Direzionale;
 - c) Commerciale;
 - d) Artigianato di servizio;
 - e) Servizi.
5. Le attività non previste dal piano attuativo approvato dovranno reperire gli standard di legge
6. Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
7. Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50 se previste in edificio diverso da quello della struttura principale; se invece è previsto il loro accorpamento a quest'ultima va applicata la norma del comma precedente.
8. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro l'altezza massima stabilita a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (uno virgola cinque) volte la superficie del lotto.
9. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode(n°1 alloggio) sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva, da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie produttiva realizzata. Sono comunque fatte salve le eventuali diverse previsioni contenute nei PUA già convenzionati.
10. E' possibile apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidono sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.

Art. 5.15. - ZONA D1C – Produttiva speciale con SUAP approvato;

1. Trattasi di zone produttive speciali individuate a seguito di procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.):
 - SUAP Ditta Avanzini Prefabbricati spa approvato con D.C.C. n°19 del 06.04.2009;
 - SUAP Ditta Tecnosystem approvato con D.C.C. n°20 del 06/04/2009;
 - SUAP Ditta Biscottificio Baroni approvato con D.C.C. n°21 del 06/04/2009;
2. L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
3. In tali zone è ammesso l'insediamento delle attività per le quali è stata approvata la procedura SUAP.:
4. Eventuali varianti ai progetti autorizzati dovranno seguire la medesima procedura del SUAP o attraverso specifica variante al PI soggetta alle forme di perequazione previste.

Art. 5.16. - ZONA D1D -Produttiva di progetto

1. In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto al precedente art. 2.1.
2. Il Piano Attuativo dovrà recepire integralmente la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria, a carico dei soggetti attuatori, previste nella tavola di zonizzazione all'interno degli ambiti di intervento minimo; sono tuttavia consentite, in fase di predisposizione dello strumento attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.
3. In particolare le destinazioni d'uso ammesse, fatto salvo quanto previsto all'articolo 5.11, riguardano:
 - attività industriali e artigianali;
 - mostre ed esposizioni anche permanenti di prodotti dell'industria;
 - laboratori di ricerca e di analisi;
 - silos, magazzini, depositi, impianti di stoccaggio delle merci, impianti per la pesatura degli automezzi;
 - attrezzature e impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria (mense, strutture di ristorazione, aree a verde, attrezzature sportive, ambulatori per il primo soccorso e per il controllo medico periodico, sale per assemblee, ecc.);
 - attività di spedizione, corrieri, agenzie ed uffici commerciali;
 - servizi esterni alle imprese (sportelli bancari, uffici postali, centri di assistenza informatica, uffici per il pagamento degli stipendi, attività di marketing e di ricerca e selezione del personale, attività di pubbliche relazioni e di consulenza, servizi di manutenzione degli impianti e di noleggio di macchinari speciali, ecc.);
 - impianti tecnici;
4. Comunque, destinazioni diverse da quelle produttive, artigianali e industriali, non potranno superare il 30% della superficie della zona.
5. All'interno delle zone in oggetto le attività e i depositi di sostanze e materiali non possono avere carattere nocivo per l'uomo e per l'ambiente.
6. Alla richiesta di titolo edilizio relativo ad impianti industriali deve essere allegata una relazione tecnica prodotta da professionista qualificato che descriva dettagliatamente il ciclo di lavorazione, con particolare riguardo alle caratteristiche quantitative e qualitative delle acque di scarico, dei fiumi, delle esalazioni, delle polveri, dei rumori, ed ai mezzi che si intendono impiegare per la neutralizzazione delle emissioni. La relazione inoltre deve porre in evidenza, attraverso la costruzione dell'albero degli eventi, i rischi di incidenti rilevanti come definiti dalla Direttiva del Consiglio CEE del 24 Giugno 1982 n.501, recepita dal D.P.R. n.175 del 17 Maggio 1988, e specificare qualsiasi siano i dispositivi di sicurezza adottati.
7. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 e del Regolamento e criteri comunali vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D1D sono insediabili:
 - esercizi di vicinato fino a 150 mq.;
 - medie strutture di vendita fino a 1.500 mq..
8. In fase di predisposizione del Piano Attuativo, dovranno essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura prevista dall'art. 16 della L.R. n. 15/2004.
9. Per l'attuazione di queste zone si prescrivono le seguenti norme:
 - Indice di copertura: non deve superare il 60% della superficie fondiaria.
 - Altezza massima: non può superare i 12,00 mt., esclusi i volumi tecnici; possono essere ammesse altezze superiori solo per documentate esigenze dei cicli di produzione.
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di 5,00 mt.; è consentita l'edificazione in aderenza sul confine purché le domande di titolo edilizio siano presentate congiuntamente.
 - Distanza dal ciglio stradale: all'interno dei centri abitati non può essere inferiore a 20,00 ml. per edifici prospicienti le strade di tipo C e nel rispetto del D.M. 1444/1968 per le altre strade, salvo preesistenti allineamenti.
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.
10. Per le aree D1D/1 e D1D/2 in sede di P.U.A. dovranno essere attuate le prescrizioni contenute nel successivo art. 7.4 e nelle schede di "Verifica di Compatibilità Idraulica" allegate al PI.
11. In sede di formazione del P.U.A. dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo soprattutto quando le ZTO D risultano limitrofe a zone

- residenziali o in contesti paesaggistici degni di tutela;
- in prossimità del centro storico e di aree di particolare pregio paesaggistico dovranno essere consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per un'altezza massima non superiore a ml. 1.50, sui fronti che fronteggiano l'edificio vincolato sopra menzionato, l'eventuale zoccolo in muratura non potrà comunque superare cm 50. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante i fini della riqualificazione dell'area, le soluzioni proposte in fase di ricerca l'omogeneità tipologica e cromatica;
- si ritiene corretto al fine di tutelare il pregevole paesaggio paesaggistico e ambientale, prescrivere, per la zona produttiva D1D posta al confine nord comunale, la messa a dimora, lungo la viabilità e confini a sud, ma soprattutto nella fascia a est, di filari di alberature autoctone, meglio se a macchie, caratteristiche della zona, d'alto fusto, atto a mascherare e mitigare le aree;

Art. 5.17. – SUAP - Attività produttive fuori zona con scheda di intervento;

1. Trattasi di attività artigianali, industriali e commerciali site al di fuori delle zone produttive previste dallo strumento urbanistico generale.
2. Tali strutture sono già state oggetto di apposita e specifica Variante al P.R.G. o di approvazione mediante SUAP.
3. Le attività confermate sono individuate con il relativo numero di scheda nelle tavole di Piano:
 - Scheda n. 01 – Ditta Baraldo Silvano e C. snc
 - Scheda n. 02 – Righetti Cirillo;
 - Scheda n. 03 – Rossi Mario;
 - Scheda n. 04 – Pizzeria Congo Bar;
 - Scheda n. 05 – De Mori Luigi.
 - Scheda n. 06 – Andreetto Guido
 - 07 - SUAP Ditta Marchetto & Visentin approvato con D.C.C. n°29 del 08.11.2010;
 - 08 - SUAP Ditta Torneria Castiglioni approvato con D.C.C. n°30 del 08.11.2010
4. Nel caso di dismissione dell'attività devono essere eseguite le eventuali opere di bonifica necessarie al fine di riconvertire i terreni all'uso previsto dalla zonizzazione del PI.

Art. 5.18. - ZONA D2A – Commerciale di completamento;

1. Trattasi di zona già occupata con diverse strutture a carattere produttivo e/o commerciale, che in relazione all'ubicazione e alla conformazione dell'area vengono confermate.
2. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Commerciale;
 - b) Direzionale;
 - c) Artigianato di servizio;
 - d) Servizi.
15. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D2A sono insediabili le seguenti attività commerciali:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medie strutture di vendita fino a 1.500 mq..
3. E' vietata la costruzione dell'abitazione per il proprietario o il custode.
4. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme.
5. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.
6. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Funzionario Responsabile del Servizio.
7. Si prescrive la messa a dimora di idonee schermature arboree atte a creare una valida barriera acustica e visuale tra le zone commerciali e le zone residenziali e le strade extraurbane principali e secondarie.
8. Gli interventi all'interno della zona ~~D4C~~ D2A dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 10,00 salvo volumi tecnici.
 - Indice di copertura: non può superare il 50% della superficie fondiaria.
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le

- costruzioni in aderenza.
 - Distanza dal ciglio stradale: all'interno dei centri abitati non può essere inferiore a 20,00 ml. per edifici prospicienti le strade di tipo C e nel rispetto del D.M. 1444/1968 per le altre strade, salvo preesistenti allineamenti.
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.
9. Minori distanze, tra i fabbricati, confini interni al PUA e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

Art. 5.19. - ZONA D2B – Commerciale con PUA approvato;

1. Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche di attuazione già contenute negli elaborati del Piano Attuativo approvato.
2. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 e del Regolamento e criteri comunali vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D2B sono insediabili:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medie strutture di vendita fino a 1.500 mq..
3. In fase di variante al Piano Attuativo, dovranno essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura prevista dall'art. 16 della L.R. n.15/2004.
4. E' possibile apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidono sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.

Art. 5.20. - ZONA D2C: Artigianale commerciale di progetto

1. In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto al precedente art. 2.1.
2. Il Piano Attuativo dovrà recepire integralmente la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria, a carico dei soggetti attuatori, previste nella tavola di zonizzazione all'interno degli ambiti di intervento minimo; sono tuttavia consentite, in fase di predisposizione dello strumento attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.
3. Trattasi di zone destinate all'insediamento di attività artigianali, commerciali e direzionali, quali insediamenti produttivi, mostre, esposizioni, uffici, luoghi di ritrovo, supermarket, mercati stagionali, alberghi, ristoranti e strutture d'interesse collettivo a servizio della zona.
4. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario (1 alloggio), di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva.
5. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D2C sono insediabili le seguenti attività commerciali:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medie strutture di vendita fino a 1.500 mq..
6. In fase di Piano Attuativo, dovranno essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura prevista dall'art. 16 della L.R. n.15/2004 e D.G.R. 670/2005.
7. Per l'attuazione di queste zone si prescrivono le seguenti norme:
 - Indice di copertura: non deve superare il 50% della superficie fondiaria.
 - Altezza massima: non può superare i 8,00 mt., esclusi i volumi tecnici; possono essere ammesse altezze superiori solo per documentate esigenze dei cicli di produzione.
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di 5,00 mt.; è consentita l'edificazione in aderenza sul confine purché le domande di titolo edilizio siano presentate congiuntamente.
 - Distanza dal ciglio stradale: all'interno dei centri abitati non può essere inferiore a 20,00 ml. per edifici prospicienti le strade di tipo C e nel rispetto del D.M. 1444/1968 per le altre strade, salvo preesistenti allineamenti.
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.
8. Per le aree D2C/1 e D2C/2 in sede di P.U.A. dovranno essere attuate le prescrizioni contenute nel successivo art. 7.4 e nelle schede di "Verifica di Compatibilità Idraulica" allegate al PI.
9. In rif. a PI Var. 8, l'area D2C/2 situata in Via Sarega, censita al NCT Fg.9 m.n.336-706, sup catastale pari a mq 2.743 è priva di capacità edificatoria ad eccezione per realizzazione di strutture di servizio dell'impianto fotovoltaico (cabine, piazzali, ecc).

Art. 5.21. - ZONA D2D: Commerciale residenziale di progetto

1. In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto al precedente art. 2.1.
2. Il Piano Attuativo dovrà recepire integralmente la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria, a carico dei soggetti attuatori, previste nella tavola di zonizzazione all'interno degli ambiti di intervento minimo; sono tuttavia consentite, in fase di predisposizione dello strumento attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.
3. Trattasi di zone destinate all'insediamento di attività commerciali e direzionali, quali mostre, esposizioni, uffici, luoghi di ritrovo, supermarket, mercati stagionali, alberghi, ristoranti e strutture d'interesse collettivo a servizio della zona.
4. In tali zone è ammessa l'insediamento di unità residenziali indipendenti dalle altre attività nel limite del 30% della volumetria complessiva territoriale.
5. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D2D sono insediabili le seguenti attività commerciali:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medie strutture di vendita fino a 1.500 mq..
6. In fase di Piano Attuativo, dovranno essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura prevista dall'art. 16 della L.R. n. 15/2004 e D.G.R. 670/2005.
7. Per l'attuazione di queste zone si prescrivono le seguenti norme:
 - Densità territoriale: non deve superare 1,50 mc./mq.
 - Altezza massima: non può superare i 7,50 mt., esclusi i volumi tecnici; possono essere ammesse altezze superiori solo per documentate esigenze dei cicli di produzione.
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di 5,00 mt.; è consentita l'edificazione in aderenza sul confine purché le domande di titolo edilizio siano presentate congiuntamente.
 - Distanza dal ciglio stradale: all'interno dei centri abitati non può essere inferiore a 20,00 ml. per edifici prospicienti le strade di tipo C e nel rispetto del D.M. 1444/1968 per le altre strade, salvo preesistenti allineamenti.
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

Art. 5.22. - ZONA D2E – Commerciale per prodotti agricoli e per il giardinaggio;

1. Trattasi di zona già occupata con diverse strutture a carattere produttivo e/o commerciale, che in relazione all'ubicazione e alla conformazione dell'area vengono confermate.
2. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Commercio al minuto e all'ingrosso di prodotti florovivaistici e alimentari agricoli;
 - b) Commercio al minuto e all'ingrosso di prodotti per il giardinaggio;
16. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D2A sono insediabili le seguenti attività commerciali:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medie strutture di vendita fino a 1.500 mq..
3. E' vietata la costruzione dell'abitazione per il proprietario o il custode.
4. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme.
5. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.
6. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Funzionario Responsabile del Servizio.
7. Gli interventi all'interno della zona D1E dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 10,00 salvo volumi tecnici.
 - Indice di copertura: non può superare il 60% della superficie fondiaria.
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.

- Distanza dal ciglio stradale: all'interno dei centri abitati non può essere inferiore a 20,00 ml. per edifici prospicienti le strade di tipo C e nel rispetto del D.M. 1444/1968 per le altre strade, salvo preesistenti allineamenti.
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.
8. Sono ammessi gli interventi di cui le lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 sul fabbricato esistente anche se in deroga agli indici stereometrici precedentemente riportati; le eventuali serre verranno conteggiate nel calcolo della superficie coperta.

Art. 5.23. - ZONA D3A – Agroindustriale di completamento

1. Trattasi di zona destinata alla realizzazione di strutture per la lavorazione e conservazione di prodotti agricoli e loro derivati, di mangimi ed allo stoccaggio di materiali vari.
2. Ai fini della commercializzazione dei propri prodotti è ammessa la presenza di attività commerciali gestite direttamente dall'attività della Ditta insediata e/o Società controllate, di cui la stessa risulti proprietaria nella misura minima del 51%.
3. Gli interventi si attuano con concessione diretta, nel rispetto dei contenuti del presente strumento urbanistico generale solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme.
5. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.
6. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Funzionario Responsabile del Servizio.
7. Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50 se previste in edificio diverso da quello della struttura principale.
8. Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.
9. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro l'altezza massima consentita a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra sia inferiore o uguale a 1,5 (uno virgola cinque) volte la superficie del lotto.
10. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie produttiva realizzata.
11. Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
12. Non è ammesso il frazionamento del terreno per l'insediamento di nuove strutture.
17. Gli interventi all'interno della zona D3A dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 8,00 salvo volumi tecnici.
 - Indice di copertura: non può superare il 60% della superficie fondiaria.
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a H/2 con un minimo di ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.
 - Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 10,00 ml. , salvo preesistenti allineamenti.
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.
18. Minori distanze, tra i fabbricati, confini interni al PUA e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

Art. 5.24. - ZONA E – Agricola;

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui agli art.43-44-45 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004 e smi.
2. E' ammessa:
 - a) la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione

stabile e pertanto di palesemente movibili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie massima di 10 mq., altezza media non superiore a 2,50 ml.

Ai sensi dell'art. 44 "Edificabilità", comma 5 quinquies, della L.R. 11/2004, è consentita la realizzazione di box e di recinzioni per il ricovero di equidi, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, nonché nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa con riferimento alla tutela, alla gestione e al benessere degli equidi. 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 da parto e le fattrici con puledro dovranno essere previsti spazi non inferiori a m 3,00 x m. 4,00.

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.

