

COMUNE DI  
ALBAREDO D'ADIGE



1° Piano Interventi  
VARIANTE N. 1

Elaborato

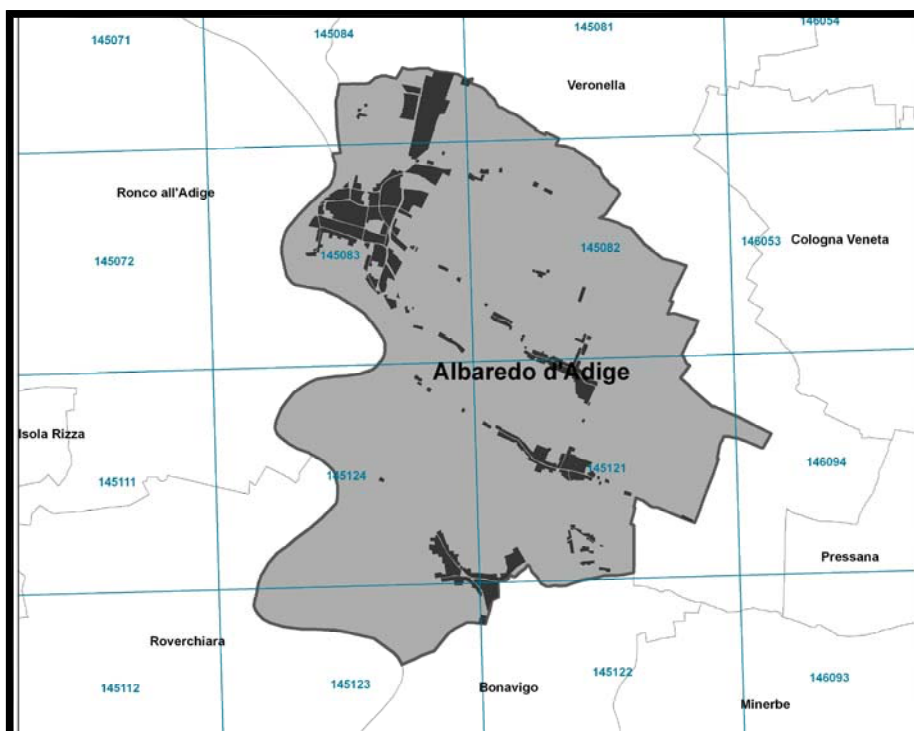
6

2

Progr.

13

# Norme Tecniche Operative



Per l'Amministrazione Comunale:

Il Sindaco  
Giovanni Ruta

Responsabile Unico del Procedimento:  
Arch. Massimo Molinaroli

Gruppo di Progettazione:

Società incaricata  
PROJECT scarl  
via Mure Ospedale, 21 Rovigo



Responsabile del progetto:  
Arch. Paolo Cattozzo

Adeguamento alle controdeduzioni D.C.C. n. 36 del 29.07.2016

Agosto 2016

 SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO Certificato n. 9293	13/13.PU	rev. n.	data	motivo	
		RESPONSABILE PROGETTO			
	firma di controllo				

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**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.....	9
ART. 2.5.	- MONETIZZAZIONE E COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARI.....	11
ART. 2.6.	- COMPENSAZIONE DEI VOLUMI.....	11
ART. 2.7.	- PARCHEGGI PRIVATI .....	11
ART. 2.8.	- INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	12
ART. 2.9.	- INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO .....	12

**TITOLO 3. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

ART. 3.1.	- INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA.....	13
ART. 3.2.	- INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE .....	13
ART. 3.3.	- SUPERFICIE TERRITORIALE E FONDIARIA.....	13
ART. 3.4.	- SUPERFICIE COPERTA.....	13
ART. 3.5.	- RAPPORTO DI COPERTURA .....	14
ART. 3.6.	- ALTEZZA DEI FABBRICATI .....	14
ART. 3.7.	- VOLUMI.....	14
ART. 3.8.	- VOLUMI TECNICI.....	15
ART. 3.9.	- DISTANZE DALLE STRADE, DAI CONFINI E TRA I FABBRICATI.....	15
ART. 3.10.	- NUMERO DEI PIANI.....	16
ART. 3.11.	- LARGHEZZA DI STRADE PUBBLICHE O PRIVATE .....	16
ART. 3.12.	- VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA .....	16
ART. 3.13.	- TIPOLOGIE EDILIZIE .....	17

