

---

**Comune di Povegliano Veronese - Provincia di Verona**  
**Piano degli Interventi – 3. Norme Tecniche Operative**



giugno 2021





## Comune di Povegliano Veronese - Primo Piano degli Interventi

Ai sensi della L.R.11/2004 Art.18

---

### 3. Norme Tecniche Operative

giugno 2021

SINDACO  
Lucio Buzzi

---

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Renzo Fratton

---

PROGETTISTA  
Roberto Raimondi

---





Parte Prima – Disciplina generale del territorio.....	7
<b>Titolo I - Caratteri del Piano degli Interventi.....</b>	<b>9</b>
Capo I - Disposizioni generali .....	9
Art. 1. - Elaborati del Piano degli Interventi .....	9
Art. 2. - Contenuti e campo di applicazione del Piano degli Interventi .....	9
Art. 3. - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi .....	9
Capo II – Vincoli, fasce di rispetto e idoneità dei suoli.....	11
Art. 4. - Disciplina dei vincoli, fasce di rispetto, idoneità dei suoli e compatibilità idraulica .....	11
Art. 5. - Fasce di rispetto stradale .....	13
Art. 6. - Distanze dai corsi d'acqua e relative fasce di rispetto .....	14
Art. 7. - Disciplina generale delle distanze minime da garantire negli interventi edilizi .....	14
Art. 8. - Disposizioni generali circa l'edificabilità nelle fasce di rispetto, demolizioni e ricostruzioni .....	15
Art. 9. - Vincoli, tutela e rischio archeologico. Ritrovamenti archeologici .....	16
Art. 10. - Vincoli monumentali .....	16
<b>Titolo II – Attuazione del P.I.....</b>	<b>18</b>
Capo I - Regole per gli usi, gli standard, il contenimento del consumo di suolo .....	18
Art. 11. - Destinazione d'uso .....	18
Art. 12. - Aree destinate a servizi ed attrezzature. Disposizioni generali sugli standard .....	21
Art. 13. - Norme per le opere di urbanizzazione in aree residenziali.....	25
Art. 14. - Sottoservizi canalizzati e relative servitù .....	25
Art. 15. - Parcheggi .....	25
Art. 16. - Norme specifiche sul rapporto tra volume edificabile, carico insediativo e definizioni uniformi del REC.....	27
Art. 17. - Vincoli sulla superficie fondiaria .....	27
Art. 18. - Disciplina operativa per il contenimento del consumo di suolo e istituzione di specifico "Registro".....	28
Art. 19. - Disciplina delle attività commerciali .....	28
Capo II - Modalità di attuazione del Piano degli Interventi .....	30
Art. 20. - Modalità di attuazione .....	30
Art. 21. - Convenzioni.....	31
Art. 22. - Accordi pubblico privato, atti unilaterali.....	32
Art. 23. - Perequazione ambientale in ambito rurale .....	32
Capo III – Strumenti per l'intervento sull'esistente e il progetto di conservazione .....	33
Art. 24. - Definizioni degli interventi edilizi .....	33
Art. 25. - Gradi di protezione. Norme introduttive e generali .....	33
Art. 26. - Definizione dei gradi di protezione .....	34
Art. 27. - Adeguamento alle norme igienico sanitarie .....	38
Art. 28. - Manufatti lineari o puntuali di interesse storico rilevante .....	39
Art. 29. - Opere incongrue ed elementi di degrado .....	39
Art. 30. - Attività produttive in zona impropria.....	40
<b>Titolo III - Il sistema insediativo ed il territorio agricolo. Disciplina delle Z.T.O.....</b>	<b>41</b>
Art. 31. - Divisione del territorio in zone territoriali omogenee .....	41
Capo I - Zone a prevalente destinazione residenziale.....	42
Art. 32. - Zone a prevalente destinazione residenziale. Regole per gli usi .....	42
Capo II - Zona territoriale omogenea "A" .....	43
Art. 33. - Zona "A" - Spazi residenziali nei centri storici.....	43
Capo III - Zona territoriale omogenea "B" - Spazi consolidati della residenza a media densità .....	45
Art. 34. - Zona "B" - Norme generali .....	45
Capo IV – Zona Territoriale Omogenea "C" - Spazi della residenza a bassa densità .....	47
Art. 35. - Zona "C1" Spazi consolidati della residenza a bassa densità .....	47
Art. 36. - Zona "C2" - Nuovi spazi residenziali a bassa densità .....	47
Capo V - Zone Territoriali Omogenee "D" Spazi prevalentemente destinati alla produzione e alle attività economiche .....	49
Art. 37. - Zona D - Norme generali.....	49
Art. 38. - Zona "D1" - Spazi consolidati per la produzione e attività economiche .....	49
Art. 39. - Zona "D3" – Spazi per strutture ricettive alberghiere.....	50
Capo VI - Il territorio aperto e la zona agricola .....	52
Art. 40. - Contenuti e campo di applicazione .....	52
Art. 41. - Zona "E" – Disciplina generale del territorio agricolo.....	52
Art. 42. - Zona "E" – Strutture agricole produttive.....	57
Art. 43. - Zona E - Aree "BC" Ambiti del territorio agricolo interessati dalla presenza di Beni Culturali .....	60
Art. 44. - Zona E - Ambiti di edificazione diffusa .....	61
Art. 45. - Zona E - Edifici non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola .....	62
Art. 46. - Zona E - Ambiti della zona agricola soggetti a interventi di equipaggiamento paesistico-ambientale.....	63
Capo VII - Zone Territoriali Omogenee "F" - Attrezzature pubbliche e di pubblico interesse .....	64
Art. 47. - Zona "F1" Aree per l'istruzione .....	64
Art. 48. - Zona "F2" - Aree per attrezzature e impianti di interesse comune .....	64
Art. 49. - Zona "F3" Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport.....	65
Art. 50. - Zona F4 – Aree per parcheggi .....	66
<b>Titolo IV – Reti.....</b>	<b>68</b>
Capo I - Le reti della mobilità .....	68
Art. 51. - Viabilità .....	68
Art. 52. - S.R. 62 "della Cisa" .....	68