- b) interventi di ricomposizione, accorpamento e traslazione delle superfetazioni esistenti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio residenziale esistente con esclusione del cambio di destinazione d'uso; la ricomposizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie esistenti, che risultino non conformi alla tipologia tipica dei luoghi, sarà concessa previa approvazione di un preliminare progetto di ricomposizione volumetrica attraverso intervento edilizio diretto;

3. La nuova edificazione deve rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui, disponendosi in cortina, in adiacenza, a corte, etc., articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno ed alla viabilità di accesso.
4. Le serre dovranno rispettare le caratteristiche tecniche stabilite con DGR n. 172 del 3/02/2010 "*Individuazione delle caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento*".
5. Si richiamano i seguenti criteri:
 - a) le nuove edificazioni dovranno essere di norma collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti piano altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
 - b) sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 50 ml dalla casa di abitazione. Tali impianti non possono essere realizzati

- se comportano movimenti terra, scavi o sbancamenti che non consentano il ripristino dell'andamento dei terreni a lavori ultimati, con dislivello dal piano di campagna non superiore a 50 cm. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;
- c) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali;
 - d) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo;
 - e) dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo. Gli eventuali abbattimenti di alberature esistenti, individuati nel PAT come filari alberati dovranno trovare giustificazione attraverso la produzione di una specifica relazione agronomica
6. Per le nuove edificazioni e gli ampliamenti in tali zone si prescrivono i seguenti indici stereometrici:
- numero massimo di piani abitabili: 2 fuori terra oltre al sottotetto;
 - Altezza massima dei fabbricati: 8,50ml., salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc;
 - Distanza minima dalle strade: dovrà comunque rispettare quanto delineato dal Codice della Strada (D.lgsn. 285/1992) e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (D.P.R. n. 495/1992) fuori dal perimetro dei Centri Abitati. All'interno del perimetro dei Centri Abitati la distanza non può essere inferiore a ml. 5,00 e comunque nel rispetto del DM 1444/1968.;
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 5,00 ml..
 - Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 ml..
7. Per le caratteristiche costruttive e formali delle edificazioni in zona agricola si rimanda al Prontuario della qualità architettonica.

Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo

8. Sono definite costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola i fabbricati ricadenti nell'ambito del territorio agricolo legittimamente edificati in funzione dell'attività agricola in virtù delle previgenti disposizioni in materia di edificabilità delle zone agricole, che presentano i seguenti requisiti:
- alla data di adozione del PAT erano già in proprietà dell'avente titolo richiedente;
 - successivamente alla data di adozione del PAT non sono stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegati;
 - hanno perduto un nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.
9. La Legge Regionale n. 11/2004 demanda al PI l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata.
10. I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in ZTO E, possono essere i seguenti:
- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
 - esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).
11. 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 o da dichiarazione sostitutiva quando il fabbricato insiste solo sulla propria pertinenza con estensione non superiore a 10 volte la superficie coperta e non è parte di una proprietà più vasta.
12. In ogni caso non saranno considerate le richieste che fanno riferimento a fabbricati realizzati da meno di dieci anni dall'adozione del PI da parte del Consiglio Comunale.
13. Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti mentre per i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi si applicano i limiti definiti dal comma 4 delle Prescrizioni dell'art. 3.3.4 della NTA del PAT..
14. Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale è fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa e nel rispetto della norma del PAT. La restante porzione dichiarata non funzionale dovrà essere demolita contestualmente all'intervento e ripristinato lo stato dei luoghi.

15. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e/o quelle comunque compatibili con la residenza e sono fissate dalla scheda di progetto.
16. 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.
17. I fabbricati dichiarati non funzionali e non oggetto di specifiche norme di tutela possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 compresa la demolizione e successiva ricostruzione all'interno dell'area pertinenziale.
18. L'edificazione è subordinata al rispetto delle modalità operative e dell'edificazione nella zona agricola previste dal Prontuario della qualità architettonica.
19. Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

Art. 5.25. - ZONA EA – Agricola periurbana;

1. Trattasi di aree agricole site nelle immediate adiacenze del centro abitato del capoluogo e delle principali frazioni che, in relazione alla loro particolare collocazione geomorfologica ed all'impianto urbanistico circostante, vengono sottoposte a particolare tutela disciplinando gli interventi, al fine di salvaguardare l'integrità di tali ambiti.
2. Per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi 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; sono comunque escluse variazioni delle destinazioni d'uso attuali e interventi di completa demolizione e ricostruzione in altro sedime, salvo gli arretramenti necessari per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità da concordarsi preventivamente con l'Ente.
3. Sono ammessi ampliamenti fino a 800 mc. ai sensi della LR 11/04.
4. Per gli ampliamenti in tali sottozone agricole si prescrivono i seguenti indici stereometrici:
 - numero massimo di piani abitabili: 2 fuori terra oltre al sottotetto;
 - Altezza massima dei fabbricati: 8,50 ml., salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc;
 - Distanza minima dalle strade: dovrà comunque rispettare quanto delineato dal Codice della Strada (D.lgs n. 285/1992) e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (D.P.R. n. 495/1992) fuori dal perimetro dei Centri Abitati. All'interno del perimetro dei Centri Abitati la distanza non può essere inferiore a ml. 5,00 e comunque nel rispetto del DM 1444/1968.;
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 5,00 ml..
 - Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 ml..
5. Non sono ammessi allevamenti di qualsiasi entità e genere.
6. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione di residenze e/o annessi rustici.

Art. 5.26. - ZONA ES – Agricola con edificazione diffusa;

1. Il Piano degli Interventi, 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 "Zona ES – Agricola con edificazione diffusa", ai quali viene riconosciuto il carattere di "Nuclei residenziali in ambito agricolo". Tali aggregati comprendono le aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative debbono essere salvaguardate nella conservazione del patrimonio edilizio rurale, migliorandone le condizioni abitative con interventi regolati, anche sotto il profilo ambientale, non escludendone l'utilizzazione per il completamento dei nuclei rurali preesistenti.
2. L'edificazione ed i vari interventi ammessi in tali aggregati, sono indipendenti dalla qualifica di imprenditore agricolo. Non è applicabile pertanto l'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e l'art. 3 bis della L.R. n. 14/2009 e s.m.i.
3. Per quanto riguarda le preesistenze, nell'ambito di tali zone sono consentiti interventi di cui all'art.3, comma 1 del DPR 380/2001 lettere a), b), c) e d), nonché soprelevazioni ed ampliamenti, fino ad un massimo di 800 mc, compreso l'esistente.

E' 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 tipici della zona agricola.
- a) Per gli edifici esistenti a destinazione non compatibile con la zona è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza. E' altresì ammesso il recupero di volumetrie esistenti a destinazione non compatibile con la zona attraverso loro riconversione a destinazioni compatibili, anche mediante P.U.A., qualora si renda necessario dall'entità dell'intervento, il cui ambito va riferito al lotto di pertinenza dei manufatti alla data di adozione del Primo P.I. con applicazione di un indice fondiario max di 0,60 mc/mq. Il recupero di tali volumetrie è soggetto a contributo perequativo a ristorazione del territorio.
- b) 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.
4. Le attività artigianali e commerciali preesistenti possono ampliarsi fino ad un massimo del 30% della superficie lorda di pavimento, per adeguamenti aziendali.
5. Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento verticale con le murature preesistenti, anche sul confine in aderenza, nel rispetto delle norme del Codice Civile, e comunque a distanza non inferiore a ml. 10 dagli edifici esistenti.
6. Per quanto riguarda la distanza dalle strade e dai fiumi o canali, è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti, purché non ci sia l'avanzamento sul fronte stradale o fluviale.
7. Gli ampliamenti possono essere consentiti sul prolungamento dei fronti esistenti, purché non ci sia la riduzione della profondità del rispetto stradale o fluviale preesistente.
8. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono ammesse sui singoli mappali inedificati, specificamente individuati dal PI mediante lo strumento perequativo, per un volume massimo di mc. 800 e devono comunque sussistere le seguenti condizioni:
- il lotto prospetti sulla pubblica via direttamente;
 - sia dotato delle principali opere di urbanizzazione, quali la strada, l'energia elettrica, la rete idrica;
 - Altezza massima dei fabbricati: 7.50 ml., salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc;
 - Distanza minima dalle strade: dovrà comunque rispettare quanto delineato dal Codice della Strada (D.lgs n. 285/1992) e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (D.P.R. n. 495/1992) fuori dal perimetro dei Centri Abitati. All'interno del perimetro dei Centri Abitati la distanza non può essere inferiore a ml. 5,00 e comunque nel rispetto del DM 1444/1968.;
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 5,00 ml..
 - Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 ml..
 - La distanza minima dagli scolli sarà di ml. 10,00, salvo indicazione planimetrica di maggiore distanza.
9. In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso così come definite al precedente art. 4.2:
- a) Residenziale;
 - b) Direzionale;
 - c) Commerciale (esercizi di vicinato sino a 150 mq.);
 - d) Artigianato di servizio;
 - e) Servizi;
 - f) Turistica.

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

10. Destinazione d'uso escluse

In tali zone 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.

Art. 5.27. - ZONA F1A – Aree per attrezzature di interesse comune;

1. Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, ecc., quali il municipio, i cinema e teatri, la chiesa, la caserma, l'ospedale, l'ufficio postale, ecc.
2. In queste zone il P.I. si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:
 - Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 50%;
 - Altezza massima: non può essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, sono fatte salve le norme relative del Codice Civile;
 - Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml. 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è attuabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante;
 - Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento o sopraelevazione.
3. Le presenti prescrizioni possono essere derogate sulla base di programmi d'intervento (piani particolareggiati o progetti esecutivi) di iniziativa dell'Ente Pubblico.
4. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
5. Sono comunque ammessi interventi in deroga con le procedure della LR 27/2003.
6. **Per l'area a servizi della "Parrocchia di Visitazione di Maria S.S. in Presina" va fatto riferimento agli indici di cui alla manifestazione n. 10 del PI – Var. n. 8.**

Art. 5.28. - ZONA F2 – Aree per l'istruzione;

1. Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole primarie e secondarie, ecc., oltre all'eventuale abitazione per il custode ed alloggi e foresterie per gli operatori scolastici ed alunni.
2. Nell'ambito delle zone di cui al titolo sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc.
3. In queste zone il P.I. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:
 - Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e al 30% per le attrezzature di progetto;
 - Altezza massima: non deve essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
 - Distanza minima tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10,00;
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00;
 - Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.
4. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
5. Sono comunque ammessi interventi in deroga con le procedure della LR 27/2003.

Art. 5.29. - ZONA F3A – Verde pubblico attrezzato;

1. Tali zone sono destinate alla formazione di aree verdi piantumate ed attrezzate per il tempo libero.
2. Sono altresì ammesse le attrezzature di servizio, quali chioschi, gazebo, ecc. strutture leggere

- (es. legno) a servizio della protezione civile;
3. E' vietata la costruzione di fabbricati a destinazione residenziale, esclusi quelli strettamente necessari per il personale di custodia.
 4. Il volume edificabile per i locali di servizio sarà determinato caso per caso, a seconda delle caratteristiche delle opere da attuare e non potrà comunque mai superare l'indice fondiario di 0,1 mc/mq, fatta salva l'applicazione dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
 5. La superficie di riferimento per la determinazione dell'indice fondiario da applicare non è riferita alle singole proprietà, ma alla dimensione complessiva dell'area come individuata nella cartografia di P.I..
 6. I distacchi dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 02/04/1968 n. 1444.
 7. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

Art. 5.30. - ZONA F3B – Aree per impianti sportivi;

1. Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature sportive.
2. In queste zone è consentita la realizzazione di strutture di servizio agli impianti (locali di ristoro, sedi di associazioni sportive, attrezzature ricettivi per atleti, residenza del custode).
3. Il volume edificabile per le strutture di servizio sarà determinato in relazione alle caratteristiche dell'impianto da realizzare e non potrà comunque superare l'indice di copertura del 40% fatta salva l'applicazione dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
4. Le distanze tra i fabbricati devono rispettare quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 per le zone C.
5. Si prescrivono inoltre le seguenti norme:
 - Altezza degli edifici: non potrà superare i ml. 8,00, salvo diverse esigenze per gli impianti coperti.
 - Parcheggi: mq. 20 ogni 1.000 mq. di area utilizzata. Per bar e ristoranti devono essere inoltre previsti parcheggi aggiuntivi nella misura prevista dall'art. 5 del D.M. 02.04.1968 N. 1444.
6. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
7. Nella zona retrostante l'area parrocchiale è consentita la costruzione di attrezzature finalizzate alla ricreazione ed alle attività istituzionali della parrocchia nel rispetto degli indici stereometrici della Zona F1A- Aree per attrezzature di interesse comune.

Art. 5.31. - ZONA F4A – Parcheggi pubblici;

1. Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex-novo di spazi pubblici per la sosta dei veicoli.
2. La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a ml. 5,50 per il 50% della superficie necessaria; quella dei parcheggi della zona produttiva non potrà essere inferiore a ml. 10 almeno per il 50% della superficie necessaria.
3. In tali ambiti, per aumentare l'assorbimento delle acque meteoriche, si richiamano le prescrizioni dell'art. 39 del Piano di Tutela delle Acque.
4. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, previo ottenimento del titolo edilizio da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

Art. 5.32. - ZONA F4B – Piazzali e Parcheggi privati;

1. Negli elaborati grafici sono individuati con la sigla P-Pr. aree a piazzale e/o parcheggio private a esclusivo servizio delle attività residenziali, produttive e terziarie esistenti; tali parcheggi e/o piazzali, che non concorrono alla definizione dell'edificabilità dell'area e alla dotazione a

standards, saranno realizzati con le caratteristiche dei precedenti commi 2 e 3 dell'art. precedente.

2. All'interno di tali aree è ammesso il parcheggio di autovetture e altri mezzi di trasporto nonché il deposito di materiale non maleodorante e non soggetto ad altre forme di inquinamento.

Art. 5.33. – Aree pedonali – Percorsi ciclopedonali;

1. La zona di cui al presente titolo è vincolata alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi pubblici per la circolazione dei pedoni e dei ciclisti.
2. I percorsi devono essere attuati in conformità alle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale e devono essere adeguatamente alberati utilizzando le piante arboree e arbustive.

Per i privati la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area destinata a percorso pedonale determina la possibilità di conteggiare la medesima a fini edificatori secondo gli indici della zona omogenea adiacente al percorso stesso, senza che questo determini particolari vincoli di distanza.

3. In assenza della cessione, di cui al comma precedente, gli edifici devono sorgere a una distanza dal percorso pari alla loro altezza con un minimo di ml.5,00.
4. Le piste ciclabili e i percorsi ciclopedonali di collegamento tra i vari centri urbani potranno essere realizzati preferibilmente lungo la carreggiata stradale o in alternativa all'interno della specifica fascia di rispetto. Inoltre le piste ciclabili potranno essere realizzate in zona agricola preferibilmente utilizzando le capezzagne esistenti e le arginature dei fiumi e dei canali.

Art. 5.34. – Strade di progetto – Allargamenti stradali;

1. La classificazione delle strade esistenti nel territorio comunale è quella definita dal Codice della Strada.
2. La localizzazione dei tracciati viari di progetto e dei relativi svincoli è da ritenersi indicativa e potrà essere modificata in sede di progettazione dell'opera.
3. Su alcuni tratti della viabilità stradale comunale è stato ritenuto necessario prevedere degli interventi di allargamento della carreggiata stradale al fine di garantire una migliore sicurezza stradale.
4. Lungo tali tratti ogni intervento di costruzione di elementi come: recinzioni, accessi carrai, ponti, tombinamenti, ecc. dovranno tener conto della necessità di allargamento della carreggiata e in ogni caso dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale.
5. La demolizione di fabbricati esistenti in prossimità di incroci o di allargamenti stradali previsti nelle tavole di P.I. da luogo a riconoscimento di credito edilizio.

TITOLO 6. – VINCOLI E TUTELE

Art. 6.1. -Ambiti soggetti a vincolo architettonico diretto ex D. Lgs. 42/2004

1. Trattasi di fabbricati con relativi ambiti di pertinenza soggetti a vincolo di tipo architettonico diretto ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004; Ogni intervento edilizio deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i beni architettonici.
2. Per il complesso della Rocca di Rivalta e villa Serego Malipiero Baldin dette *Colombaron*, sito in Via Colombaron va richiamata la dichiarazione dell'interesse culturale particolarmente importante ai sensi dell'artt. 10 c. 3, lett. a), e 13 del D.Lgs 22.01.2004 (prot. comunale n. 1173 del 03.02.2021)

Art. 6.2. - Verde privato

3. Trattasi di parchi, giardini o di colture a ridosso degli insediamenti residenziali.
4. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
5. Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti di particolare interesse ambientale paesaggistico è vietato di norma 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.
7. 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.
5. Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricoltura, arboricoltura, ecc., le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.
6. E' ammesso il posizionamento in queste aree, previa autorizzazione comunale, di elementi di arredo esterno (gazebi, campi da gioco, ecc.) e opere di sistemazione a terra (percorsi pedonali, illuminazione, piscine all'aperto, ecc.).