**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

**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

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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; .....	32
ART. 5.7.	- ZONA B3 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO; .....	33
ART. 5.8.	- ZONA B4 - RESIDENZIALE ESTENSIVA; .....	34
ART. 5.9.	- ZONA C1 - RESIDENZIALE CON P.U.A. APPROVATO; .....	36
ART. 5.10.	- ZONA C2A - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI PROGETTO .....	36
ART. 5.11.	- ZONA C3 – AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE; .....	37
ART. 5.12.	- ZONE D: PRODUTTIVE .....	38
ART. 5.13.	- ZONA D1A – PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO; .....	39
ART. 5.14.	- ZONA D1B – PRODUTTIVA CON PUA APPROVATO; .....	40
ART. 5.15.	- ZONA D1C – PRODUTTIVA SPECIALE CON SUAP APPROVATO; .....	41
ART. 5.16.	- ZONA D1D - PRODUTTIVA DI PROGETTO .....	41
ART. 5.17.	- SUAP - ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA CON SCHEDA DI INTERVENTO; .....	43
ART. 5.18.	- ZONA D2A – COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO; .....	43
ART. 5.19.	- ZONA D2B – COMMERCIALE CON PUA APPROVATO; .....	44
ART. 5.20.	- ZONA D2C: ARTIGIANALE COMMERCIALE DI PROGETTO .....	44
ART. 5.21.	- ZONA D2D: COMMERCIALE RESIDENZIALE DI PROGETTO .....	45
ART. 5.22.	- ZONA D2E – COMMERCIALE PER PRODOTTI AGRICOLI E PER IL GIARDINAGGIO; ..	46
ART. 5.23.	- ZONA D3A – AGROINDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO .....	46
ART. 5.24.	- ZONA E – AGRICOLA; .....	47
ART. 5.25.	- ZONA EA – AGRICOLA PERIURBANA; .....	49
ART. 5.26.	- ZONA ES – AGRICOLA CON EDIFICAZIONE DIFFUSA; .....	50
ART. 5.27.	- ZONA F1A – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE; .....	51
ART. 5.28.	- ZONA F2 – AREE PER L'ISTRUZIONE; .....	52
ART. 5.29.	- ZONA F3A – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO; .....	52
ART. 5.30.	- ZONA F3B – AREE PER IMPIANTI SPORTIVI; .....	52
ART. 5.31.	- ZONA F4A – PARCHEGGI PUBBLICI; .....	53
ART. 5.32.	- ZONA F4B – PIAZZALI E PARCHEGGI PRIVATI; .....	53
ART. 5.33.	- AREE PEDONALI – PERCORSI CICLOPEDONALI; .....	53
ART. 5.34.	- STRADE DI PROGETTO – ALLARGAMENTI STRADALI; .....	54
TITOLO 6.	VINCOLI E TUTELE	
ART. 6.1.	AMBITI SOGGETTI A VINCOLO ARCHITETTONICO DIRETTO EX D. LGS. 42/2004 .....	55
ART. 6.2.	- VERDE PRIVATO .....	55
ART. 6.3.	- FASCE DI RISPETTO ATTREZZATURE .....	55
ART. 6.4.	- FASCE DI TUTELA PAESAGGISTICA CORSI D'ACQUA .....	56
ART. 6.5.	- ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO .....	56
ART. 6.6.	- VINCOLO A DESTINAZIONE FORESTALE .....	56
ART. 6.7.	- RETE NATURA 2000 .....	56
ART. 6.8.	- AMBITI DI INTERESSE PAESISTICO AMB.LE (PAVGV) E CONTESTI FIGURATIVI .....	57
ART. 6.9.	- SALVAGUARDIA DEI CONI VISUALI .....	58
ART. 6.10.	- AREE A ELEVATA UTILIZZAZIONE AGRICOLA (PAVGV) .....	59
ART. 6.11.	- AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE (PTRC) .....	59
ART. 6.12.	- AREE SOGGETTE A FRAGILITÀ IDROGEOLOGICHE .....	59
ART. 6.13.	- FASCIA DI RISPETTO ALLEVAMENTI .....	60
ART. 6.14.	- METANODOTTI E FASCIA DI RISPETTO .....	60
ART. 6.15.	- ELETTRODOTTO ALTA TENSIONE .....	60
ART. 6.16.	- FASCIA DI RISPETTO STRADALE .....	61
ART. 6.17.	- CENTRI ABITATI .....	61

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

ART. 6.18. - RETE ECOLOGICA.....	62
<b>TITOLO 7. MONITORAGGIO E MITIGAZIONI</b>	
ART. 7.1. - MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PI .....	67
ART. 7.2. - CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO.....	69
ART. 7.3. - MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE.....	69
ART. 7.4. - COMPATIBILITA' IDRAULICA DEGLI INTERVENTI.....	71

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**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.).
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

**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 PI.
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:

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- 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.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**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;



### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- 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.