Art. 53. - Completamento e potenziamento del sistema della viabilità. Aree di localizzazione preferenziale.....	68
Art. 54. - Marciapiedi, percorsi pedonali, ciclabili e punti attrezzati per il cicloturismo.....	68
Capo II - Rete ecologica.....	70
Art. 55. - Elementi della Rete ecologica e Norme del Piano degli Interventi.....	70
Art. 56. - Tutela ambientale e paesaggistica Tartaro e Riare.....	70
Art. 57. - Naturalità diffusa. Tutela degli spazi verdi e delle alberature.....	71
Art. 58. - Alberi ed esemplari botanici monumentali.....	71
Art. 59. - Corsi d'acqua.....	71
Art. 60. - Risorgive e areali di pertinenza.....	72
<u>Titolo V - Disposizioni finali.....</u>	<u>73</u>
Capo I - Norme transitorie e finali.....	73
Art. 61. - Realizzazioni in corso. Disciplina transitoria.....	73
Art. 62. - Edifici esistenti in contrasto con il P.I.....	73
Art. 63. - Norme abrogate.....	73
Art. 64. - Sanzioni.....	73
Art. 65. - Poteri di deroga.....	73
Art. 66. - Indirizzi.....	73
Art. 67. - Rinvio.....	74
Parte Seconda - Disciplina dei Luoghi.....	75
<u>Titolo VI – Repertorio A – Beni storico culturali e il progetto di conservazione.....</u>	<u>77</u>
Capo I – Norme specifiche per le Z.T.O. A e Beni culturali nel territorio agricolo.....	77
Art. 68. - Norme specifiche per le Z.T.O. A.....	77
Art. 69. - Norme specifiche per le aree interessate da beni culturali in zona agricola.....	77
<u>Titolo VII – Repertorio B - Modificazione della città consolidata.....</u>	<u>79</u>
Capo I - Norme specifiche per le Z.T.O. B1, B2, B3, B4, C1, D1. e negli ambiti interessati da norme di P.U.A. ....	79
Art. 70. - Aree interessate da P.U.A. vigenti o dal riferimento alle corrispondenti NTA.....	81
Art. 71. - Interventi puntuali di nuova edificazione.....	82
<u>Titolo VIII – Repertorio C - Opere incongrue, elementi di degrado. Attività da bloccare e/o trasferire.....</u>	<u>83</u>
<u>Titolo IX – Repertorio D – Zona agricola. Ambiti ed edifici con destinazioni specifiche.....</u>	<u>84</u>
Repertorio D1 - Ambiti di edificazione diffusa.....	84
Repertorio D2 - Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.....	84
<u>Titolo X – Repertorio E - Le aree di trasformazione.....</u>	<u>85</u>
Capo I – Le aree di trasformazione e i Progetti del Piano.....	85
Art. 72. - Aree di trasformazione e decadenza delle previsioni non attuate.....	85
Art. 73. - Progetti Norma e loro articolazioni.....	86
Art. 74. - Progetti Norma.....	87
<u>Titolo XI – Repertorio F - Il territorio aperto.....</u>	<u>110</u>
Capo I – Parchi nel territorio aperto.....	110
Art. 75. - Parco Regionale del Tartaro e Tione.....	110
Art. 76. - Parco della Ex Base missilistica di via Torneghiso.....	110
<u>Titolo XII – Repertorio G – Attività in zona impropria.....</u>	<u>112</u>
Art. 77. - Attività in Zona impropria.....	112
<u>Titolo XIII – Repertorio H – Aree interessate da accordi pubblico - privato e atti unilaterali d'obbligo.....</u>	<u>114</u>
Capo I - Repertorio H1 - Atto unilaterale per Variante o deroga allo strumento urbanistico, con monetizzazione della perequazione (contributo straordinario art.16 c.4 lett. d ter DPR 380/2001).....	114
Capo II - Repertorio H2 - Accordi Pubblico-Privato art.6 L.R.11/2004.....	114