Art. 6.3. -Fasce di rispetto attrezzature

1. Nelle fasce di rispetto delle attrezzature comuni e tecnologiche è vietata la costruzione di qualsiasi edificio non direttamente connesso con l'attrezzatura tecnologica da proteggere.
2. Le fasce di rispetto cimiteriale, costituiscono un vincolo urbanistico stabilito con leggi dello Stato e delle Regioni. Le stesse fasce come tali, sono operanti "ex se", indipendentemente dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventualmente anche in contrasto con i medesimi.
3. Sono recepiti dal P.I. i decreti di riduzione delle fasce di rispetto cimiteriale tuttora vigenti:
 - - Decreto Comune prot. 6.528 del 17.12.1985 e relativo al cimitero di Michellorie;
 - - Decreto Comune prot. 4.116 del 29.07.1985 e relativo al cimitero del capoluogo;
 - - Decreto Comune prot. 6.472 del 15.09.1994 e relativo al cimitero di Coriano.
4. Per gli edifici residenziali esistenti nella fascia di rispetto dei cimiteri sono ammessi interventi 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 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'ULSS; si richiama il rispetto della legislazione nazionale e regionale in materia
5. Per gli edifici non residenziali esistenti nella fascia di rispetto dei cimiteri sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b), del D.P.R. 380/2001.

Art. 6.4. - Fasce di tutela paesaggistica corsi d'acqua

1. Sono individuati i seguenti corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgvo n. 42/2004, così come individuati con Delibera del Consiglio Regionale n. 23 del 27.06.2001:
 - 23249 Fiume Adige;
 - 23422 Torrente Alpone e Valli Urle;
 - 23501 Dugale Sarega.
2. Per gli interventi edilizi ricadenti in tali ambiti, si richiamano le procedure previste dal D. Lgvo n. 42/2004.
3. Eventuali variazioni nell'elenco regionale dei corsi d'acqua soggetti a tutela, sono da intendere automaticamente recepite, così come qualsiasi altra norma di livello primario attinente la materia.

Art. 6.5. - Zona di interesse archeologico

1. Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune di Albaredo d'Adige, ha individuato i siti di possibile interesse archeologico.
2. I siti di possibile interesse archeologico individuati dalla Soprintendenza e confermati dal PI sono:
 - 1 – Beccacivetta di Coriano (sito di epoca romana);
 - 2 – Albaredo località Tiede (ritrovamenti di epoca romana);
 - 3 – La Caneviera, Tramon (necropoli dell'età del bronzo);
 - 4 – Bernardine di Coriano (sito abitato del neolitico, dell'età del rame e del bronzo);
 - 5 – Via Cà del Sette (insediamenti di epoca romana);
 - 6 – Moggia - Strà (sito di rinvenimenti archeologici);
 - 7 – Bagnoli (sito di rinvenimenti archeologici);
 - 8 – Colombaretta (sito di rinvenimenti archeologici);
 - 9 – La Motta (sito di rinvenimenti archeologici);
 - 10 – San Tomio (sito di rinvenimenti archeologici);
 - 11 – Cà Bianca (sito di rinvenimenti archeologici);
3. Nell'ambito delle zone di possibile interesse archeologico ogni intervento edilizio è soggetto a comunicazione preventiva alla competente Soprintendenza Archeologica; gli adempimenti previsti in precedenza non sono da attuare qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.
4. In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

Art. 6.6. –Vincolo a destinazione forestale

1. Il PI ha delimitato le zone boscate da ritenersi soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/04 e a vincolo di destinazione forestale ai sensi dell'art. 15 della L.R. 52/78 s.m.i.
2. La gestione delle aree boscate è regolata dalle leggi forestali sopra riportate. 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;

Art. 6.6.BIS – Servitù idraulica – R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

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. Negli elaborati del P.I. è riportata la rete idrografica in gestione al Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e relativo "Regolamento di polizia idraulica" allegato in calce alle presenti NTO.
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 o del Consorzio Alta Pianura Veneta).
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. 6.6.TER – Zona di tutela fluviale – art. 41 L.R. 11/2004

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, 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, degli ambiti di edificazione diffusa e degli 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 (ATO 1- Zona Produttiva, ATO 3 Presina, ATO 4 Michellorie – Bernardine e ATO 5 Coriano);
 - 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 (ATO 2- Capoluogo).
3. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, degli ambiti di edificazione diffusa, degli 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:
 - interventi secondo quanto previsto dalla L.R. 11/2004, art. 43-44 e s.m.i., in merito all'edificazione in zona agricola;
 - 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;
 - ogni ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme;
 - 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 previsione di cui all'art. 3.2.8 delle N.T. del P.A.T. "Servizi di interesse comune di maggior rilevanza", compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
 - 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. 3.5.1 "Infrastrutture della mobilità" N.T. del P.A.T.;
 - la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde;
 - 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.
 - strutture finalizzate alla promozione delle "Attrezzature per il turismo natura" di cui all'art. 3.5.2 "Piste ciclopedonali" - delle N.T. del P.A.T.;
 - mitigazione degli effetti dell'attuazione del PAT;
6. 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.

7. E' 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.
8. 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.
9. 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.
10. In tutto il territorio si applicano le disposizioni vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico (vedi testo riportato in calce alle NTO).
11. 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).
12. 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 sgombrata 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'usufruità dell'area privata oltre che la sicurezza stessa.

Art. 6.6.QUATER – Corsi d'acqua

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 tominati 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.
 - La eventuale chiusura di fossati e canali deve essere accompagnata dalla 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 tominature 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.

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. E' 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. E' 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 è 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;
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. 6.7. - Rete Natura 2000

1. Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione

speciale di cui alle direttive 92/43/CEE, 2009/147/CE e DM 2 Agosto 2010, D.G.R. n. 4003/2008 e n. 3173/2006..

2. Nel comune di Albaredo d'Adige è individuato un sito S.I.C.:
 - Cod. IT3210042 "Fiume Adige da Verona est a Legnago".
3. Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 3173/2006 avente per oggetto: *"Nuove disposizioni relative all'attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni"*.
4. Fino all'approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela di cui ai precedenti commi.

Art. 6.8. - Ambiti di interesse paesistico ambientale (PAVGV) e contesti figurativi del PAT

1. Estese fasce di territorio per lo più disposte lungo l'Adige e al confine sud comunale di particolare pregio dal punto di vista naturalistico - ambientale individuate come ambiti di interesse paesistico ed ambientale dal P.A.V.G.V. e come contesti figurativi dei complessi monumentali individuati dal PAT.
2. Il PI ha aggiornato la perimetrazione delle aree individuate dal Piano d'Area e dal PAT rapportandole alle effettive valenze paesaggistiche presenti sul territorio e salvaguardando le attività antropiche esistenti sul territorio per le quali si applicano le specifiche discipline di zona.
3. La seguente normativa è finalizzata alla puntuale disciplina dell'ambiente rurale regolamentando altresì l'attività edificatoria, alla tutela e riconoscimento dei biotipi esistenti al fine di consentire la contemporanea presenza dell'attività umana e la fruizione a scopo didattico ricreativo.
4. Ferma restando la proprietà privata dei terreni e dei fondi agricoli, devono essere garantita pubblica fruibilità e godibilità dell'insieme paesistico-naturalistico degli interi ambiti. A tal fine dovranno essere, a cura dei privati, riaperti e resi percorribili i tracciati rurali pubblici e/o di uso pubblico e/o demaniale che dovranno essere opportunamente segnalati dalla pubblica Amministrazione.
5. Le uniche forme di visitazione e/o attraversamento ammesse, fatta esclusione per i residenti e per i transiti connessi alle attività agricole del territorio, sono quelle pedonali, ciclabili ed equestri.
6. Ad ulteriore valorizzazione del territorio interessato dovranno essere previste quinte alberate di schermatura e/o scenografiche ed individuati idonei punti di sosta, ristoro ed osservazione direttamente connessi alla pubblica fruibilità dell'area e localizzati lungo i percorsi rurali.
7. Per la realizzazione di interventi edificatori all'interno di tale ambito, sono fatte salve le norme di intervento previste dal P.I. per le aree destinate dalla strumentazione urbanistica comunale vigente a residenza, attività produttive e servizi con l'obbligo di prevedere per i singoli progetti edilizi la puntuale sistemazione degli scoperti.
8. Gli interventi per gli edifici schedati nei Centri Storici e le corti rurali seguiranno quanto previsto dalle normative secondo i gradi di protezione.
9. È inoltre ammessa la realizzazione di serre, purché prive di strutture murarie fuori terra.
10. Sugli edifici esistenti, gli interventi ammessi possono essere finalizzati anche alla realizzazione di punti di sosta, di ristoro e vendita di prodotti agricoli.
11. Non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici a carattere industriale e di nuovi impianti di acquacoltura.
12. Sono vietati gli interventi di scavo e di miglioria fondiaria, ad esclusione di quelli direttamente connessi con la sistemazione idraulica del territorio. Le migliorie fondiari e sono ammesse solo se strettamente pertinenti all'attività agricola. Nel caso di necessità di asporto di materiale dovranno essere acquisite le autorizzazioni rilasciate dagli Enti competenti.
13. In particolare: i movimenti di terra, devono essere limitati all'ambito del fondo, affinché con tali opere non venga modificato l'attuale assetto del territorio; non è ammessa la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere e natura, comprese anche le murature a secco; sono ammesse solo opere riguardanti architetture di terra.
14. Sono prescritte la conservazione e la tutela di tutti gli elementi di rilievo ambientale, quali:
 - filari alberati, macchie arboree e vegetazione spontanea lungo gli alvei dei corsi d'acqua;
 - percorsi di immersione nel territorio rurale;
 - alveatura e tracciato dei corsi d'acqua.

15. È fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi e singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, se non per particolari e motivate esigenze di pubblica utilità e/o fito-sanitarie. Sono ammessi lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante.
16. È prescritta altresì la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamenti diffusi.
17. Sono consentite le lavorazioni per la coltivazione ciclica del pioppo.
18. Sono consentite la sistemazione e la razionalizzazione della viabilità esistente, nonché l'apertura di nuovi percorsi, purché a servizio dell'attività agricola. Tali nuovi percorsi, dovranno essere realizzati nel rispetto della partitura fondiaria attuale, con sezione di larghezza non superiore a ml. 3,00 e con fondo sterrato. Non è ammessa in nessun caso la pavimentazione, con qualsiasi materiale, dei percorsi campestri attuali e di quelli da realizzare ex novo.
19. Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con l'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.
20. Tali insegne che dovranno essere di modeste dimensioni, dovranno essere posizionate esclusivamente lungo il tracciato del percorso attrezzato e dovranno essere realizzate in legno con scritte e figure in colori tenui.
21. E' inoltre vietata qualsiasi nuova edificazione, salvo gli ampliamenti consentiti dalla L.R. n. 11/2004 art. 43 e 44 per gli edifici residenziali presenti, nonché per le sole Aziende Agricole, tramite piano di sviluppo aziendale, l'ampliamento degli annessi in funzione del fondo, che comunque andranno collocati a ridosso degli esistenti al fine di tutelare il sito di notevole valore.

Art. 6.9. - Salvaguardia dei coni visuali

1. Trattasi di aree in cui è vietata l'edificazione al fine di non danneggiare la prospettiva di complessi urbani o rurali di pregio ambientale, di edifici di particolare importanza storica o di aree di particolare pregio ambientale nonché di edifici e nuclei rurali di antico insediamento come individuate nelle tavole di Piano. Per i fabbricati esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettera a), b), c), del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, salvo diverse specifiche disposizioni dei P.I..
2. Le superfici di tali aree concorrono alla determinazione della potenzialità edificatoria della zona in cui ricadono.
3. In tali aree è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo.
4. Per l'ambito di salvaguardia del sito denominato "Colombaroni" (CR-02) è vietata qualsiasi nuova edificazione, salvo gli ampliamenti consentiti dalla L.R. n. 11/2004 art. 43 e 44 per gli edifici residenziali presenti, nonché per le sole Aziende Agricole, tramite piano di sviluppo aziendale l'ampliamento degli annessi in funzione del fondo, che comunque andranno collocati a ridosso degli esistenti al fine di tutelare il sito di notevole valore.

Art. 6.10. – Aree a elevata utilizzazione agricola (PAVG)

1. E' individuata un'area a nord al confine con Veronella comprendendo tutte le maggiori coltivazioni della frutta e dei vigneti.
2. All'interno di queste aree il PI favorisce il mantenimento e lo sviluppo del settore agricolo anche attraverso la conservazione della continuità e dell'estensione delle aree ad elevata utilizzazione agricola limitando la penetrazione in tali aree di attività in contrasto con gli obiettivi di conservazione delle attività agricole e del paesaggio agrario.
3. Va favorita la valorizzazione delle aree ad elevata utilizzazione agricola attraverso la promozione della multifunzionalità dell'agricoltura e il sostegno al mantenimento della rete infrastrutturale territoriale locale, anche irrigua;
4. Va favorita la conservazione e il miglioramento della biodiversità anche attraverso la diversificazione degli ordinamenti produttivi e la realizzazione e il mantenimento di siepi e di formazioni arboree, lineari o boscate, salvaguardando anche la continuità eco sistemica;
5. E' vietata la trasformazione delle zone agricole in zone con altra destinazione, con particolare riferimento ai grandi impianti produttivi, al fine di garantire la conservazione e lo sviluppo dell'agricoltura e della zootecnica, nonché il mantenimento delle diverse componenti del paesaggio agrario in esse presenti;

Art. 6.11. – Ambiti naturalistici di livello regionale (PTRC)

1. Trattasi di aree individuate nello strumento di pianificazione regionale (PTRC art.19 adottato dalla

Regione Veneto con Delibera della Giunta Regionale n. 372 del 17.02.2009) quali ambiti di tipo naturalistico.

2. Nel territorio comunale è individuata l'intera asta dell'Adige e i territori contermini.
3. All'interno di queste aree e di quelle limitrofe sono individuati prioritariamente gli ambiti per la formazione di parchi e riserve di interesse locale ai sensi dell'art. 27 della LR n. 40/1084.
4. Sino all'adozione degli specifici strumenti di gestione sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere le caratteristiche naturali dei luoghi.

Art. 6.12. –Aree soggette a fragilità idrogeologiche

1. Trattasi di aree individuate e classificate dagli strumenti di pianificazione urbanistica e di settore in relazione alla fragilità idrogeologica.
2. In particolare sono state riportate:
 - Aree allagabili (Piano Generale Consorzio di Bonifica);
 - Zone a elevata vulnerabilità idrogeologica (PAVGV);
3. Il PI ha precisato gli ambiti dei comparti individuati a pericolosità idraulica.
4. Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, ogni intervento ammesso riguardante l'ambito interessato e che interessa una porzione di territorio superiore ai 1.000 mq., dovrà contenere uno studio di compatibilità idraulica per tutto l'ambito idraulico di riferimento, una valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché idonee misure compensative. In particolare lo studio, che verrà approvato dal Genio civile competente, dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.
5. Nelle aree individuate a fragilità idrogeologica:
 - E' vietata l'apertura di cave a cielo aperto, miniere, discariche o altre forme di interventi di trasformazione del territorio; è fatto salvo quanto già autorizzato o autorizzabile da Enti sovraordinati.
 - Sono vietati gli interventi che portano a un utilizzo del suolo tale da aggravare il fenomeno di dissesto e instabilità, come la tombinatura dei canali di scolo e dei fossati di guardia ai margini delle infrastrutture.
 - E' vietata l'individuazione di nuove zone agroindustriali, nonché la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi.
 - Nelle zone a giacitura depressa gli interventi consentiti, ai sensi della strumentazione urbanistica vigente devono essere realizzati al di sopra della quota di sicurezza idraulica sul piano campagna, da concertare con il Consorzio di Bonifica; la determinazione dei volumi e delle altezze dei manufatti viene definita al netto della quota di sicurezza idraulica; è comunque vietato realizzare locali interrati o seminterrati.