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

5. Nel contesto dei Piani di recupero, sia pubblici che privati, dovranno essere considerati tutti i volumi presentati 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 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.
6. 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 ed edifici 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. Il 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 computabile 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;

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

9. è facoltà dell'Amministrazione comunale, relativamente i soli piani di recupero e/oparticolareggiati 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 necessita, o necessita 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 mq 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.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**Art. 2.5. - Monetizzazione e collocazione delle aree a standard secondari**

1. E' 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 purchè 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;

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- 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.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**TITOLO 3. – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI****Art. 3.1. - Indice di edificabilità fondiaria**

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**

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 perimetrata, 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**

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, poggioni o logge senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml. 1,50 (limitatamente a questa misura per sbalzi

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- 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**

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**

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 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 delle 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**

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.

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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 dicopertura; 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 terrasu almeno due lati fino ad un massimo complessivo di 1/4 della superficie coperta della costruzione afferente (l'eccedenza viene conteggiata) e porticati ad uso 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**

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 la 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 radiale. 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 1/3.
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. E' 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.



1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**Art. 3.10. - Numero dei piani**

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

**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 stradeveicolari a doppia corsia di marcia e a ml. 6.50 ad unica corsia di traffico e ml. 3.00 per le stradepedonali. 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. 1.50dovranno essererealizzati con interruzione della cordonata in corrispondenza degli attraversamenti stradali. Nella progettazione esecutiva delle strade dovrà essere adottato ogni altro accorgimento utile alsuperamento delle barriere architettoniche.
3. Non sono ammesse strade a fondo cieco, se non dotate di apposita piazzola terminale che dovràrisultare 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 distanzadai confini e la distanza dei fabbricati dal ciglio di strade private deve essere uguale alla minimaprescritta 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 deiminimi prescritti dalle presenti norme, si misurano secondo i criteri delle distanze daiconfini e dai fabbricati. Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede opiattaforma 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 diAttuazione.

**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 edilizioesistente e da costruire, determina nel territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente nelrapporto stabilito dal relativo indice.
2. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'asservimento della superficie fondiariacorrispondente al volume edilizio da costruire.
3. A tale fine ogni richiesta di titolo edilizio deve essere accompagnata da una planimetria catastaleaggiornata che indichi l'area asservita.

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

4. Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano, la superficie fondiaria ad esso 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 a quella derivante dal computo degli indici.
6. La demolizione parziale o totale del fabbricato, riduce o annulla rispettivamente il vincolo "nonaedificandi" 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'esattacubatura dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad esso 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.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**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 completamento 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 completamento 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.

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- 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 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

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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 alloggi del proprietario e del custode.
4. L'elencazione di usi fatta ai commi 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.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**TITOLO 5. – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE****Art. 5.1. - Articolazione delle ZTO**

1. Le zone territoriali omogenee in cui il 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 ciclopedonali  
Strade di progetto – Allargamenti stradali.

**Art. 5.2. - ZONA A - Centro Storico;**

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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;



### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- 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, purchè 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, purchè 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.

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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 mediadi 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

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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 mediata 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.

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 preconstituita; qualora si rendesse necessario per problemi fitosanitari sostituire qualche essenza

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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 (gazebi, 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 ghiaino.

#### 18. 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.

#### 19. 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.

#### 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.

### **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.

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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.

### **TUTELE**

#### 15. 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 preconstituita; 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

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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 (gazebi, 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 ghiaino.

#### 16. 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.

#### 17. 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.

#### 18. 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.

### **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 dalle 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

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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.L., 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 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.
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° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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 dalle 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. 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.L., 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..



### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- 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 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. 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.

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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.L., 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.

#### **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 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. 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;

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- 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 piani volumetriche.
10. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.L., 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;

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- 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. 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 piani volumetriche.
  10. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.L., 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 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: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- 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;

#### **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

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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.

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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 lettera 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 incorporati sia attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza, non minore di quella prevista dalla normativa di zona.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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'altropossa 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 rinverimento, 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 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.



### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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 (unovirgolacinque) 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

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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 (unovirgolacinque) 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;

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- 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

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione dell'area, le soluzioni proposte infase ricercare 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 asud, ma soprattutto nella fascia a est, di filari di alberature autoctone, meglio se amacchie, 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.

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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 D1C 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 insediamento 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..

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

6. In fase di Piano Attuativo, dovranno essere individuate le quantità di insediamenticommerciali 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 purchè 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.

### **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 purchè 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.

