

# COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE

Provincia di Verona



Elaborato

8

Stralcio Norme Tecniche Operative

## Piano degli Interventi - Variante n.13

Adozione Piano delle Alienazioni e delle dismissioni immobiliari per l'anno 2024 - Area in ZAI in Via dell'Agricoltura



### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Progettazione Urbanistica  
Studio Arch. Roberto Sbrogio

Verifiche Agronomiche - Ambientali  
VAS  
Studio Benincà

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

SINDACO  
Giovanni Ruta

RESPONSABILE AREA TECNICA  
Arch. Massimo Molinaroli

PROGETTISTA - URBANISTA  
Arch. Roberto Sbrogio



ADOZIONE:

Marzo 2024

APPROVAZIONE:

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



**Di seguito si riporta il testo delle N.T.O. del P.I. vigente con le modifiche introdotte in rosso** quelle relative alla presente Variante n.13.

**.....Omissis****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, **D1S** 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) È 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) in opifici 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. 5.16A. - ZONA D1S - Produttiva speciale**

Trattasi di zona definita con Variante parziale al Piano degli Interventi approvata con DCC n. 1 del 01/02/2023 conseguente all'attivazione della procedura SUAP, ai sensi dell'art. 8 del DPR 07/09/2010 n. 160 e dell'art. 4 della L.R. 31/12/2012, n. 55, finalizzata alla costruzione di un nuovo edificio produttivo in ampliamento al complesso industriale della ditta Rigoni:

#### **ZONA D1S - Produttiva speciale**

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi
2. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività così come definite al precedente art. 4.2:  
Produttivo
3. 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.
4. Le strutture dovranno di norma essere realizzate come da parametri mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50.
5. 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.
6. 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 agricole

7. Gli interventi all'interno della zona D1S dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 13,00 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 e comunque nel rispetto (non superiore) dei parametri dell'accordo di pianificazione approvato.
  - 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

#### **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;
  - **SUAP Ditta Rigoni di Asiago Spa approvato con DCC n. 1 del 01/02/2023;**
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 ~~D1S~~ 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.

.....Omissis.....