Art. 6.13. - Fascia di rispetto allevamenti

1. Nelle tavole del P.I. sono indicati le fonti del vincolo degli allevamenti zootecnici intensivi che interessano il territorio di Albaredo d'Adige così come censiti dal PAT.
2. Trattandosi di un vincolo dinamico a seconda della quantità e qualità dei capi presenti, per tutti gli interventi ricadenti nelle potenziali fasce di rispetto di detti allevamenti è fatto obbligo di verificarle, attraverso la relazione di un tecnico specializzato.
3. Il tutto ai sensi: Art. 50, L.R. 11/2004 , Atti di indirizzo lett.d in vigore dal 23/10/2005; Atti di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 (lettera d); Integrazione Atti di indirizzo D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008; Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 158 del 31.05.2007 e DGRV n.856 del 15.05.2012.
4. Per gli allevamenti non intensivi le stesse distanze sono ridotte del 25% rispetto agli allevamenti intensivi zootecnici di classe numerica 1 e del relativo punteggio.
5. Ai fini del calcolo delle distanze degli allevamenti ai sensi della normativa richiamata ai commi precedenti si precisa che le zone A1- Nuclei e corti rurali e le zone ES – Agricole a edificazione diffusa sono assimilabili alle residenze civili sparse e i centri abitati sono quelli definiti ai sensi del Codice della strada di cui le Tab. 4 e 5 dell'Allegato A alla Dgr. n.856 del 15.05.2012.

Art. 6.14. -Metanodotti e fascia di rispetto

1. Il comune di Albaredo d'Adige è interessato dalla rete regionale e nazionale di gasdotti individuati nelle tavole del P.I.;

2. Le fasce di rispetto variano da un minimo di ml. 10,00 a un massimo di ml. 21,00 in relazione alla tipologia del singolo metanodotto come evidenziate negli elaborati grafici.
3. 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.
4. 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 metanodotto
5. E' possibile la realizzazione di opere di urbanizzazione acquisendo preventivamente il nulla osta dell'ente gestore del metanodotto.

Art. 6.15. - Elettrodotto alta tensione

1. Il PI individua gli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica ad alta tensione; le relative fasce di rispetto di prima approssimazione, riportate al comma successivo, costituiscono dotazione ecologica ed ambientale del territorio
2. Le fasce di rispetto sono indicate, in via provvisoria, dal Ministero Ambiente con nota prot. DSA/2004/25291 del 15.11.2004 e pari a:
 - a) 61,00 ml. con asse di simmetria sull'asse dell'elettrodotto per il tratto di linea in doppia terna non ottimizzata;
 - b) 47,00 ml. con asse di simmetria sull'asse dell'elettrodotto per il tratto di linea in semplice terna;
3. Le fasce di rispetto di cui sopra, ai sensi del DPCM 8.07.2003, si applicano per gli ambienti abitativi, aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici, luoghi adibiti a permanenza non inferiori a 4 ore, e l'obiettivo è il rispetto di 3 microtelsa per il valore di induzione magnetica.
4. All'interno della fascia di salvaguardia 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 dell'elettrodotto.

Art. 6.16. - Fascia di rispetto stradale

1. Su queste zone potranno comunque trovare sede: ampliamenti delle strade di cui fanno fregio, o strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.), impianti per la distribuzione di carburanti, cabine di distribuzione elettrica, piste ciclabili, giardini pubblici e privati, aree di parcheggio, ecc.
2. La profondità della zona di rispetto da osservarsi nelle nuove edificazioni dovrà essere conforme al D. Lgs. 285/1992 (Codice della Strada) con le modifiche del DPR n. 610/1996:
 - Fuori dai centri abitati:
 - Strade tipo "C" = 30 ml. (10 ml. per le zone A, B, C, D, ES, F);
 - Strade tipo "F" = 20 ml (5 ml. per le zone A, B, C, D, ES, F);
 - Strade vicinali = 5,00 ml. in tutti i casi;
 - All'interno dei centri abitati:
 - Strade tipo "C" = distanze previste da singole ZTO;
 - Strade tipo "F" = distanze previste da singole ZTO;
 - Strade vicinali = distanze previste da singole ZTO;
3. Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.Lgs. n. 380/2001.
4. Ai sensi dell'art. 41 "Zone di tutela e fasce di rispetto", comma 4ter L.R. 11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Il Piano degli Interventi può altresì consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che

non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

5. Le fasce di rispetto concorrono alla determinazione degli indici stereometrici previsti per le sottostanti ZTO previste dal PI.

Art. 6.17. – Centri Abitati

1. 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.
2. 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.
3. 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. 6.18. - Rete Ecologica

Aree nucleo

5. Il PI, in applicazione dei criteri indicati dalla *Pan European Biological Diversity Strategy* (PEBLDS), identifica le aree nucleo (core areas) con gli ambiti territoriali rientranti nella delimitazione dei siti della Rete natura 2000 e precisamente:
 - Cod. IT3210042 "Fiume Adige da Verona est a Legnago".
6. Le aree nucleo costituiscono i nodi della rete e l'ossatura della rete stessa; si tratta di unità territoriali di elevato valore funzionale e naturalità tali da offrire uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità e di sufficiente dimensione per sostenere comunità animali autoriproducentesi. Presentano il massimo valore ecologico rispetto alle differenti tipologie ambientali di collegamento al sistema della Rete ecologica.
7. In tali aree il Comune persegue l'obiettivo di creazione e consolidamento della rete ecologica anche mediante forme di adozione e gestione da parte di soggetti pubblici e/o privati di aree e spazi integrati o da integrare, nella rete ecologica; particolare valenza assumono le azioni mirate al miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea soprattutto lungo il corso del Fiume Adige, mediante interventi di riqualificazione dell'assetto vegetazionale di concerto con le autorità competenti con particolare riferimento alle essenze da impiegare e alla creazione di nuove nicchie ecologiche al fine della riqualificazione e riordino delle specie appartenenti agli habitat Natura 2000.
8. La realizzazione di nuovi insediamenti, opere ed infrastrutture di pubblico interesse, sono consentite purché, opportunamente motivati, non siano possibili localizzazioni alternative. Deve comunque essere garantito il mantenimento della connessione ecologica mediante opportuni interventi di mitigazione (es. ampliamento delle aree naturali in modo da recuperare le aree di corridoio perse, tracciati in galleria, viadotti verdi, ecc.) e/o compensazione).
9. Sono consentite 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), nonché alla realizzazione di opere idrauliche finalizzate alla gestione del corso d'acqua, sentieri e aree di sosta pedonali, equestri e ciclabili. Tali interventi dovranno essere assoggettati a specifica procedura di valutazione di incidenza ai sensi della DGR 3173/2006 e dovranno contenere adeguate misure di mitigazione e/o compensazione in merito a quanto riportato nel Quadro conoscitivo del presente P.I e nella Relazione di incidenza redatta ai sensi della DGRV 3173/2006.

10. Non è consentita la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica in corrispondenza di elementi naturali e che creino interruzione della continuità spaziale. È vietata l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dimesse e/o – concedere autorizzazioni di escavazione e di stoccaggio all'aperto di qualsiasi materiale, fatte salve le attività connesse alla messa in sicurezza idraulica e gli interventi finalizzati al potenziamento del ruolo ecologico del Sito natura 2000;
11. Sono altresì vietate le seguenti azioni:
- a) L'eliminazione anche parziale dell'habitat di importanza comunitaria individuato nel Formulario Standard, nei limiti imposti dalla DGRV 3173/2006;
 - b) l'utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti. È ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite). È obbligatorio il mantenimento e la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.
 - c) rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
 - d) qualsiasi mutamento delle superfici boscate di antico impianto e/o con presenza di "specie tipiche" dell'orizzonte di vegetazione. Tali superfici sono inoltre soggette a ripristino se compromesse da incendi o tagli indiscriminati. Sono invece ammessi interventi di miglioramento e riassetto boschivo, anche con sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive, secondo le indicazioni della normativa specifica vigente.
 - e) l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
 - f) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
 - g) l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore;
 - h) l'insediamento di strutture produttive di qualsiasi tipo, ivi compresi gli insediamenti zootecnici intensivi;
 - i) gli interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti che non siano giustificati da programmi aziendali approvati ai sensi della LR 11/2004 e giudicati compatibili dalla valutazione di incidenza ai sensi della DGR 3173/2006;
 - j) realizzare nuovi scarichi di reflui civili o industriali. Per quelli esistenti si deve prescrivere o adottare le modalità per il controllo biologico e igienico-sanitario, in accordo con gli Uffici ed enti competenti, al fine di prevedere per la loro graduale eliminazione.
 - k) L'insediamento di attività antropiche che limitino la permanenza, la nidificazione, l'aumento e la stabilità della specie e gli eventuali piani di reintroduzione delle stesse;
12. Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono obbligatori:
- a) la realizzazione di assetti colturali a basso impatto ambientale ed a carattere biologico;
 - b) la disincentivazione di colture agrarie (seminativi in generale) che ostacolano l'insediamento e la diffusione delle specie;
 - c) nel periodo della riproduzione dell'avifauna, evitare la potatura e lo sfalcio per non vanificare la riproduzione degli uccelli e delle altre specie segnalate. La manutenzione delle siepi deve effettuarsi, nei mesi invernali;
 - d) evitare la pulizia dei fondali e delle rive e altre attività di "pulizia idraulica" in corrispondenza dei periodi di riproduzione delle specie ittiche indicate nel Formulario Standard.
13. Tutti gli interventi nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 3173/2006 avente per oggetto: "Nuove disposizioni relative all'attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni".
14. Fino all'approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela di cui ai precedenti commi.

Aree di connessione naturalistica

1. Sono gli ambiti posti a protezione del sito SIC IT3210042 in corrispondenza dell'Adige e nel quadrante nord a confine con Veronella. Sono costituiti dagli ambiti agricoli più integri (aree poco urbanizzate) e di pregio ambientale localizzati attorno all'ambito fluviale di riferimento.
2. L'ambito a ridosso del fiume Adige si caratterizza per la conservazione di nuclei relitti di vegetazione ripariale naturale e di ambiti perifluviali facenti parte di un grande ambito fluviale di grande potenzialità e interesse naturalistico-ambientale. Un sistema fluviale a contatto con una matrice insediativa di tipo urbano e periurbano al quale attribuire funzioni prioritarie di mitigazione ambientale oltre che fruttive.
3. La trasformazione del territorio ricadente nelle zone di connessione naturalistica è possibile solo previa puntuale dimostrazione delle motivazioni che la rende necessaria in riferimento alle finalità medesime dell'area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa.
4. Gli interventi proposti dovranno essere mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area.
5. Per gli interventi direttamente e/o indirettamente connessi con i corsi d'acqua si devono prevedere azioni concrete di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati in atto, con eventuale ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale in particolare in corrispondenza degli innesti con le aree nucleo.
6. Ogni intervento ammesso dovrà essere finalizzato anche alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto di appartenenza con il recupero dei valori locali nonché mirare a ridurre gli impatti rilevanti ed in particolare le emissioni inquinanti atmosferiche, acustiche nonché quelle idriche con soluzioni progettuali idonee al contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi.
7. Si dovranno evitare interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari.
8. Per gli interventi sugli edifici agricolo-produttivi ammessi dalle norme di zona, sono ammessi ampliamenti e trasformazioni purché gli interventi proposti non modifichino l'attuale livello di antropizzazione, e prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente, sulla base di specifiche scelte tecnologiche e/o costruttive.
9. Per i nuovi manufatti edilizi isolati non connessi con l'attività agricola ed ammessi dalle norme di zona, sono ammessi gli interventi che prevedano la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati purché strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento dell'attività agricola e zootecnica, come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti.
10. Nell'ambito delle aree tutelate dal presente articolo sono vietati:
 - a) l'apertura di cave e discariche;
 - b) l'insediamento di nuove strutture produttive intensive e nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche di qualsiasi tipo, salvo che non costituiscano ampliamento di preesistenze assentite prima dell'adozione del PI e siano ammesse dalle norme di zona;
 - c) la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della normativa vigente;
 - d) il mutamento permanente di superficie boscata, nelle more della disciplina specifica di settore. Tale mutamento è ammesso esclusivamente su superfici boscate fortemente degradate e/o di recente formazione;
 - e) la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale e l'eliminazione dei filari arborei i quali costituiscono una presenza connotativa degli spazi pianeggianti;
 - f) l'introduzione nel territorio aperto di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
 - g) l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore;

i lavori di miglioria fondiaria che modificano in modo sostanziale i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo, nonché le modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola quali le strade interpoderali ed il reticolo irriguo.
11. Le eventuali modifiche apportate al territorio dovranno essere adeguatamente compensate predisponendo idonei interventi a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica delle nuove strutture/aree a verde.
12. Per i corsi d'acqua tali progetti devono prevedere interventi di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati di fatto, con ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale in corrispondenza degli innesti nelle aree nucleo.
13. Nell'ambito delle aree di connessione naturalistica è prescritta per le pratiche agronomiche l'adozione di misure atte alla salvaguardia della falda superficiale; la fragilità di tali aree richiede una programmata limitazione d'uso dei liquami animali, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la

progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva, l'espansione della praticoltura e della arboricoltura (con esclusione di impianti produttivi che necessitano di elevato uso di pesticidi), anche mediante incentivi di natura finanziaria per eventuali interventi di rinaturalizzazione secondo la normativa nazionale e comunitaria.

14. Nell'ambito delle aree di connessione naturalistica si applica la seguente disciplina (anche a fini colturali agricoli):
 - a) È vietata l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia;
 - b) Negli ambiti caratterizzati da seminativi semplici con presenza rada di filari arborei questi ultimi costituiscono una presenza connotativa degli spazi pianeggianti e pertanto vanno salvaguardati;
 - c) Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo;
15. Nell'ambito delle aree di connessione naturalistica sono altresì vietati:
 - a) interventi modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge;
 - b) interventi che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi.

Corridoi ecologici

1. I corridoi ecologici/naturalistici principali e secondari svolgono la funzione di mantenimento e recupero delle connessioni tra ecosistemi e biotopi di alto valore naturalistico.
2. Nel PI è stato individuato un corridoio ecologico principale lungo l'argine orientale dell'Adige tra il Capoluogo e Coriano; i corridoi ecologici secondari individuati sono i seguenti:
 - corridoio lungo lo scolo Biniega;
 - corridoio lungo il fosso Serega;
 - corridoio lungo lo scolo Bagnoli;
 - corridoio lungo lo scolo Spolverino;
 - corridoio lungo lo scolo Pescaolo;
3. Questi corridoi di progetto sono principalmente costituiti da corsi d'acqua (scoli consortili, canali, capofossi), siepi e filari alberati, e da una fascia di rispetto pertinenziale fissata in ml 4.
4. Tale fascia di rispetto è finalizzata a:
 - a) conservare l'ambiente;
 - b) mantenere per quanto possibile la vegetazione spontanea con particolare riguardo a quella che svolge un ruolo di consolidamento dei terreni;
 - c) migliorare la sicurezza idraulica;
 - d) costituire aree di libero accesso per il migliore svolgimento delle funzioni di manutenzione idraulica, di polizia idraulica e di protezione civile.
5. Nei corridoi ecologici di progetto i tagli di vegetazione riparia naturale e tutti i nuovi interventi capaci di modificare lo stato dei luoghi sono finalizzati:
 - a) alla manutenzione idraulica compatibile con le esigenze di funzionalità del corso d'acqua;
 - b) alla eliminazione o la riduzione dei rischi idraulici;
 - c) alla tutela urgente della pubblica incolumità;
 - d) alla tutela dei caratteri naturali ed ambientali del corso d'acqua.
6. Tali ambiti sono luoghi deputati per la realizzazione di progetti specifici mirati alla valorizzazione delle connessioni ecologiche e di rinaturalizzazione. Questi progetti potranno interessare fasce più ampie di quelle prescritte e dare origine a crediti edilizi od essere valutati quali azioni di miglioramento di inserimento ambientale e paesaggistico di interventi realizzati in altre aree e altri interventi di trasformazione fisica del territorio.
7. Le presenti norme, inerenti al sistema della rete ecologica (aree nucleo, aree a connessione naturalistica, corridoi ecologici) prevalgono per specificità su tutte le altre norme previste dal PI riferibili a tali ambiti.
8. **Lungo il tratto di corridoio spostato attraverso verifica ambientale e parere rilasciato da Studio Benincà, a seguito manifestazione di interesse n. 12 a PI – Var. 8, si prescrive che:**
 - lungo il tratto di corridoio spostato a ovest, ove al momento non persiste alcun elemento di discontinuità, ad eccezione di una scolina all'interno dei seminativi, venga realizzato un filare arboreo/ arbustivo che funga da "ponte" tra i due canali irrigui a sud e a nord.

Art. 6.19. – Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

1. A recepimento del contesto di particolare pregio naturalistico e paesaggistico - ambientale per la formazione di un Parco Campagna a sud del Capoluogo, individuato nella tav. 4 del PAT e relative disposizioni normative di cui all'articolo 3.2.4 delle sue NT:
 - il presente Pl. Var n. 8 per immediata lettura da parte dell'UTC riporta in cartografia il suddetto contesto demandandone la disciplina operativa alle Direttive, Prescrizioni e Vincoli richiamate nell'articolo 3.2.4 delle NT del PAT.