## 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

### **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

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- 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 (unovirgolacinque) 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.
  - 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 nonconformi alla tipologia tipica dei luoghi, sarà concessa previa approvazione di un preliminare progetto di ricomposizione volumetrica attraverso intervento edilizio diretto;



### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

3. La nuova edificazione deve rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui, disponendosi in cortina, inadiacenza, 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 m 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 superfici maggiori 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 di norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzaghe, 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 tombature 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: 8,50 m., 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 m. 5,00 e comunque nel rispetto del DM 1444/1968.;
  - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 5,00 m..
  - Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 m..
7. Come disciplinato dall'art. 48, comma 7ter, lett. e) della L.R. n.11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.
8. Per le caratteristiche costruttive e formali delle edificazioni in zona agricola si rimanda al Prontuario della qualità architettonica.

## 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

### **Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo**

9. 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.
10. 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.
11. 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).
12. 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.
13. 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.
14. 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..
15. 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.
16. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e/o quelle comunque compatibili con la residenza e sono fissate dalla scheda di progetto.
17. 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.
18. 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.
19. L'edificazione è subordinata al rispetto delle modalità operative e dell'edificazione nella zona agricola previste dal Prontuario della qualità architettonica.
20. 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° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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. 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 tale sottozona agricola, sono indipendenti dalla qualifica di imprenditore agricolo.
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 sopraelevazioni ed ampliamenti, fino ad un massimo di 800 mc, compreso l'esistente.
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 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;

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- 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 scoli 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.

#### **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.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**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 ricettive per atleti, residenza del custode).

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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.

#### **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.
3. 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

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

della zona omogenea adiacente al percorso stesso, senza che questo determini particolari vincoli di distanza.

4. 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.
5. 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.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**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.

**Art. 6.2. - Verde privato**

2. Trattasi di parchi, giardini o di colture a ridosso degli insediamenti residenziali.
3. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
4. 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 preconstituita; 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.



## 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

### **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 DugaleSarega.
2. Per gli interventi ediliziricadenti in tali ambiti, si richiamano le procedure previste dal D. Lgvon. 42/2004.
3. Eventuali variazioni nell'elenco regionale dei corsi d'acqua soggetti a tutela, sono da intendere automaticamenterecepite, 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. 6.7. - Rete Natura 2000**

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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 la 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 visita e/o attraversamento ammesse, fatta esclusione per i residenti 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.

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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 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 particella 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.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**Art. 6.10. – Aree a elevata utilizzazione agricola (PAVGV)**

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 zootecnia, 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:

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- 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. - Elettrodotta alta tensione**

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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 microtesla 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. Per gli edifici non oggetto di tutela ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti pure, ai sensi dell'art. 48 comma 7ter lettera e) della LR 11/2004 gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
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.

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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;

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- 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° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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;
  - h) 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,

### 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**TITOLO 7. – MONITORAGGIO E MITIGAZIONI****Art. 7.1. - Monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano degli Interventi**

- Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
- Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la 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

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

	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
	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
RISPOSTA	ACQUA SUOLO SOTTOSUOLO	Allacciamenti alla rete fognaria	n./anno % delle utenze complessive Descrizione	Annuale	Comune di Albaredo/Ente gestore	Verificare dello stato del servizio
	ACQUA SUOLO SOTTOSUOLO	Interventi per la laminazione delle acque di precipitazione meteorica	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

**1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**

ARIA ACQUA	Interventi di bioedilizia	n./anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Albaredo	Verificare il contributo al risparmio idrico ed energetico
PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica	n./anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Albaredo	Monitorare l'housing sociale
PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Interventi sottoposti a Procedure di VINCA	n. Descrizione	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° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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 pianuraCosì 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.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- 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 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 Zerpano 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.



1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

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	φ2	portata uscita	Vaccumuli	V compenso
	ha	medio	l/s	m <sup>3</sup> (MET. PREC)	m <sup>3</sup> /ha (MET.PREC)
16.01	0,11660	0,90	<b>0,58</b>	<b>89,00</b>	<b>760,00</b>
16.08	0,25400	0,48	<b>1,30</b>	<b>90,00</b>	<b>360,00</b>
16.09	0,42500	0,90	<b>2,10</b>	<b>324,00</b>	<b>760,00</b>
16.11	0,15980	0,55	<b>0,80</b>	<b>67,00</b>	<b>420,00</b>
16.14	0,26630	0,55	<b>0,80</b>	<b>125,00</b>	<b>470,00</b>
16.16	0,19800	0,90	<b>0,60</b>	<b>168,00</b>	<b>850,00</b>
16.17	0,84000	0,48	<b>4,20</b>	<b>299,00</b>	<b>360,00</b>
16.18	1,66750	0,80	<b>8,30</b>	<b>1102,00</b>	<b>660,00</b>

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 poggiate su vespaio in materiale arido permeabile; tale vespaio avrà uno spessore minimo di 0,50 ml. e condotte drenanti diam. 200 alloggiato al suo interno, collegate al sistema di caditoie.