# 1

Parte Prima – Disciplina generale del territorio



## Titolo I - Caratteri del Piano degli Interventi

### **Capo I - Disposizioni generali**

#### **Art. 1. - Elaborati del Piano degli Interventi**

1. Il Piano degli Interventi (di seguito nominato anche P.I.) è costituito dai seguenti elaborati:
  - Elaborato n.1. Relazione Programmatica;
  - Elaborato n.2. Tavole di progetto:
    - Elaborato n.2.1 Tav. "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000 n.2 fogli).
    - Elaborato n.2.2 Tav. "P.I. Zone significative" (scala 1:2000. n. 5 fogli).
    - Elaborato n.2.3 Tav. "P.I. Zone Significative. Centri di antica formazione" (scala 1:1.000. n. 1 fogli).
    - Elaborato n.2.4 Tav. "P.I. Vincoli paesaggistici" (scala 1:5000 n.2 fogli).
  - Elaborato n.3. Norme Tecniche Operative
    - Elaborato n.3.1 – Allegato grafico al *Titolo XIII – Repertorio H – Aree interessate da accordi pubblico - privato e atti unilaterali d'obbligo* (scala 1:5000 n.2 fogli).
    - Elaborato n.3.2 – "Raccolta degli Accordi pubblico privato e atti unilaterali d'obbligo";
  - Elaborato n.4. RECREG Registro Elettronico dei crediti edilizi;
  - Elaborato n.5. Registro del consumo di suolo;
    - Elaborato n.5.1 Allegato grafico al "Registro del Consumo di suolo" (scala 1:5000 n.2 fogli).
2. Sono inoltre documenti del P.I. o sono ad esso organicamente collegati:
  - Documento del Sindaco;
  - Relazione e Norme di compatibilità idraulica.

#### **Art. 2. - Contenuti e campo di applicazione del Piano degli Interventi**

1. Il documento urbanistico formato dall'elenco degli elaborati di cui all'art. 1 costituisce il Piano degli Interventi del Comune di Povegliano Veronese, elaborato ai sensi della Legge Regionale 11/2004<sup>1</sup>.
2. Il P.I. detta norme in ordine alla conservazione e trasformazione dei caratteri fisici del territorio, degli edifici, degli spazi aperti e dei manufatti che li costituiscono in ordine ai loro usi e alle loro modifiche.
3. Le zone omogenee di cui al D.M. 2/4/68 n.1444 sono individuate nell'elaborato "Tavole di progetto" in scala 1:5000 e in scala 1:2000 di cui all'Art. 1. - *Elaborati del Piano degli Interventi* di queste stesse norme; per ogni zona è precisata la corrispondente specifica disciplina urbanistica.
4. Il P.I. sostituisce il P.R.G. previgente e le successive varianti, con la sola eccezione dei documenti elencati al successivo comma 5.
5. Per le sole parti compatibili con il P.A.T. ed eventuali norme specifiche contenute nel presente Piano degli Interventi, sono elementi costitutivi del P.I.:  
P.R.G., approvato con D.G.R.V. n. 193 del 24/01/1990 limitatamente agli aspetti documentali delle:
  - Schede B "Beni culturali in centro storico";
  - Schede B "Corti rurali di antica origine"

#### **Art. 3. - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi**

1. Le Norme Tecniche Operative e le tavole di progetto contengono norme dotate di diverso grado di prescrittività, di volta in volta specificati.
2. Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle redatte in scala di maggiore dettaglio. Nel caso di discordanza tra norme e planimetrie, prevalgono le norme.
3. I disegni e i testi dei "Progetti Norma" e del "Progetto di suolo" (sistemazione del suolo scoperto pubblico e di uso pubblico) forniscono prescrizioni e indicazioni per la redazione dei piani attuativi e gli interventi di assetto dello spazio aperto. Essi contengono:
  - prescrizioni relative alle quantità di superficie edificabile, alle quantità di superfici di aree pubbliche o di uso pubblico, alle altezze degli edifici;
  - prescrizioni particolari da seguire nel progetto del piano attuativo o indicazioni da seguire per la Convenzione allegata,
  - indicazioni relative ai principi insediativi, al sistema degli spazi aperti, agli obiettivi progettuali.