Art. 6.20. – Elementi detrattori: Opere incongrue ed elementi di degrado

1. A recepimento delle maggiori opere incongrue con l'ambiente circostante e gli elementi di degrado, per i quali è necessario programmare azioni volte alla loro eliminazione e/ o mitigazione, individuate nella tav. 4 del PAT, all'interno del contesto di cui al precedente art. 6.19, e relative disposizioni normative di cui all'art. 3.3.7 delle sue NT:
 - il presente Pl. Var n. 8 per immediata lettura da parte dell'UTC riporta in cartografia le suddette maggiori opere incongrue con l'ambiente circostante:
 1. allevamento intensivo / Baraldo Luciano;
 2. allevamento intensivo Rugolotto Tiziano e Corrado;

demandando la disciplina operativa degli elementi detrattori alle Direttive, Prescrizioni e Vincoli richiamate nell'art. 3.3.7 delle NT del PAT.

TITOLO 7. – MONITORAGGIO E MITIGAZIONI

Art. 7.1. - Monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano degli Interventi

1. 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 imprevisi e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
2. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali indicate (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

INDICATORI PER IL PROGRAMMA DI MONITORAGGIO DEL PAT DI ALBAREDO D'ADIGE						
Famiglia	Matrice	Indicatore	u.m.	Verifica	Autorità preposta	Obiettivi
PRESSIONE	ARIA	Censimento delle emissioni in atmosfera delle attività	Descrizione Mappatura	Annuale	Provincia di Verona/ARPAV	Monitorare le sorgenti puntuali di inquinamento dell'atmosfera
	ACQUA	Consumi domestici di acqua potabile	mc/anno l/ab/g	Annuale	Ente gestore	Verificare l'uso della risorsa idrica in funzione del carico insediativo
	SUOLO BIODIVERSITÀ	SAU consumata	mq/anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Albaredo	Documentare il consumo annuo di superficie agricola in rapporto a quanto previsto per il decennio
	SUOLO SOTTOSUOLO	Variazione della permeabilità del suolo	mq/anno Descrizione	Annuale	Comune di Albaredo	Documentare gli interventi di incremento – riduzione delle superfici permeabili nelle aree urbanizzate
	INQUINANTI FISICI	Esposizione alle sorgenti di inquinamento acustico	mq/anno Descrizione	Annuale	Comune di Albaredo	Verificare l'aumento dei fattori di esposizione delle superfici residenziali secondo il piano di zonizzazione acustica, opportunamente aggiornato
	ECONOMIA E SOCIETÀ	Produzione totale di rifiuti urbani e loro disarticolazione merceologica	Kg/anno	Annuale	Comune di Albaredo/Ente gestore	Verificare la corretta gestione del ciclo dei rifiuti
STATO	ARIA	Concentrazione di inquinanti in atmosfera	Varie	Ad ogni aggiornamento del dato da parte di ARPAV	ARPAV	Monitorare lo stato di qualità dell'aria
	INQUINANTI FISICI	Emissioni da impianti di illuminazione pubblica	Varie	Annuale	Comune di Albaredo	Contenimento dell'inquinamento luminoso
	ECONOMIA E SOCIETÀ	Indicatori demografici (residenti, numero di famiglie, saldo naturale-migratorio, stranieri residenti)	n.	Annuale	Comune di Albaredo	Documentare l'andamento demografico con l'obiettivo di adeguare eventualmente il dimensionamento del Piano alle necessità
	ECONOMIA E SOCIETÀ	Residenti nel capoluogo e nelle frazioni	n./località Descrizione	Annuale	Comune di Albaredo	Registrare le dinamiche residenziali nei centri storici e nelle frazioni con l'obiettivo di tutelarne la residenzialità

	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Volume residenziale	mc/anno	Annuale	Comune di Albaredo	Rappresentare il volume destinato alla residenza con lo scopo di monitorare il dimensionamento del PAT
RISPOSTA	BIODIVERSITÀ	Disponibilità di verde fruibile	mq/ab	Annuale	Comune di Albaredo	Indicare la dotazione pro capite di aree a verde pubblico a disposizione della popolazione residente
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Accessibilità a servizi ed attrezzature	n.	Annuale	Comune di Albaredo	Esprimere il rapporto tra il numero di persone residenti entro un raggio di 300 m da attrezzature o spazi aperti di uso pubblico > 5.000 mq e la popolazione totale
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Mobilità ciclopedonale	Km/anno Descrizione Mappatura	Biennale	Comune di Albaredo	Documentare la realizzazione di nuovi tratti in modo da formare una rete continua
	ACQUA SUOLO SOTTOSUOLO	Allacciamenti alla rete fognaria	n./anno % delle utenze complessive	Annuale	Comune di Albaredo/Ente gestore	Verificare dello stato del servizio
	ACQUA SUOLO SOTTOSUOLO	Interventi per la laminazione delle acque di precipitazione meteorica	Descrizione mc/anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Albaredo	Individua il volume di acqua invasata al fine di rispondere al principio dell'invarianza idraulica
	ARIA BIODIVERSITÀ	Interventi di potenziamento ed implementazione dei corridoi ecologici e di mitigazione ambientale.	ml/anno mq/anno Descrizione	Annuale	Comune di Albaredo	Documentare gli interventi di valorizzazione della naturalità degli ambiti individuati nella Carta della Trasformabilità, in particolare in riferimento alla rete ecologica e agli interventi di mitigazione ambientale.
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Recupero e consolidamento del centro storico	mq/anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Albaredo	Esprimere il rapporto tra estensioni di aree interessate da interventi di recupero del centro storico e ambiti in adiacenza ad esso rispetto al totale della superficie del centro storico e delle aree limitrofe coinvolte.
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Recupero di aree occupate da edifici incongrui o elementi di degrado.	n./anno	Annuale	Comune di Albaredo	Documentare gli interventi di demolizione rispetto al totale Di quelli individuati dal PAT
	INQUINANTI FISICI	Redazione "Regolamento comunale per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento luminoso".	Descrizione	-	Comune di Albaredo	Riduzione dell'inquinamento luminoso e razionalizzazione dei consumi sul territorio comunale attraverso il miglioramento delle caratteristiche costruttive e dell'efficienza degli apparecchi, l'impiego di lampade a ridotto consumo ed elevate prestazioni illuminotecniche
	ECONOMIA E SOCIETÀ	Raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani	%	Annuale	Comune di Albaredo/Ente gestore	Verificare la corretta gestione del ciclo dei rifiuti
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Valorizzazione della concentrazione abitativa	%	Annuale	Comune di Albaredo	Descrivere il rapporto tra volume residenziale realizzato in ambiti di completamento e ristrutturazione urbanistica confrontandolo con quello realizzato nelle zone di espansione
	ARIA BIODIVERSITÀ	Equilibrio ambientale degli insediamenti produttivi	% Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Albaredo	Esprimere il rapporto fra superficie fondiaria e opere di compensazione e mitigazione ambientale nelle nuove aree produttive

	ARIA ACQUA	Interventi di bioedilizia	n./anno Descrizio ne Mappatu ra	Annuale	Comune di Albaredo	Verificare il contributo al risparmio idrico ed energetico
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica	n./anno Descrizio ne Mappatu ra	Annuale	Comune di Albaredo	Monitorare l'housing sociale
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Interventi sottoposti a Procedure di VINCA	n. Descrizio ne	Annuale	Comune di Albaredo	Verificare l'applicazione di strumenti preventivi per la tutela ambientale

3. Il popolamento degli indicatori di monitoraggio sarà effettuato a cura del Comune di Albaredo d'Adige, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.
4. L'amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Verona, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

Art. 7.2. - Contenimento dell'inquinamento luminoso

1. Si richiamano i disposti della L.R. 07.08.2009 n. 17 e DGRV n. 2410/2011; sino all'approvazione del Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL), si applicano le seguenti direttive:
2. Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
3. Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
4. È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
5. Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
6. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
7. E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
8. Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
9. E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

Art. 7.3. - Misure di mitigazione e compensazione

1. Il PI, attraverso la Valutazione Ambientale Strategica del PAT, ha definito gli interventi di attuazione di opere di mitigazione e compensazione attraverso le seguenti azioni:
 - Impianto di barriere arboree
 - Impianto di boschi di pianura
 Così come meglio descritte nel Capo 5 del Prontuario per la mitigazione ambientale.
2. **Impianto di barriere arboree:** le fasce piantumate di mitigazione definite nelle schede norma saranno composte da specie autoctone e devono avere una larghezza minima pari a 3 metri e saranno interposte tra i PUA (Piani Urbanistici Attuativi) e il territorio agricolo circostante, tra i PUA e gli elementi della rete ecologica, tra PUA residenziali e produttivi, nonché lungo le

principali infrastrutture viarie di collegamento esistenti e di progetto. Tali fasce sono realizzate nelle aree a standards o possono essere localizzate all'interno dei lotti di proprietà o nelle aree immediatamente confinanti con l'intervento (se della medesima proprietà); in tali casi non vengono conteggiate tra gli standards del PUA. Le essenze da piantumare dovranno essere a "pronto effetto" con altezza minima di ml. 5,00 per le zone residenziali e di ml. 8,00 per le zone produttive.

3. **Impianto di boschi di pianura:** oltre alle fasce perimetrali di mitigazione, all'interno di ciascun PUA almeno il 50% delle aree a servizi previste dovrà essere destinato a verde attrezzato e, qualora la superficie dell'area lo consenta, piantumata a bosco di pianura mediante la messa in opera esclusiva di specie autoctone.
4. Sono definite le seguenti ulteriori tipologie di opere di mitigazione:
 - a) **Barriere antirumore:** Consentono di abbattere le emissioni acustiche emesse dalle sorgenti di rumore (strade, industrie, ecc...). Possono essere costituite da terrapieni, o rilevati vegetati con arbusti e alberi a fogliame fitto e chioma densa, utilizzando preferibilmente specie sempreverdi a foglia larga. Nei casi di scarsità di spazio lungo le infrastrutture si possono realizzare barriere fonoassorbenti rigide.
 - b) **Fitodepurazione:** Fitodepurazione delle acque (di tipo orizzontale o verticale) per mezzo di piante adatte a vivere in carenza di ossigeno (rizomi di fragmite) che stabilizzano la sostanza organica e rimuovono i nutrienti dal refluo che così depurato verrà condotto verso riutilizzazioni secondarie come l'irrigazione di giardini, prati, oppure per l'alimentazione di stagni e zone umide con reimmissione in falda o in corsi d'acqua.
 - c) **Interventi di deframmentazione:** Consentono di connettere tra loro macchie paesistiche separate, o di ripristinare connessioni ecologiche alterate dalla realizzazione di infrastrutture.
 - d) **Rinaturalizzazione corsi d'acqua:** Nei casi in cui il corso d'acqua funga anche da corridoio per la rete ecologica è auspicabile, anche in accordo con l'Ente Gestore, aumentarne l'efficacia attraverso l'allargamento dell'alveo ed intervenendo con opere di ingegneria naturalistica.
 - e) **Forestazione con diverse tipologie vegetazionali** (siepi, fasce tampone, boschi di pianura): Sono opere destinate alla ricostituzione degli ecosistemi planiziali: boschi, siepi campestri, vegetazione riparia e golenale, fasce tampone.
5. Gli interventi di scala urbanistica previsti dal PI dovranno attuare le misure di mitigazione e compensazione previste al Capitolo 15 del Rapporto Ambientale del PAT:
 - l'utilizzo di impianti di riscaldamento e raffrescamento ad alto rendimento e a basso potenziale inquinante (impianti di cogenerazione, impianti ad energia solare, geotermia, ecc.);
 - la definizione di standards minimi energetici e di prestazioni termiche minime per gli edifici;
 - la collocazione di macchie boschive dense all'interno dell'insediamento in grado di metabolizzare le sostanze inquinanti emesse;
 - la collocazione di barriere verdi lineari lungo le principali arterie viarie in grado di assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera e migliorare l'ambiente acustico;
 - la determinazione dei volumi di traffico e lo sfruttamento di alternative di mobilità sostenibile.
 - In particolare la Valutazione Ambientale Strategica prescrive la realizzazione di fasce boscate di specie autoctone della larghezza minima pari a 3 metri interposte tra i PUA (Piani Urbanistici Attuativi) e il territorio agricolo circostante, tra i PUA e gli elementi della rete ecologica, tra PUA residenziali e produttivi, nonché lungo le principali infrastrutture viarie di collegamento esistenti e di progetto (anche all'interno di svincoli, aree intercluse e roatorie che sarà cura del Piano degli Interventi individuare puntualmente).
 - Oltre alle fasce perimetrali di mitigazione, all'interno di ciascun programma complesso individuato dal PI almeno il 50% delle aree a servizi previste dovrà essere destinato a verde sia attrezzato che ambientale, con piantumazione esclusiva di specie autoctone.

Art. 7.4. - Compatibilità idraulica e geologica degli interventi

1. Ai sensi della Legge 03 Agosto 1998 n° 267 e successiva Deliberazione della Giunta Regionale Veneto n° 3637 in data 13 Dicembre 2002, tutti gli interventi di urbanizzazione di nuovi insediamenti, così come definiti dal P.I., dovranno adeguarsi alle disposizioni contenute nella "Valutazione di Compatibilità Idraulica" già redatta per la precedente Variante Generale al PRG e per il P.A.T. che costituisce parte integrante delle Norme del Piano Interventi.
2. In particolare dovranno essere previsti, tra gli altri definiti dalla citata valutazione, i seguenti accorgimenti tecnici in conformità al parere espresso dal Consorzio di Bonifica Zerpato Adige Guà in data 22.12.2005 prot. 6881 e del Genio Civile di Verona in data 19.01.2006 e successive prescrizioni rilasciate dal Genio civile con parere prot. 17736 del 13.01.2012 e dal Consorzio di Bonifica con parere prot. 19664 del 23.12.2011 per la Valutazione di Compatibilità idraulica del PAT.
3. Per tutte le aree di progetto individuate successivamente al 2002 dovrà essere adottata la soluzione che prevede la realizzazione di invasi superficiali per la laminazione delle portate meteoriche ed il loro dimensionamento dovrà essere effettuato utilizzando i seguenti valori previsti dai citati pareri:

Area	Comparto	Scheda riferimento	Volume specifico di invaso (mc./ha)	Superficie (mq.)	Volume complessivo di invaso (mc.)
1	C2A/5	PAT- Sch. 2.5	542	3.432	185
2	C2A/6	PAT- Sch. 2.5	542	3.015	163
3	C2A/7	PAT- Sch. 4.2	770	1.570	121
4	C2A/8	PAT- Sch. 4.2	770	3.840	296
5	C3/1	PRG- Sch. C.3.1	350	18.600	651
6	C3/2	PRG- Sch. C.3.3	310	8.040	249
7	D1D/1	PAT- Sch. 1.2	700	35.755	2.503
8	D1D/2	PAT- Sch. 1.3	650	15.500	1.008
9	D2C/1	PAT- Sch. 1.1	730	21.570	1.575
10	D2C/2	PAT- Sch. 2.5	542	11.210	608

4. In caso di aumento/diminuzione della superficie di intervento i valori verranno modificati proporzionalmente.
5. Prima della realizzazione delle opere, il lottizzante dovrà sottoporre all'approvazione del Consorzio il dimensionamento delle strutture di accumulo provvisorio delle acque meteoriche, completo di disegni esecutivi delle opere di compensazione idraulica.
6. Eventuali volumi idrici per i quali è previsto l'accumulo nelle vasche di prima pioggia non potranno essere conteggiati ai fini della quantificazione dei volumi destinati alla laminazione, in quanto volumi occupati in fase antecedente il colmo di piena.
7. Nessuna opera sia aerea che sotterranea potrà essere realizzata entro la fascia di m. 10 dal ciglio esterno dei corsi d'acqua demaniali qui presenti, senza specifica autorizzazione da parte del Consorzio.
8. Dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, autobloccanti in calcestruzzo, ecc.).
9. Per le schede norma si applicano le opere di mitigazione idraulica riportate nella Relazione di compatibilità idraulica, oggetto di parere del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta prot. 6857 del 16.05.2016 e della Sezione Bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona prot. 202889 del 24.05.2016, e riassunte nella seguente tabella:

Descrizione	superficie ha	φ2 medio	portata uscita l/s	Vaccumuli m³ (MET. PREC)	V compenso m³/ha (MET.PREC)
16.01	0,11660	0,90	0,58	89,00	760,00
16.08	0,25400	0,48	1,30	90,00	360,00
16.09	0,42500	0,90	2,10	324,00	760,00
16.11	0,15980	0,55	0,80	67,00	420,00
16.14	0,26630	0,55	0,80	125,00	470,00
16.16	0,19800	0,90	0,60	168,00	850,00
16.17	0,84000	0,48	4,20	299,00	360,00
16.18	1,66750	0,80	8,30	1102,00	660,00

10. Per le aree sopra elencate in fase di PUA o, in caso di intervento edilizio diretto, in fase immediatamente precedente il rilascio dei titoli edilizi, andranno studiati in modo approfondito la stima delle portate, i relativi volumi di mitigazione nonché i relativi particolari esecutivi da sottoporre al Consorzio di Bonifica.
11. Per i PUA che utilizzano vie d'acqua pubbliche o private per lo scarico differito nel tempo dei volumi invasati, dovrà essere predisposta specifica relazione ed elaborato grafico, ove siano riportati lo stato di fatto e gli interventi previsti; nel caso di scarichi in corso d'acqua demaniali la relativa portata specifica non potrà superare il valore di 5 l/s per ettaro a fronte delle seguenti caratteristiche territoriali:
 - a) Capacità idraulica propria dell'area;
 - b) Capacità di portata del reticolo idraulico;
 - c) Presentazione di manufatti idraulici particolari;
 - d) Tipologia del terreno;
 - e) Livello di falda in fase umida;
 - f) Morfologia dell'area (presenza di aree depresse e altro), ecc.
12. Qualora il punto di scarico avvenga in corsi d'acqua pubblici (demaniali), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica; nel caso di scarico in scoli di proprietà privata è necessario acquisire l'autorizzazione dei proprietari frontisti del corso d'acqua.
13. Ove si preveda lo scarico del sistema scolante in rete fognaria, qualora il recapito finale della medesima avvenga su canali di competenza del Consorzio, la portata dovrà essere inferiore a 5 l/s per ettaro; l'immissione nella rete fognaria è comunque subordinata all'approvazione da parte dell'ente gestore della rete.
14. Le acque meteoriche delle aree a parcheggio, non ricadenti in zone di protezione e opportunamente trattate ai sensi dell'art. 39 del Piano di Tutela delle Acque, potranno trovare una preliminare fase di smaltimento in una pavimentazione poggianti su vespaio in materiale arido permeabile; tale vespaio avrà uno spessore minimo di 0,50 ml. e condotte drenanti diam. 200 alloggiate al suo interno, collegate al sistema di caditoie.
15. In riferimento al PI – Var. n. 4 si intendono riportati i pareri rilasciati, in merito alla Valutazione di Compatibilità Idraulica degli interventi previsti, dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta prot. n. 9948 del 03.10.2018 e dal Genio Civile di Verona prot. 415216 del 12.10.2018.
16. In riferimento al PI – Var. n. 8 si intendono riportati i pareri rilasciati, in merito alla Valutazione di Compatibilità Idraulica degli interventi previsti, dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta prot. n. del e dal Genio Civile di Verona prot. del
17. In riferimento al PI – Var. 8, come riportato nell' Elaborato "Relazione di compatibilità geologica" per gli interventi di cui alle manifestazioni:
 - N. 6 Via Ponte Asse;
 - N. 8 Via Villaraspa,
 - N. 9 Via Lora
 - N. 10 Via dei Gelsi
 - N. 4* Via Motta
 - N. 6* Via Rivalta
 - N.13* Via Serega
 - Nuovo Polo Scolastico – Capoluogo in Via dello Sport;
 - Nuovo Magazzino Comunale – Via Serega;
 - Riclassificazione area impianti sportivi di Coriano in Via Giuseppe Ba;dovranno essere effettuate indagini idrogeologiche e geotecniche specifiche atte a definire la profondità di falda in relazione all'eventuale esecuzione di piani interrati e le caratteristiche geotecniche in relazione a possibili fenomeni di liquefazione per eventi sismici.

TITOLO 8. – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 8.1. - Perequazione Urbanistica - Credito edilizio - Registro dei Credili Edilizi “Recred” - Compensazione Urbanistica

1. 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.

2. 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 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;
- aree di trasformazione con PUA, soggette a perequazione, qualora individuate dal PI, in cui la volumetria ammessa dall'applicazione dell'indice territoriale di zona, può essere incrementata fino ad un max del 20% nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT per gli ATO.

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 3.000 mc. o comunque riguardanti aree non superiori a 3.000 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).

I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei crediti edilizi (RECRED) di cui all'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. 11/2004.

Il Registro dei crediti edilizi costituisce parte integrante del P.I. in riferimento all'art. 17 della L.R. 11/2004.

3. REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI “RECRED”

3.1– Istituzione del RECRED

Il RECRED è **istituito** ai sensi della LR 11/2004, art. 17 c. 5, lett e) e della LR 14/2019, art. 4 c. 8.

Come specificato nell'Allegato A della DGR 263/02/03/2020 “Atto di indirizzo – LR 14/2017 Art. 4 c 2 lett. d) e LR 14/2019 art. 4 c 1”, il RECRED:

- **costituisce** il Registro nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi (**CE**) di cui all'art. 36 della LR 11/2004 e i crediti edilizi da rinaturalizzazione (**CER**) di cui all'art. 4 della LR 14/2019;
- **prevede** la gestione delle due suddette tipologie di credito ed è tenuto, in forma digitale e reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune, a cura del competente Ufficio tecnico il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile;
- **è composto** da una sezione ordinaria per l'iscrizione dei crediti edilizi (**CE – Sezione 1**) e da una apposita sezione per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (**CER – Sezione 2**), nonché dalle schede per l'iscrizione dei crediti edilizi.

Le due sezioni, come da Allegato D – DGR 263/2020, sono articolate in tre tabelle contenenti informazioni e dati relativi ai crediti:

CE – SEZIONE 1

Tabella 1 – Dati relativi al credito

- Numero progressivo scheda
- Titolare del CE
- Descrizione dell'intervento/immobile che genera il CE
- Descrizione del CE
- Altro/eventuali note

Tabella 2 – Dati relativi all'utilizzo del credito

- Titolare/acquirente
- Riferimento atto d'acquisto del CE
- Utilizzatore del CE
- Descrizione del/dei CE utilizzati
- Altro/eventuali note

Tabella 3 – Dati relativi al saldo del credito

- Quantità del CE
- Utilizzo totale/parziale del CE
- Quantità a saldo del CE

CER - SEZIONE 2

Tabella 1 – Dati relativi al credito

- Numero progressivo scheda
- Titolare del CER
- Descrizione dell'intervento/immobile che genera il CER
- Descrizione del CER
- Altro/eventuali note

Tabella 2 – Dati relativi all'utilizzo del credito

- Titolare/acquirente
- Riferimento atto d'acquisto del CER
- Utilizzatore del CER
- Descrizione del/dei CER utilizzati
- Altro/eventuali note

Tabella 3 – Dati relativi al saldo del credito

- Quantità del CER
- Utilizzo totale/parziale del CER
- Quantità a saldo del CER

3.2 - Caratteristiche del RECRED

Nel RECRED sono annotati tutti i dati relativi ai CE e ai CER, dalla loro generazione, alla cessione, all'aterraggio, fino al loro utilizzo e cancellazione, così come sono annotati i cambi di proprietà a seguito loro commercializzazione.

L'annotazione dei crediti edilizi nel RECRED:

- ha valore esclusivamente urbanistico, fermo restando che i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori sono soggetti a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile;
- avverrà a seguito registrazione di un atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente, in cui sono descritti gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità indicate dal PI, con le specificazioni relative ai termini di attivazione e validità del credito edilizio e ad eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte.

3.3 - Cessioni dei Crediti Edilizi

I crediti edilizi, una volta annotati nel RECRED sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 c. 4 della LR/11/2004 e sono quindi trasferibili a terzi, in tutto o in parte, senza necessità di autorizzazione preventiva da parte del Comune.

Il titolo di cessione o donazione del credito dovrà essere costituito da atto notarile o da altro atto idoneo al trasferimento, registrato all'Ufficio delle Entrate competente.

Contestualmente alla registrazione, il trasferimento del credito edilizio deve essere comunicato al Comune per l'iscrizione nel RECRED. Di tale trasferimento sarà effettuata annotazione di "cessione" nella scheda del cedente e un'apertura di nuova scheda con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente con l'indicazione degli estremi del relativo atto notarile di trasferimento.

Su richiesta del titolare del credito edilizio il responsabile dell'UTC rilascia all'avente titolo del credito un certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione del credito. Il rilascio è soggetto ad imposta di bollo e al pagamento dei diritti di segreteria stabiliti dall'Amministrazione Comunale. Fermo restando che il certificato non incorpora i diritti edificatori come titolo di credito e che per il loro trasferimento è necessario un atto notarile.

3.4. - Utilizzo dei crediti edilizi

L'attivazione del credito edilizio, totale o parziale, è condizione per il suo utilizzo e può concretizzarsi solo a seguito dell'adempimento degli impegni assunti di cui al relativo atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente.

Dopo il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edificatori conseguenti all'attivazione del credito edilizio, l'Ufficio Tecnico provvede ad annotare la cancellazione di tale credito edilizio dal RECREDO.

L'area di atterraggio del credito edilizio, se non già definita in sede di riconoscimento dello stesso, è individuata con procedura di variante al PI.

4. Compensazione urbanistica

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.

ALLEGATO

REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILICI

TABELLE CE SEZIONE 1

TABELLE CER SEZIONE 2

Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi - RECRED

CE**SEZIONE 1 - Credito edilizio**

1/CE

Numero progressivo scheda

2/CE

Numero progressivo scheda

3/CE

Numero progressivo scheda

4/CE

Numero progressivo scheda

nn/CE

Numero progressivo scheda

Riepilogo dati relativi al saldo del credito
(espressi in volume o superficie)

1. Quantità del CE

2. Utilizzo totale/parziale del CE

3. Quantità a saldo del CE residua

CER**SEZIONE 2 - Credito edilizio da rinaturalizzazione**

1/CER

Numero progressivo scheda

2/CER

Numero progressivo scheda

3/CER

Numero progressivo scheda

4/CER

Numero progressivo scheda

nn/CER

Numero progressivo scheda

Riepilogo dati relativi al saldo del credito
(espressi in volume o superficie)

1. Quantità del CER

2. Utilizzo totale/parziale del CER

3. Quantità a saldo del CER residua

Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi - RECRED

CE**SEZIONE 1 - Credito edilizio**

Tabella 1 CE - Dati relativi al credito

nn/CE**1. Numero progressivo scheda****2. Titolare del CE:**- nome e cognome, luogo e data di nascita- ragione sociale e sede- codice fiscale**3. Descrizione dell'intervento/****immobile che genera il CE:**3.1 Identificazione catastale del bene immobile3.2 Descrizione sintetica3.3 Tipo di intervento:demolizione, riqualificazione amb.le,compensazione, ecc.3.4 Atto amministrativo di riferimento:Convenzione, Accordo di programma PRG, ecc.**4. Descrizione del CE:**4.1 Data di iscrizione del CE nel RECRED4.2 Quantità del CE espressa in volume o superficie4.3 Destinazione d'uso4.4 Vincoli di trasferimento: specificare se l'utilizzo delCE è nello stesso sito ovvero trasferito in altra area**5. Altro/eventuali note**

Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi - RECRED

Tabella 2 CE - Dati relativi all'utilizzo del credito

1. Titolare /Acquirente del CE:	
- nome e cognome , luogo e data di nascita	
- ragione sociale e sede	
- codice fiscale	
2. Riferimento atto d'acquisto del CE:	
- estremi dell'atto amministrativo e/o del titolo edilizio di trasferimento del CE	
- nominativo del notaio rogante, numero del repertorio dell'atto, data e numero di registrazione dell'atto	
3. Utilizzatore del CE:	
- nome e cognome , luogo e data di nascita	
- ragione sociale e sede	
- codice fiscale	
4. Descrizione dei CE utilizzati:	
4.1 Quantità dei crediti utilizzati (totale/parziale)	
espressa in volume o superficie	
4.2 Identificazione catastale dell'ambito di impiego del CE	
4.3 Estremi del titolo edilizio	
5. Altro/eventuali note	

Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi - RECRED

Tabella 3 CE - Dati relativi al saldo del credito

1. Quantità del CE espressa in volume o superficie	
2. Utilizzo totale/parziale del CE espressa in	
in volume o superficie	
3. Quantità a saldo del CE residua espressa	
in volume o superficie	

Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi - RECRED

CER	SEZIONE 2 - Credito edilizio da rinaturalizzazione
------------	---

Tabella 1 CER - Dati relativi al credito

nn/CER

1. Numero progressivo scheda

2. Titolare del CER:

-nome e cognome, luogo e data di nascita

-ragione sociale e sede

-codice fiscale

3. Descrizione dell'intervento/**immobile che genera il CER:****3.1 Identificazione catastale del bene immobile****3.2 Descrizione sintetica****3.3 Tipo di intervento:**

demolizione,riqualificazione amb.le,

compensazione, ecc.

3.4 Atto amministrativo di riferimento:

Convenzione, Accordo di programma,PRG, ecc.

4. Descrizione del CER:**4.1 Data di iscrizione del CER nel RECRED****4.2 Quantità del CER espressa in volume o superficie****4.3 Destinazione d'uso****4.4 Vincoli di trasferimento: specificare se l'utilizzo del**

CER è nello stesso sito ovvero trasferito in altra area

5. Altro/eventuali note

Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi - RECRED

Tabella 2 CER - Dati relativi all'utilizzo del credito

1. Titolare /Acquirente del CER:	
- nome e cognome , luogo e data di nascita	
- ragione sociale e sede	
- codice fiscale	
2. Riferimento atto d'acquisto del CER:	
- estremi dell'atto amministrativo e/o del titolo edilizio di trasferimento del CER	
- nominativo del notaio rogante, numero del repertorio dell'atto, data e numero di registrazione dell'atto	
3. Utilizzatore del CER:	
- nome e cognome , luogo e data di nascita	
- ragione sociale e sede	
- codice fiscale	
4. Descrizione dei CER utilizzati:	
4.1 Quantità dei crediti utilizzati (totale/parziale) espressa in volume o superficie	
4.2 Identificazione catastale dell'ambito di impiego del CER	
4.3 Estremi del titolo edilizio	
5. Altro/eventuali note	

Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi - RECRED

Tabella 3 CER - Dati relativi al saldo del credito

1. Quantità del CER espressa in volume o superficie	
2. Utilizzo totale/parziale del CER espressa in in volume o superficie	
3. Quantità a saldo del CER residua espressa in volume o superficie	

ALLEGATO

REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA



Allegato al Verbale di
Deliberazione dell'Assemblea
n° 13 del 11/09/2012
(composto da n° 15 facciate)

REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA

* * *

CAPO I – OGGETTO

Art. 1 – Ambito di applicazione

Il presente Regolamento disciplina le funzioni di polizia idraulica attribuite al Consorzio di Bonifica dal RD 08/05/1904, n° 368, come integrato dalla L. 24/11/1981, n° 689.

Il Consorzio esercita le funzioni di polizia di cui al precedente comma sui corsi d'acqua costituenti la rete idraulica in gestione ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 8 maggio 2009, n° 12 *“Nuove norme per la bonifica e la tutela del territorio”*.

CAPO II – CONSERVAZIONE DELLE OPERE DI BONIFICA E LORO PERTINENZE

Art. 2 – Premessa

Le occupazioni temporanee e gli espropri necessari per assicurare l'esecuzione, la manutenzione e gestione dei corsi d'acqua affidati al Consorzio sono disciplinati dalle disposizioni di legge che regolano la materia.

Art. 3 – Accesso di fondi

Il personale del Consorzio ed i mezzi d'opera consorziali o di ditte private all'uopo incaricate alla manutenzione e gestione dei corsi d'acqua affidati al Consorzio possono accedere alla proprietà privata, ricadente nelle fasce di rispetto di cui al successivo art. 4, esclusivamente per effettuare i rilievi e gli interventi necessari senza che per ciò sia necessario di dare comunicazione od ottenere l'autorizzazione del proprietario o del conduttore.

Il Consorzio è responsabile, nei confronti della proprietà consorziata, di qualunque danno cagionato al fondo, alle colture e ad ogni altro bene presente sul fondo medesimo dal personale consortile nell'adempimento delle proprie funzioni.



**Regolamento di Polizia idraulica****Art. 4 – Zone di rispetto**

Lungo entrambi i lati dei corsi d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 1 sono presenti con continuità fasce di rispetto o marezzane, della larghezza di metri 4, misurata dal ciglio della sponda ovvero dal piede delle scarpate esterne degli argini, e comunque fino al limite della proprietà demaniale o consorziale se la stessa è maggiore, destinate:

- a) al transito dei mezzi meccanici del Consorzio o di ditte o di persone da esso incaricate per la manutenzione;
- b) al transito, anche su automezzi, del personale consortile di custodia e di vigilanza;
- c) al deposito delle erbe sfalciate e di arbusti asportati dal fondo e dalle sponde dei canali;
- d) al deposito di materiale proveniente dall'espurgo del fondo e delle sponde dei canali;
- e) al deposito temporaneo di materiali destinati al presidio delle sponde ad alla manutenzione delle opere di bonifica.