---

<sup>1</sup> Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 Norme per il governo del territorio"

4. Le dimensioni delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e di interesse collettivo sono da considerarsi dei valori minimi; quelle delle superfici e volumi destinate alla edificazione sono da considerarsi dei valori massimi;
5. I contenuti dei Progetti Norma vanno utilizzati tenendo conto delle seguenti precisazioni:
  - in fase di redazione di strumento urbanistico attuativo sono consentite modifiche al disegno previsto, ferme restando le prescrizioni e indicazioni di cui ai precedenti commi 3 e 4;
  - i tracciati delle strade e dei percorsi pedonali sono indicativi anche se i recapiti dovranno essere sempre raccordati con la maglia viaria esistente o di progetto limitrofa;
  - le norme relative al "Progetto di suolo" sono da considerarsi indicative anche se si dovranno rispettare, per quanto possibile, le sequenze e i rapporti dimensionali tra gli elementi indicati.

## Capo II – Vincoli, fasce di rispetto e idoneità dei suoli

### Art. 4. - Disciplina dei vincoli, fasce di rispetto, idoneità dei suoli e compatibilità idraulica

#### Verifica di vincoli e fasce di rispetto

1. Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono rappresentati con finalità ricognitive negli elaborati grafici del P.I. e nella tavola 1 del P.A.T. “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale”.
2. In relazione a tali ambiti, salvo diversa precisazione, si rimanda a quanto previsto dalle specifiche normative di riferimento. La sussistenza e la conformazione dei vincoli è legata al permanere dell’elemento generatore del vincolo stesso e alla relativa normativa di riferimento.
3. Per quanto riguarda la fascia di rispetto dei pozzi idropotabili si sottolinea che l’ambito individuato negli elaborati grafici del Piano è puramente indicativo e che dovrà essere comunque rispettata la distanza prevista dalla normativa<sup>2</sup> rispetto alla precisa localizzazione dei pozzi.

#### Verifica di compatibilità geologica ed idraulica per interventi edificatori

4. Per garantire la messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico, al fine del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo edilizio, dovrà essere verificata la compatibilità dell’intervento edificatorio con l’idoneità geologica di cui alla Tav. 3 nonché della relativa Parte IV- *Disciplina delle fragilità* delle Norme Tecniche e dello specifico studio geologico presente nel Q.C. del P.A.T. alla quale si rinvia.
5. Relativamente alla verifica di Compatibilità Idraulica degli interventi edificatori in genere, è fatto salvo quanto previsto:
  - dalla Tav. 3 e nella relativa Parte IV- *Disciplina delle fragilità* delle Norme Tecniche., nonché dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico e dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica presente nel Q.C. del P.A.T.;
  - dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica relativa agli interventi oggetto del presente P.I.
6. In particolare per le aree ritenute “idonee a condizione” di cui alla Tav. 3 e alla relativa Parte IV- *Disciplina delle fragilità* - delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT, si precisa che gli interventi edificatori di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento, sono ammessi secondo le modalità e le specifiche tecniche previste per ogni tipologia d’area e previa acquisizione di analisi geologiche/idrauliche specifiche riferite al sito oggetto di intervento nonché alle verifiche di sicurezza di cui al DM 14 gennaio 2008.
7. La progettazione degli interventi dovrà rispettare i contenuti definiti dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e del Piano degli Interventi (P.I.).
8. In tutto il territorio comunale gli interventi dovranno garantire l’assenza di interferenze negative (quali quantitative) con l’ambiente idrico sotterraneo. La produzione di studio specialistico, corredato da idonea documentazione, sarà a cura del promotore degli interventi. In particolare, dovranno essere presi in esame la profondità rispetto al piano di campagna e le escursioni stagionali della superficie di falda.
9. Nelle aree ove si verifichi una profondità della falda alla sua massima escursione inferiore a 2,00 m. dal p.c. è vietata la costruzione di piani interrati che interferiscano con il piano della falda, salvo che tali piani interrati vengano realizzati con elementi di chiusura, completamente impermeabili e privi di impianti di pompaggio comunicanti con la falda.
10. È altresì necessario che per minimizzare gli effetti di eventuali interferenze con la falda venga predisposto un adeguato materasso drenante al di sotto della platea di fondazione e a ridosso dei muri perimetrali, protetto da un sistema di filtraggio anti-intasamento.
11. Dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nei pareri sulla V.C.I. espressi dal Consorzio di Bonifica Veronese e dall’U.O. Genio Civile di Verona dell’Area Tutela e Sicurezza del Territorio Direzione Difesa del Suolo della Regione Veneto, sintetizzati nei due seguenti box:

#### **Prescrizioni del Consorzio di Bonifica Veronese**

Con nota prot. n. 1-5082 del 27.04.2021 il Consorzio di Bonifica Veronese ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- *Al Comune, considerando il livello generale del Piano degli Interventi (PI), si raccomanda, in fase di approvazione dei Piani Urbanistici di Attuazione (PUA), l’acquisizione di specifici progetti esecutivi dei sistemi di compensazione da sottoporre al parere di questo Consorzio.*

<sup>2</sup> 200 metri

- Tali studi dovranno recepire le disposizioni e le prescrizioni previste nella Valutazione di Compatibilità idraulica del P.I., con l'eventuale aggiornamento dei sistemi compensativi in base all'effettiva trasformazione urbanistica.
- Nell'attuale fase si ritengono conformi al principio di invarianza idraulica i valori calcolati e fissati nello studio di compatibilità, e ripresi nella seguente tabella:

Intervento	SUPERFICIE (mq)	VOLUME DI LAMINAZIONE Tr=50 anni (mc)	Volume specifico di laminazione Tr=50 anni (mc)	VOLUME DI LAMINAZIONE Tr=200 anni (mc)	Volume specifico di laminazione Tr=200 anni (mc)
Res.esp 1° 1b	32004	440	1408		
Res.Esp 2	13475	440	593		
Res.Esp 3	31411	440	1382		
Res.Esp 4	6765	440	298		
Res.Comp 1	1412	453	64		
Res.Comp 2	1284	453	58		
Res.Comp 3	1051	440	46	538	57
Res.Comp 4	1049	440	46	538	56
Res.Comp 5	1570	440	69		
Res.Comp 6	2290	440	101	536	123
Res.Comp 7	1405	453	64	568	90
Res.Comp 8	1064	453	48		
Res.Comp 9	1502	450	68		
Res.Comp 10b	1104	440	49		
Prod2	2874	567	163		
Prod3	5882	567	333		
Prod4	3774	567	214		
Prod5	3848	567	218		
Parcheggio e giardino Dosso Poli	11207	550	617		

- Dovrà essere limitata allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili e dovranno essere previste, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, ecc.).
- I sistemi di compensazione dovranno essere realizzati con tipologie che favoriscano la buona integrazione con il paesaggio circostante, la facile manutenzione e pulizia degli stessi. Sono in ogni caso da evitare, data la bassa profondità di falda, il ricorso a sistemi di subirrigazione o altri sistemi di infiltrazione nel suolo.
- Gli eventuali recapiti delle acque piovane nella rete idraulica consortile non potranno superare la portata massima di scarico di 10 l/s per ettaro e, comunque, dovranno essere sottoposti a formale procedura autorizzativa da parte dello scrivente Consorzio di Bonifica.
- Tutte le opere entro e fuori terra, movimenti terra e sistemazioni varie, dovranno rispettare le distanze dai corsi d'acqua secondo le disposizioni della normativa di polizia idraulica di cui ai RR.DD. 368 e 523 del 1904.

### **Prescrizioni dell'U.O. Genio Civile di Verona**

Con nota prot. n.211298 del 07.05.2021 l'Area Tutela e Sicurezza del Territorio Direzione Difesa del Suolo della Regione Veneto - U.O. Genio Civile di Verona, in merito alla Valutazione di Compatibilità idraulica del Primo Piano degli Interventi, ha espresso parere favorevole all'adozione delle soluzioni e misure compensative individuate, con le prescrizioni indicate nel parere consortile cui si aggiungono, oltre a quelle integrate nelle presenti NTO, le seguenti:

- *prima di ogni studio per la mitigazione per filtrazione nei terreni con carattere esecutivo dovranno effettuarsi attente indagini geologiche e determinarsi i valori effettivi delle permeabilità  $k$  dei terreni e dei massimi livelli di falda;*
- *nel caso si intendano creare zone umide con presenza di vegetazione o altri ingombri dovrà incrementarsi l'area destinata agli invasi di raccolta acque di modo che sia tenuto sempre libero dai predetti ed efficiente un volume di invaso pari a quello calcolato per la compatibilità idraulica;*
- *nel caso si intendano realizzare sistemi di accumulo e utilizzo delle acque invasate o di trattamento, per i medesimi dovranno prevedersi delle linee separate e non ostacolanti i tempi di deflusso di quelle adibite alla mitigazione idraulica;*
- *ogni opera di mitigazione dovrà essere sottoposta a periodiche e opportune attività di manutenzione dai proprietari delle aree oggetto di intervento, in modo che queste possano conservare al meglio la propria efficienza sia nella raccolta, sia nello smaltimento delle acque meteoriche. Tali opere, relativamente all'art.50, c.1, lett. h e alla delibera di cui all'oggetto, sono definite opere di urbanizzazione primaria e come tali vanno considerate e trattate;*
- *ogni superficie destinata alle opere di mitigazione dovrà vincolarsi in modo che ne sia definita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservarne la destinazione come opera di drenaggio idraulico nel tempo (es. mediante atto notarile oppure vincolo comunale).*