Le anzidette zone di rispetto avranno ampiezza, in ogni lato:

- di m 4 a partire dal ciglio dei canali (ove questi non sono arginati) e comunque fino al limite della proprietà demaniale o consorziale se la stessa è maggiore;
- di m 4 a partire dall'unghia esterna degli argini ove i canali sono arginati e ciò anche se l'argine risulti di proprietà privata e comunque fino al limite della proprietà demaniale o consorziale, se la stessa è maggiore.

Dei quattro metri di ampiezza della zona di rispetto o marezzana, almeno il primo metro dal lato canale deve rimanere continuamente disponibile e non interessato da alcuna attività di aratura a fini colturali. Per i corsi d'acqua di maggiore importanza il limite per le arature è di 2 metri.

Art. 5 – Manutenzione ordinaria e straordinaria dei canali di competenza del ConsorzioManutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria dei canali di bonifica è costituita dallo sfalcio e decespugliamento delle sponde e delle arginature e dallo spurgo e dalla ripresa di frane all'interno degli alvei.

Laddove sia possibile, il transito dei mezzi per effettuare i lavori di ordinaria manutenzione, verrà effettuato alternativamente da ambo i lati dei canali consorziali.

Qualora, per esigenze organizzative, il Consorzio ritenga di individuare dei percorsi privilegiati che comportino il passaggio sistematico da una sola parte dei canali, ai proprietari dei terreni interessati, sarà riconosciuto un equo indennizzo, per il maggiore disagio dovuto al continuo transito dei mezzi, nella misura stabilita da apposita deliberazione consorziale. Detto indennizzo verrà aggiornato annualmente con il medesimo strumento deliberativo e potrà essere commisurato ai mancati redditi colturali relativi all'effettiva fascia di terreno interessata.





Regolamento di Polizia idraulica

La fascia di terreno oggetto di indennizzo potrà essere interessata solamente da colture erbacee, senza che il relativo danneggiamento costituisca presupposto di risarcimento, dovendo il Consorzio effettuare i lavori di manutenzione al momento opportuno. Il Consorzio provvederà per tempo a inviare apposita comunicazione ai proprietari interessati, con l'indicazione dell'importo complessivo dell'indennizzo e degli identificativi catastali dei terreni interessati.

Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria, consistono nella ricalibratura dell'intera sezione idraulica dei cavi consortili o in opere connesse al consolidamento dell'arginatura o, comunque, destinate ad un migliore deflusso delle acque.

Durante i lavori di espurgo dei canali, il Consorzio può temporaneamente occupare le zone di rispetto dei canali stessi con il terreno di risulta, ripartendolo tra i frontisti che saranno preventivamente avvisati.

Entro il più breve tempo possibile dall'ultimazione dei lavori il Consorzio provvederà a stendere, nelle aree adiacenti, il terreno di risulta precedentemente depositato nelle zone di rispetto, mediante idonee attrezzature ed in modo tale da non alterare le condizioni idrauliche e planimetriche del terreno.

Qualora un proprietario di terreni limitrofi ai canali consorziali faccia esplicita e motivata richiesta scritta di non poter ricevere nella sua proprietà il terreno di risulta dallo spurgo, il Consorzio ne potrà effettuare il trasporto in discarica con il concorso alle spese da parte del proprietario stesso nella misura stabilita da apposita delibera consorziale. Detta somma verrà annualmente aggiornata con il medesimo strumento deliberativo.

Nel caso in cui venga rilevata la presenza di sostanze inquinanti nel terreno di risulta degli espurghi, ovvero, sia accertata la presenza di rifiuti abbandonati nei canali consorziali, il Consorzio adotterà, per il loro smaltimento, le precauzioni ed i provvedimenti dettati dalle specifiche norme vigenti.

Qualora i lavori di ordinaria o straordinaria manutenzione vengano impediti o resi più difficoltosi dalla presenza di ostacoli e/o interferenze all'intero della fascia di rispetto idraulico, tali situazioni, una volta rilevate, verranno comunicate alla ditta interessata per la messa a norma e/o il ripristino. Nel caso di inerzia del proprietario, ne sarà data comunicazione al sindaco e, se l'inerzia dovesse protrarsi, alle altre Autorità competenti (Prefetto ed, eventualmente, Procura della Repubblica) affinché la situazione possa essere regolarizzata.

Il Consorzio, che per questi motivi si trova costretto ad operare in condizioni di difficoltà con conseguenti maggiori oneri, applicherà, fino alla rimozione dell'abuso, dei canoni annuali, variabili a seconda del tipo di interferenza, secondo quanto previsto da apposita tabella (allegata al presente regolamento) a carico degli autori dell'abuso accertato o di chiunque ne tragga beneficio.

Analogamente verrà applicato apposito canone in caso di mancato rispetto del divieto di aratura di cui all'art. 4, penultimo capoverso. Resta in ogni caso salva la facoltà, da parte del Consorzio, di rivalsa per i danni causati da arature non conformi alle prescrizioni contenute nel presente regolamento.



**Regolamento di Polizia idraulica****Art. 6 – Danni alle colture**

Per i danni alle colture in atto, causati durante il transito dei mezzi meccanici e del personale addetto nella zona di rispetto, per l'effettuazione dei lavori di ordinaria manutenzione, nulla è dovuto per la fascia di terreno soggetta a divieto di aratura, mentre per la restante fascia verrà corrisposto l'indennizzo relativo ai frutti pendenti limitatamente all'anno in corso.

Per i danni alle colture in atto, causati durante i lavori di straordinaria manutenzione dai mezzi meccanici, dal personale addetto e dall'occupazione temporanea delle aree latitanti ai canali, l'indennizzo è dovuto esclusivamente per la fascia di terreno effettivamente occupato oltre la fascia di terreno soggetta a divieto di aratura.

Il presente articolo non si applica nelle fasce di terreno per le quali è già previsto il riconoscimento dell'indennizzo di cui all'art. 5.

CAPO III – DIVIETI**Art. 7 – Spazio di rispetto tra le sponde dei corsi d'acqua**

Nessuno può, senza regolare permesso ai sensi del successivo articolo 9, eseguire opere nello spazio compreso fra le sponde fisse dei corsi d'acqua, anche se in alcuni periodi dell'anno rimangono asciutti, nonché nelle altre opere di cui al presente regolamento.

Art. 8 – Divieti assoluti

Sono vietati in modo assoluto rispetto ai corsi d'acqua e alle opere di cui al presente Regolamento:

- a) qualunque piantagione, siepe, fabbricato, movimento di terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di 5 metri per piante, siepi, recinzioni, sottoservizi, condotte ed opere d'arte connesse; di metri da 1 a 2 per movimento del terreno, di metri da 6 a 10 per fabbricati, drenaggi, miglioramenti fondiari e linee aeree, secondo l'importanza del corso d'acqua e le necessità operative consorziali;
- b) l'apertura di canali, fossi e qualunque scavo nei terreni laterali a distanza minore della loro profondità dal piede degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde e scarpate sopra dette. Una tale distanza non può essere mai minore di metri 4, anche quando la escavazione del terreno sia meno profonda.

Tuttavia fabbricati, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera venissero a trovarsi a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b), sono tollerate purchè non rechino pregiudizio, e vengano garantite le attività di cui all'articolo 4;



**Regolamento di Polizia idraulica**

- c) qualunque intervento, temporaneo o permanente, che possa dar luogo a ristagni d'acqua o impaludamenti di terreni, modificando l'assetto dato ad essi dalle opere predette o comunque alterando il regime idraulico realizzato dalle medesime;
- d) qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua e le opere anzidette;
- e) qualunque ingombro totale o parziale dei canali col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, o scarichi, che possono comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua;
- f) qualunque deposito di terra o di altre materie a distanza inferiore di metri 10 dai suddetti corsi d'acqua, che per una circostanza qualsiasi possano esservi trasportate ad ingombrarli;
- g) qualunque ingombro o deposito di materie come specificato nei punti precedenti sul piano viabile delle strade di bonifica e loro dipendenze;
- h) l'incendio di stoppie, aderenti al suolo o in mucchi, a distanza tale da arrecare danno alle opere, alle piantagioni, alle staccionate ed altre dipendenze delle opere stesse.

Art. 9 – Divieti in caso di mancata concessione o autorizzazione

Sono vietati nei corsi d'acqua e nelle opere di cui al precedente art. 1, a chi non ne ha ottenuto regolare concessione o autorizzazione, a norma dei seguenti articoli 10,11 e 12;

- a) la formazione di allevamenti ittici anche estensivi, chiuse, pietraie od altre opere, con le quali si alteri in qualunque modo il libero deflusso delle acque;
- b) le piantagioni nelle golene, argini e banche di detti corsi d'acqua, negli argini di recinto delle colmate o di difesa di dette opere e lungo le strade che ne fanno parte;
- c) lo sradicamento e l'incendio dei ceppi degli alberi, delle piantagioni e di ogni altra opera in legno secco o verde, che sostengono le ripe dei corsi d'acqua;
- d) le variazioni ed alterazioni ai ripari e di difese delle sponde dei corsi d'acqua e ad ogni altra sorta di manufatti ad essi attenenti;
- e) il pascolo e la permanenza di bestiame sui ripari, sugli argini e sulle loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpate e banchine dei corsi d'acqua e loro accessori e delle strade; e l'abbeveramento degli animali e bestiame d'ogni specie, salvo dove esistono abbeveratoi appositamente costruiti;
- f) qualunque apertura, rottura, taglio ad opera d'arte, ed in generale qualunque innovazione nelle sponde ed argini dei corsi d'acqua, diretta a derivare o deviare le acque a vantaggio dei fondi adiacenti per qualsivoglia uso o a scaricare acque di rifiuto di case, stabilimenti industriali e simili, senza pregiudizio alle disposizioni contenute nel precedente art. 8, lett. f);
- g) qualsiasi modificazione nelle paratoie o bocche di derivazione già esistenti, per concessione o per qualunque altro titolo, nei corsi d'acqua tendente a sovralzare le dette paratoie e gli sfioratori, a restringere la sezione dei canali di scarico, ad alzare i portelloni e le soglie delle bocche di derivazione, nell'intento di elevare stabilmente o temporaneamente il pelo delle acque e di frapporre nuovi ostacoli al loro corso;



**Regolamento di Polizia idraulica**

- h) lo stabilimento di nuove risaie;
- i) la formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, agli abbeveratoi, ai guadi ed ai passi dei corsi d'acqua; la costruzione di ponti, ponticelli, passerelle ed altro sugli stessi corsi d'acqua per uso dei fondi limitrofi;
- l) l'estrazione di erbe, di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dai corsi d'acqua. Qualunque concessione di dette estrazioni può essere limitata o revocata ogni qualvolta venga riconosciuta dannosa al regime delle acque e agli interessi pubblici o privati;
- m) l'impianto di ponticelli ed anche di passaggi provvisori attraverso i canali e le strade;
- n) catene, cancelli e sbarramenti trasversali al corso d'acqua, alle arginature e alle aree di rispetto.

CAPO IV – CONCESSIONI**Art. 10 – Concessioni e autorizzazioni**

Occorre una formale concessione per i lavori, atti o fatti specificati alle lettere a), b), d), f), g), i) l), m) ed n) del precedente art. 9.

Sono invece permessi con semplice autorizzazione scritta e con l'obbligo all'osservanza delle condizioni caso per caso prescritte, i lavori, atti, o fatti indicati alle lettere c) e) ed h) dello stesso art. 9.

Art. 11 – Rilascio di concessioni e autorizzazioni

Le concessioni e le autorizzazioni necessarie per i lavori, atti o fatti di cui al precedente art. 9 sono date dal Consorzio su conforme avviso dei competenti uffici regionali.

Nei casi di abusi riguardanti aree demaniali, il Consorzio applicherà, a titolo di indennità di occupazione, gli importi di cui al tariffario dei canoni delle concessioni del demanio idrico previsti dalla DGR n. 1895 del 24/06/2003 e successive modifiche ed integrazioni, senza che ciò possa costituire sanatoria.

Art. 12 – Contenuto delle concessioni e autorizzazioni

Nelle concessioni e nelle autorizzazioni sono stabilite le condizioni, la durata non superiore ad un trentennio per le concessioni, le norme alle quali sono assoggettate, l'eventuale prezzo dell'uso concesso ed il canone annuo.

Nelle predette concessioni e autorizzazioni deve essere inoltre precisato che le medesime vengano accordate:



**Regolamento di Polizia idraulica**

- a) senza pregiudizio de diritti di terzi;
- b) con l'obbligo di riparare tutti i danni derivanti dalle opere , atti o fatti permessi,
- c) con la facoltà del Consorzio di revocarle o modificarle o imporre altre condizioni;
- d) con l'obbligo di osservare tutte le disposizioni di legge, nonché quelle del presente regolamento;
- e) con l'obbligo al pagamento di tutte le spese di contratto, registrazione, trascrizioni ipotecarie, quando siano ritenute necessarie dal Consorzio per la natura della concessione, copie di atti, ecc.;
- f) con l'obbligo di rimuovere le opere e rimettere le cose al ripristino stato al termine della concessione e nei casi di decadenza della medesima;
- g) con l'obbligo di sottoscrizione per accettazione da parte del richiedente.

Colui che ha ottenuto la concessione o l'autorizzazione, di cui al precedente art. 11, deve provvedere alla sua trascrizione alla conservatoria, quando gliene sia fatto obbligo, e presentarla ad ogni richiesta degli agenti incaricati della sorveglianza e polizia delle opere di cui al presente regolamento.

Le concessioni sono rinnovabili: per tale motivo il concessionario deve farne domanda al Consorzio almeno tre mesi prima della scadenza della concessione stessa.

Il pagamento del canone annuo, nonché delle eventuali spese dovute alla onerosità della manutenzione per i manufatti di cui risulti la carenza della concessione originaria da parte del Consorzio di bonifica, prevista dai precedenti artt. 10-11, non comporta sanatoria del procedimento concessorio in tutti i casi di inesistenza, nullità e illegittimità del provvedimento.

Art. 13 – Concessioni in deroga

L'Amministrazione consorziale ha la facoltà, in casi assolutamente eccezionali e a condizione che non riceva nocumento il buon regime dei canali e delle loro pertinenze, di rilasciare, debitamente motivando con ragioni di pubblico interesse o di sicurezza, concessioni in deroga alle disposizioni contenute nel presente capo, a fronte della corresponsione di un canone annuo commisurato ai maggiori oneri di manutenzione provocati da tali interferenze.

In ogni caso, la deroga non può essere concessa per opere nuove la cui realizzazione non sia autorizzata dalla Regione.

La deroga, qualora concessa, dovrà essere rilasciata con contestuale liberazione di responsabilità del Consorzio nell'ipotesi in cui derivassero danni a cose e/o persone, dalla realizzazione del manufatto in deroga.



**Regolamento di Polizia idraulica****CAPO V – OBBLIGHI DEI CONSORZIATI****Art. 14 – Opere soggette ad autorizzazione del Consorzio**

Col permesso scritto del Consorzio, i consorziati possono aprire per lo scolo delle acque meteoriche dei loro terreni le necessarie bocche di scarico nelle ripe prossime esterne dei fossi e canali.

I consorziati devono costruire a loro spese, secondo le modalità assegnate nei permessi scritti, i convenienti ponticelli sopra tali bocche per la continuità del passaggio esistente o la realizzazione di tombotti idoneamente presidiati con pietrame a difesa di sponde su entrambi i lati della bocca e sulla parte opposta del canale.

E' di norma vietata la realizzazione di bocche per lo scarico delle scoline direttamente nei canali consorziali o demaniali.

Le scoline dovranno essere convogliate in un capofosso aziendale o interaziendale e solo in questo caso le acque potranno essere convogliate nella rete di scolo consorziale o demaniale.

Le opere di miglioramento fondiario dei singoli privati, in particolare i drenaggi sotterranei e gli spianamenti superficiali dei terreni, devono essere autorizzati dal Consorzio qualora l'intervento interessi il canale o le pertinenze idrauliche.

Art. 15 – Irrigazione con acqua dei propri fossi di scolo

Nei limiti consentiti dal Codice Civile, i consorziati possono attingere alla rete privata presente nei loro terreni specificata al seguente art. 33, lett. a) purchè osservino l'obbligo di mantenere in buono stato di manutenzione le relative bocche di scarico.

Art. 16 – Prescrizioni inerenti la realizzazione di opere di scolo o scarichi

Ogni immissione di acque meteoriche, diretta o indiretta, nei corsi d'acqua di cui all'art. 1 dovrà essere munita di difesa atta ad impedire lo smottamento del fondo e delle sponde. Per costruire le relative opere è necessaria da parte del Consorzio una formale concessione nella quale siano prescritte le condizioni e le modalità di costruzione e manutenzione a carico del concessionario.

Lo scarico, diretto o indiretto, delle acque reflue, opportunamente trattate, nonché delle acque meteoriche di dilavamento, nella rete dei corsi d'acqua affidati al Consorzio è comunque subordinato ad apposita concessione dal parte del Consorzio.



**Regolamento di Polizia idraulica****Art. 17 – Obblighi generali dei consorziati**

Nei comprensori di bonifica i proprietari hanno l'obbligo di eseguire e mantenere le opere minori di interesse particolare dei propri fondi o comuni a più fondi necessarie per dare scolo alle acque, per completare la funzionalità delle opere irrigue e comunque per non recare pregiudizio allo scopo per il quale sono state eseguite o mantenute le opere idrauliche di bonifica.

In particolare i consorziati debbono:

- a) tener sempre bene espurgati i fossi che circondano o dividono i loro terreni, le luci dei ponticelli e gli sbocchi di scolo nei collettori;
- b) aprire tutti i nuovi fossi necessari per il regolare scolo delle acque che si raccolgono sui terreni medesimi;
- c) sfalcare per lo meno due volte l'anno tutte le erbe che nascono nei detti fossi;
- d) mantenere espurgate le chiaviche e paratoie;
- e) lasciar libera lungo i canali di scolo consorziali non muniti d'argini, una zona della larghezza da uno a due metri in ogni lato, secondo l'importanza del corso d'acqua, per il deposito delle materie provenienti dagli espurghi ed altri lavori di manutenzione;
- f) rimuovere immediatamente alberi, tronchi e grossi rami delle loro piantagioni laterali ai canali ed alle strade di bonifica, che, per impeto di vento o per qualsivoglia altra causa, siano caduti nei corsi d'acqua o sul piano viabile delle dette strade;
- g) tagliare i rami delle piante o le siepi vive poste nei loro fondi limitrofi ai corsi d'acqua o sulle strade medesime che producono difficoltà al servizio od ingombro al transito;
- h) mantenere in buono stato di conservazione i ponti e le altre opere d'arte d'uso particolare e privato di uno o più fondi e provvedere alla pulizia al fine di garantire il regolare deflusso delle acque;
- i) lasciare al personale del Consorzio libero passaggio sulle sponde dei fossi, e dei canali di scolo ed irrigui;
- j) laddove esistono tratti tombinati il richiedente concessionario dovrà tenere debitamente pulite le griglie e gli sfioratoi.

CAPO VI – SANZIONI**Art. 18**

I fatti ed attentati criminosi di cui all'art. 141 del citato RD n. 368/1904 sono puniti a termine della normativa vigente.

Art. 19

Le contravvenzioni alle disposizioni agli artt. 8 e 9 del presente regolamento sono punite, a termini del citato RD n. 368/1904, con la sanzione amministrativa a favore della Regione del Veneto ai sensi del DLgs n. 507/1999.



**Regolamento di Polizia idraulica****Art. 20**

Nel caso di contravvenzioni alle disposizioni dell'art. 8 e dell'art. 18 s'intima contemporaneamente o verbalmente al contravventore di desistere dalla sua opera o lavoro; e qualora egli persista, il Consorzio segnala le violazioni alle forze dell'ordine chiedendone l'intervento.

Art. 21

I verbali di accertamento delle contravvenzioni, compilati come specificato nell'articolo seguente sono redatti da Guardie giurate del Consorzio.

A tal fine, il personale predetto deve prestare il giuramento nelle mani del Prefetto territorialmente competente, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Qualora il dipendente del Consorzio che ha accertato la violazione non rivesta la figura di guardia particolare giurata si potrà procedere con la modalità contemplata all'articolo 28.

Il Consorzio, una volta accertato l'abuso, invierà apposita segnalazione all'Autorità Giudiziaria competente, mediante trasmissione di opportuna notizia di reato ai sensi dell'art. 347 del c.p.p..

Art. 22

I verbali di accertamento delle contravvenzioni sono scritti su carta libera e debbono contenere:

- a) l'indicazione del giorno e del luogo in cui sono redatti;
- b) il nome, cognome, qualità e residenza di cui li redige;
- c) l'indicazione del fatto costituente la contravvenzione, del luogo in cui è stato commesso, e possibilmente del giorno e delle circostanze atte a qualificare la contravvenzione stessa, nonché le prove od indizi a carico del contravventore;
- d) il nome, cognome, domicilio o residenza abituale, e le qualità del contravventore o dei contravventori, quando queste circostanze siano conosciute dalla guardia particolare giurata che eleva la contravvenzione; e le dichiarazioni che i contravventori hanno fatto, se presenti, all'atto dell'accertamento della contravvenzione medesima. Queste dichiarazioni possono, a richiesta dei contravventori, essere da loro stessi firmate;
- e) le stesse indicazioni del numero precedente relative alle persone che a termini degli articoli 2048 e 2052 del Codice Civile debbono rispondere civilmente, sia dell'operato del contravventore, sia del danno cagionato dalla contravvenzione;
- f) l'indicazione e descrizione delle cose colte in contravvenzione ed eventualmente sequestrate;
- g) le intimazioni fatte ed i provvedimenti adottati a termini del precedente art. 20;
- h) la firma della guardia particolare giurata che ha accertato la contravvenzione.

Art. 23

I verbali redatti secondo le modalità di cui all'art. 22 vengono trasmessi alla Giunta Regionale che emetterà l'ordinanza ingiunzione con la quale viene irrogata la sanzione amministrativa a carico del



**Regolamento di Polizia idraulica**

trasgressore, nonché sulla base della proposta del Consorzio, e provvederà al calcolo della spesa occorrente per la remissione del danno e del valore delle cose asportate o distrutte; nel contempo il Consorzio provvederà a segnalare quanto accertato all'Amministrazione comunale, per gli eventuali adempimenti in materia di governo del territorio tutela dei beni culturali e del paesaggio ed edilizia.

Art. 24

Il Prefetto, quale organo deputato a garantire l'applicazione dell'art. 153 del RD 368/1904, sentito il Consorzio e, se lo crede opportuno, il contravventore, ordina la riduzione delle cose allo stato che precedeva la contravvenzione, e dispone tutti gli altri provvedimenti necessari per l'esecuzione della legge e del presente regolamento, precisando le opere da eseguirsi.

Nella stessa ordinanza è fissato il termine entro il quale il contravventore deve eseguire le disposizioni, con l'avvertenza che in mancanza, si procederà all'esecuzione d'ufficio a sue spese.

L'esecuzione d'ufficio può essere ordinata immediatamente, e senza bisogno di diffida al contravventore, nei casi di urgenza o se il contravventore non sia conosciuto. In caso di resistenza è richiesto l'aiuto della forza pubblica.

Art. 25

Il Prefetto, sentito il trasgressore, provvede al rimborso a suo carico delle spese degli atti e dell'esecuzione d'ufficio, rendendone esecutiva la nota e facendone riscuotere l'importo nelle forme e con i privilegi delle imposte.

Art. 26

La sorveglianza della buona esecuzione dei lavori ordinati, anche se eseguiti a cura del contravventore, è esercitata dal Consorzio.

Art. 27

L'inosservanza delle condizioni o prescrizioni contenute nella concessione o nella autorizzazione rende applicabile la sanzione prevista nei casi di mancato rilascio della concessione o dell'autorizzazione, le quali possono essere revocate.

Art. 28

Nel caso di violazione delle disposizioni del precedente art. 9, lettere a), b), c), d), g), e l) s'intima contemporaneamente e verbalmente al trasgressore di desistere dalla sua opera o lavoro; e, qualora egli persista, il Consorzio segnala la violazione alle Forze dell'Ordine chiedendone l'intervento.

Ogni violazione, quando è possibile, deve essere contestata immediatamente dal Consorzio, tanto al trasgressore quanto alla persona che sia obbligata in solido al pagamento della somma dovuta per la violazione della stessa.



**Regolamento di Polizia idraulica**

Se non è avvenuta la contestazione immediata per tutte o per alcune delle persone indicate nel comma precedente, gli estremi della violazione debbono essere notificati agli interessati residenti nel territorio della Repubblica entro il termine di novanta giorni e a quelli residenti all'estero entro il termine di trecentosessanta giorni dall'accertamento.

La notificazione deve essere effettuata, con le modalità previste dal codice di procedura civile, dal Consorzio.

Per i residenti all'estero, qualora la residenza, la dimora o il domicilio non siano noti, la notifica non è obbligatoria.

Art. 29

E' ammesso il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa o, se più favorevole, al doppio del minimo della sanzione edittale, oltre alle spese di procedimento, entro il termine di sessanta giorni dalla contestazione immediata e, se questa non vi è stata, dalla notificazione degli estremi della violazione.

Il pagamento in misura ridotta di cui al precedente comma va effettuato alla Regione del Veneto ai sensi del DLgs n. 507/1999.

Art. 30

Per l'accertamento delle violazioni punite con le sanzioni amministrative, le guardie particolari giurate dal Consorzio possono, per l'accertamento delle violazioni di rispettiva competenza, assumere informazioni e procedere a ispezioni di cose e di luoghi diversi dalla privata dimora, a rilievi segnaletici, descrittivi e fotografici e ad ogni altra operazione tecnica.

Possono altresì procedere al sequestro cautelare delle cose che possono formare oggetto di confisca amministrativa, nei modi e con i limiti con cui il codice di procedura penale consente il sequestro alla polizia giudiziaria.

CAPO VII – DEVOLUZIONE PROVENTI**Art. 31**

Nel caso di rilascio di concessioni a sanatoria su opere già realizzate, prima della richiesta e che non siano difformi, per quanto è possibile verificare, alle norme di Polizia Idraulica ed alle prescrizioni tecniche e costruttive indicate dal Consorzio, verrà applicato un contributo per il maggiore onere istruttorio, commisurato al tipo di opera e variabile da 2 a 5 volte l'importo dell'onere di istruttoria ordinario.



**Regolamento di Polizia idraulica****CAPO VIII – OPERE PRIVATE****Art. 32**

Il Consorzio verifica la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulla rete privata, nonché di nuova realizzazione, necessari per dare scolo alle acque, invitando gli interessati a provvedere all'esecuzione delle relative opere.

Art. 33

Ai fini delle attività consortili di cui al presente capo la rete privata è costituita dalle seguenti tipologie di opere:

- a) fossi e scoline, quelli posti a servizio di una sola proprietà e che non hanno particolari servitù passive di scolo a favore di altre proprietà;
- b) fossi comuni, quelli posti a servizio di più proprietà;
- c) capofosso, quelli posti a servizio di più di una o più proprietà o con bacino scolante non inferiore a 15 ha o che comunque assolvano funzioni di particolare importanza indipendentemente dall'estensione del bacino che raccolgono le acque di più fossi o fossi comuni per il successivo scarico nella rete di bonifica.

Art. 34

I lavori e le opere a carico dei privati sulla rete di cui alle lettere b) e c) del precedente articolo di distinguono in:

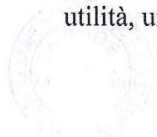
- a) Lavori di manutenzione ordinaria (espurgo, lievi ritocchi di sponda, rasatura, gestione delle specie arboree, piccole riparazioni e similari);
- b) Lavori di manutenzione straordinaria (ampliamento della sezione, sistemazione della livelletta di fondo, ridimensionamento dei manufatti e similari);
- c) Opere di nuova inalveazione (di rettifica del percorso, o nuova escavazione per migliorare il deflusso e similari).

Art. 35

I lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico dei frontisti e degli altri proprietari interessati.

Ai sensi dell'art. 34 della LR 12/2009, qualora i proprietari omettano di eseguire i lavori di loro competenza ai sensi del comma 1, vi provvede, in via sostitutiva, anche avvalendosi se necessario della forza pubblica, il Consorzio di bonifica in nome e per conto degli interessati stessi, ponendo i relativi oneri a loro carico.

Il provvedimento di approvazione dei lavori di cui al comma 2 equivale a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità degli stessi.



***Regolamento di Polizia idraulica***

La ripartizione degli oneri per i lavori, siano essi anche comuni a più fondi è effettuata dal Consorzio di bonifica.

Gli oneri suddetti sono equiparati, agli effetti della riscossione, ai contributi spettanti al Consorzio per la esecuzione, manutenzione e l'esercizio delle opere pubbliche di bonifica ed irrigazione.

CAPO IX – GESTIONE RIFIUTI**Art. 36**

In merito all'individuazione dell'amministrazione istituzionalmente competente alla gestione dei rifiuti abbandonati lungo le rive dei corsi d'acqua e galleggianti sulle acque superficiali, si fa riferimento alla D.G.R.V. n° 3309 del 23/10/2007 e n° 793 del 31/03/2009.



**Regolamento di Polizia Idraulica – Allegato n° 1**

**CANONI CONSORZIALI PER RIFUSIONE MAGGIORI ONERI
DI MANUTENZIONE E SORVEGLIANZA**

Sono dovuti in tutti i casi in cui l'opera risulti **non conforme** dalle vigenti norme in materia di POLIZIA IDRAULICA, e comporti maggiori oneri di manutenzione e sorveglianza da parte del Consorzio di Bonifica. I provvedimenti interessano l'intera rete idraulica consortile, sia con **alveo demaniale** che **privato**.

n°	Tipologia dell'opera che determina impedimenti e/o interferenze	modalità di applicazione del canone	Unità di Misura	Canone unitario (€/u.m.)	Canone minimo (€)	Annotazioni
1	EDIFICI, BARACCHE e similari posti a distanza inferiore a mt 6 dal ciglio canale					Gli impedimenti sono intesi esistere su un solo lato del canale. Nei casi in cui l'accesso al canale sia impedito da entrambi i lati, dovranno essere svolte stime economiche specifiche dei maggiori oneri di manutenzione (con ripartizione dei costi a ciascun frontista). Il canone unitario minimo sarà comunque pari a 2,5 €/m, con canone minimo di 50 €, applicato a ciascun frontista
2	RECINZIONI, MURATURE posti a distanza inferiore a mt 5 dal ciglio canale	Nel caso di recinzioni, muri, ecc. disposti ortogonalmente al canale, il canone si applica all'intero tratto di canale non accessibile	ml	2,00	40,00	
3	PONTI, PONTICELLI, TOMBINATURE, tali da impedire il transito di barca diserbatrice, o tali da impedire il regolare deflusso delle erbe fluitanti, o tali da richiedere controlli straordinari da parte del personale di sorveglianza					Nel caso sia presente una griglia all'imbocco della tombinatura vanno aggiunti ulteriori 40 €
		Ponte 1° accesso uso residenziale, agricolo	ml	5,00	40,00	
		Ponte - altri casi	ml	5,00	200,00	
4	IMPIANTI COLTURALI SPECIALIZZATI (frutteti, serre, ecc.), o piantagioni in genere posti a distanza inferiore a mt 4 dal ciglio canale		ml	2,00	40,00	
5	CARTELLI PUBBLICITARI, posti a distanza inferiore a mt 4 dal ciglio canale		cad.	40,00		
6	PALI, TRALICCI e similari, posti a distanza inferiore a mt 5 dal ciglio canale		cad.	20,00		
7	ATTRAVERSAMENTI AEREI interferenti con l'attività di manutenzione	Riguardano tubazioni, linee elettriche, ecc. che sovrapassano il canale con strutture autoportanti oppure ancorate ai pali o tralicci	cad.	40,00		Se l'interferenza riguarda la sola presenza di pali o tralicci si applica quanto indicato al punto 6
8	TUBAZIONI PER SCARICO ACQUE tali da determinare difficoltà di manutenzione o pericolo di danneggiamento dei mezzi operativi o tale da determinare erosioni spondali		cad.	40,00		
9	Presenza di pavimentazioni o marciapiedi realizzati in adiacenza al corso d'acqua e tali da impedire il deposito in loco dei materiali di espurgo		ml	2,00	40,00	
10	Impedimenti al transito dei mezzi dovuti al diniego espressamente manifestato dai proprietari		ml	2,00	40,00	
11	Arature effettuate a distanze non conformi alle prescrizioni contenute nel Regolamento di Polizia Idraulica (art. 4)		ml	1,00	20,00	Distanze minime dal ciglio: da 1 a 2 metri secondo l'importanza del corso d'acqua