### **Art. 5. - Fasce di rispetto stradale**

1. Gli elaborati grafici del Piano degli Interventi rappresentano a scopo ricognitivo le fasce di rispetto stradale coincidenti con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dal Codice della strada.
2. In particolare, si individua una fascia di rispetto stradale per i tratti esterni al centro abitato, come definito con provvedimento di Giunta Comunale, ai sensi del Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione.
3. Sono fatte salve le deroghe dalle distanze sopra riportate rilasciabili dall'Ente competente ai sensi della normativa vigente in materia di viabilità e strade.
4. In materia di distanze delle costruzioni dalle strade, oltre a quanto disposto nelle presenti N.T.O., valgono le norme del Codice della Strada e del D.M. 1444/1968, nonché le altre disposizioni ivi contenute circa la realizzazione di accessi e diramazioni dalle pubbliche vie nonché le distanze da rispettare lungo le strade, per qualsiasi manufatto. Al di fuori dei centri abitati dovranno quindi conformarsi a quanto previsto dal Codice della Strada la realizzazione di recinzioni, la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza, nonché la messa a dimora di alberi e l'impianto di siepi vive, anche a carattere stagionale.
5. Le aree direttamente interessate dalla previsione di infrastrutture di viabilità e le fasce di rispetto stradale sono soggette a vincolo di inedificabilità, salvo quanto consentito dalle presenti N.T.O. e dalle norme in esse richiamate.
6. Qualora, a seguito della modifica del limite dei centri abitati o della riclassificazione delle strade esterne ai centri abitati ad opera delle autorità competenti ai sensi dell'art. 2, comma 8 del Codice della Strada<sup>3</sup>, le fasce di rispetto risultino modificate rispetto a quanto stabilito dal presente articolo, le nuove fasce di rispetto si sostituiscono a quelle quivi indicate.
7. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico veicolare: per nuove strade, corsie di servizio o ampliamento di strade esistenti, per parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, per le piantumazioni e sistemazioni a verde; nelle fasce di rispetto, oltre ad opere stradali ed impianti connessi, ad interventi di arredo urbano e di segnaletica, sono consentiti anche impianti tecnologici, impianti di distribuzione di carburante e annesse strutture a servizio della mobilità, la realizzazione di pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, nonché di barriere antirumore.

<sup>3</sup> Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285)

## Art. 6. - Distanze dai corsi d'acqua e relative fasce di rispetto

1. Salvo diverse e prevalenti norme statali o regionali, lungo tutti i corsi d'acqua interessati da vincolo paesaggistico:
  - per ragioni paesaggistiche e ambientali, nella zona agricola, con esclusione degli ambiti di "edificazione diffusa" è imposta anche una fascia di rispetto inedificabile di 50 ml. di profondità su entrambi i lati;
  - negli ambiti di "edificazione diffusa" e nelle ZTO diverse dalla zona agricola E, per ragioni paesaggistiche e idrauliche è individuata in una fascia di 20 metri di profondità su entrambi i lati entro la quale non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici; le aree interessate da tale vincolo concorrono alla determinazione del programma edificatorio in misura proporzionale alle caratteristiche della ZTO interessata.
2. Le distanze di cui sopra si intendono misurate dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure dal ciglio d'acqua in mancanza di arginatura o comunque a partire dal limite dell'area demaniale, qualora più ampia.
3. Il corso d'acqua è l'elemento ordinatore e qualificante dell'edificato e delle sistemazioni esterne, pertanto sono vietate recinzioni che chiudano i singoli lotti e non consentano la fruibilità degli argini.
4. Restano comunque confermate le distanze minime dai corsi d'acqua stabilite dalle competenti autorità ai sensi dell'art. 96 del RD 25.7.1904 n. 5234 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Eventuali interventi che cadano nella fascia di rispetto idraulico di corsi d'acqua demaniali, ai sensi del R.D. n.523/1904 e s.m.i. e del R.D. n.368/1904 e s.m.i., a parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti nella loro gestione<sup>5</sup>.
6. Per le acque definite pubbliche (vedasi anche l'art.822 del Codice Civile), in particolare per i corsi d'acqua, anche difetti di argini o tombinati, è fatto divieto di realizzare o autorizzare fabbricati entro la fascia di rispetto dei 10 metri dall'unghia arginale esterna o dal ciglio superiore delle sponde<sup>6</sup>.
7. I corsi d'acqua individuati dal P.I. derivano dal Quadro Conoscitivo regionale, dal P.A.T. e dai piani sovraordinati. Nel caso di difformità rispetto alla condizione esistente dimostrata con documentazione certa, le prescrizioni sono automaticamente da applicare al corso d'acqua esistente, senza che ciò costituisca variante al P.I.
8. Va mantenuta comunque libera da qualsiasi impedimento o ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di m. 4 a partire dal ciglio del corso d'acqua.

## Art. 7. - Disciplina generale delle distanze minime da garantire negli interventi edilizi

1. Nella realizzazione degli interventi di nuova edificazione e in quelli di trasformazione di edifici esistenti dovranno essere garantite le seguenti distanze<sup>7</sup> minime:

Distanza (D) minima  
dai confini

*Esprime il valore della distanza dai confini di proprietà*

La distanza dai confini non potrà essere inferiore a metà dell'altezza e comunque non inferiore a ml 5,00.

Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da registrare all'Ufficio del Registro, in modo che la distanza minima fra fabbricati sia sempre rispettata.

Qualora esistano fabbricati in corrispondenza del confine è ammessa la costruzione in aderenza agli stessi.

La normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.

da strade

*Esprime il valore della distanza minima dal ciglio stradale, come definito dalla normativa vigente, ossia inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze), nonché delle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli, fossati, ecc.)*

Secondo allineamenti esistenti e comunque almeno pari a:

- 5,0 ml. per sede stradale di larghezza fino a ml. 7,00
- 7,5 ml. per sede stradale di larghezza da ml. 7,00 e ml. 15,00

<sup>4</sup> Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 "Testo unico sulle opere idrauliche".

<sup>5</sup> Prescrizione dell'U.O. Genio Civile di Verona nota prot. n.211298 del 07.05.2021.

<sup>6</sup> Prescrizione dell'U.O. Genio Civile di Verona nota prot. n.211298 del 07.05.2021.

<sup>7</sup> di cui alla definizione uniforme n°30 del REC.

- 10,0 ml. per sede stradale di larghezza superiore a ml. 15,00, nelle zone destinate allo sviluppo degli insediamenti produttivi e commerciali.

Sono fatti salvi particolari allineamenti, o arretramenti per ragioni di visibilità o sicurezza stradale, disposti dall'U.T.C.

Ove sia imposto il rispetto di particolari allineamenti, e/o in osservanza a piani urbanistici attuativi, il Responsabile dell'ufficio competente può ammettere distanze inferiori a quelle previste dalla presente normativa: in particolare, ampliamenti di edifici esistenti, potranno essere autorizzati anche a distanze inferiori da quanto disposto dalla normativa vigente, purché non sopravanzanti con il fronte oltre la linea definita dai fabbricati già esistenti.

Nel caso di interventi di sopraelevazione o prolungamento di facciate di edifici antistanti strade, la distanza dalla strada potrà essere equivalente a quella intercorrente con l'edificio preesistente e comunque non inferiore a quest'ultima.

La costruzione di locali nel sottosuolo al di fuori del perimetro del fabbricato è ammessa a condizione che tali accessori siano alla distanza dalla strada di almeno ml. 3,00. È ammessa la deroga alla distanza minima di cui sopra a condizione che, con apposito atto registrato, il proprietario si impegni a rinunciare, nel caso di necessità connesse all'allargamento della sede stradale e conseguente esproprio, al plusvalore corrispondente alla realizzazione della struttura interrata.

I parametri di Z.T.O. e le N.T.A. dei P.U.A. possono definire distanze diverse da quelle indicate nel presente articolo.

Sono fatte salve le distanze previste dal Nuovo Codice della Strada e le fasce di rispetto di cui al precedente Art.5 *Fasce di rispetto stradale*.

da edifici *Esprime il valore della distanza minima fra corpi di fabbrica che si fronteggiano*

Il distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici prospettanti anche solo in parte non dovrà essere inferiore ad  $1/2 H + 1/2 H$  con un minimo di ml. 10,00.

È altresì consentita la distanza minima di ml. 5,00 tra pareti prospettanti, anche se finestrate, quando le finestre prospettanti appartengano alla stessa unità immobiliare.

Nei centri storici e negli interventi sull'edilizia esistente il distacco tra gli edifici non potrà essere inferiore a quello intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto delle costruzioni aggiuntive e di epoca recente, prive di valore storico ambientale.

Salvo eventuali specifiche disposizioni di zona o di strumento urbanistico attuativo, è consentita la costruzione in aderenza, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo. Per maggiori altezze è richiesto il consenso del confinante e dei proprietari dei fabbricati esistenti a distanze inferiori a ml. 10,00, derivante da convenzione o assenso tra proprietari confinanti con la sola registrazione all'Ufficio del Registro.

2. Sono ammesse distanze inferiori tra gli edifici e degli edifici dalle strade nel caso di gruppi di edifici previsti da strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.
3. I suddetti parametri potranno subire variazioni in relazione ad ambiti specifici descritti e normati nella Seconda Parte di queste N.T.O. "Disciplina dei luoghi".

#### **Art. 8. - Disposizioni generali circa l'edificabilità nelle fasce di rispetto, demolizioni e ricostruzioni**

1. Nelle fasce di rispetto l'attività edilizia e di trasformazione del territorio può aver luogo solo se compatibile sia con le prescrizioni di zona, sia con le specifiche limitazioni di legge e quelle di cui al presente articolo
2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto conservano le specifiche destinazioni della Z.T.O. cui appartengono e sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, aventi la medesima destinazione, secondo i parametri delle stesse.

3. Entro le fasce di rispetto di fiumi e specchi d'acqua, come pure nelle zone soggette a vincolo idrogeologico, possono essere realizzate le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, alle infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, alle infrastrutture viarie.
4. Le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, possono essere collocate nelle fasce di rispetto stradale, ferroviario o fluviale previo parere delle autorità competenti.
5. Per gli edifici che, alla data di adozione delle presenti N.T.O., siano localizzati in prossimità di strade o di fiumi e corsi d'acqua a distanze inferiori a quelle previste dalla normativa vigente sono ammessi:
  - interventi di cui alla lettera d) dell'art.3 del D.P.R. n. 380 del 2001<sup>8</sup>, compresi gli ampliamenti, nonché la demolizione e la ricostruzione in loco, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare, oppure in area agricola adiacente.
  - interventi di dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne, nonché ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico – sanitaria vigente.
6. Gli interventi di cui al precedente comma possono essere consentiti se:
  - non costituiscono pericolo per la circolazione o impedimento all'esecuzione delle opere di manutenzione e protezione del manufatto generatore del vincolo;
  - non creano o aggravano condizioni precarie dal punto di vista dell'igiene o della sicurezza.
7. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o altre opere pubbliche e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici, di sicurezza, di tutela della pubblica incolumità e dell'ambiente, può essere consentita la ricostruzione di eguale volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici.
8. Il P.I. individua i tracciati degli elettrodotti soggetti alle disposizioni della specifica normativa in materia (L36/2001, DPCM 8/7/2003, DM 29/5/2008), che fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalla esposizione ai campi magnetici ed elettromagnetici. Tali linee e relative cabine generano una fascia di rispetto che comprende lo spazio circostante in cui sia presente una induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità (3 µT). Le tavole del P.I. riportano le distanze di prima approssimazione (DPA) dagli elettrodotti. In caso di interventi che ricadono in prossimità dell'elettrodotto dovrà essere richiesto all'ente gestore della linea elettrica il calcolo puntuale della DPA secondo le modalità previste dal DM 29/5/2008)

#### **Art. 9. - Vincoli, tutela e rischio archeologico. Ritrovamenti archeologici**

1. In relazione a vincoli, tutela e rischio archeologico, il Piano degli Interventi:
  - rimanda agli elaborati grafici e alle Norme Tecniche del P.A.T.,
  - rinvia alla documentazione disponibile presso gli enti competenti,
  - prescrive il rispetto della specifica normativa.
2. Tutti gli interventi rientranti nella disciplina delle opere pubbliche sono soggetti a verifica preventiva dell'interesse archeologico, secondo quanto disposto dal D. Lgs. 16312006 (Codice degli Appalti), artt. 95-96.
3. Nell'ambito di interventi di qualificazione di spazi aperti e attrezzature caratterizzate dalla presenza di risorse archeologiche, le modalità di valorizzazione delle stesse saranno concertate con la competente Soprintendenza.
4. Per qualsiasi tipo di intervento, resta salvo quanto disposto dall'art. 90 del D.lgs. 42/2004 in materia di rinvenimenti fortuiti, con l'obbligo di immediata segnalazione alla Competente Soprintendenza.

#### **Art. 10. - Vincoli monumentali**

1. Il P.I. rappresenta cartograficamente i manufatti interessati da vincolo monumentale, rinviando per tutti gli interventi su tali manufatti, al rispetto della specifica normativa;
2. il Comune verifica, integrandolo e aggiornandolo, il censimento degli edifici di cui al precedente comma, individuandone i rispettivi ambiti di protezione e fruizione<sup>9</sup>:
  - stabilendo specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche, in particolare prevedendone il riuso con funzioni legate alla cultura, alle istituzioni pubbliche, al tempo libero, a fini turistico - ricettivi.

<sup>8</sup> Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

<sup>9</sup> Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* e dagli strumenti urbanistici di livello superiore

- dettando norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville monumentali, di complessi ecclesiastici e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.
3. Gli edifici ai quali sia associato negli elaborati grafici il simbolo di "Verifica di interesse culturale" sono soggetti alla disciplina prevista dall'Art. 12 del D.lgs 42/2004; il simbolo e il codice numerico riferito allo stato del procedimento hanno valore ricognitivo e potranno essere integrati-aggiornati senza che ciò costituisca variante al P.I.; qualora a tali edifici sia attribuito un grado di protezione diverso da 1, tale grado esplicherà la sua efficacia a condizione che la suddetta verifica si sia conclusa con esito negativo.

**Capo I - Regole per gli usi, gli standard, il contenimento del consumo di suolo**

**Art. 11. - Destinazione d'uso**

1. È la principale destinazione del volume edificabile assegnata in sede di rilascio del titolo abilitativo, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle leggi regionali.
2. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e loro articolazioni, cui si farà riferimento negli articoli successivi: sono usi principali: residenza (R), Turistico ricettivo (TR), attività artigianali e industriali (I), attività terziarie (T), attività agricole (A), Servizi e attrezzature di uso collettivo (S), spazi scoperti di uso pubblico (P e V), spazi scoperti privati ("p" e "v").
3. Gli usi principali si articolano come illustrato nei successivi paragrafi, tenendo presente che le indicazioni entro parentesi rappresentano una specificazione non esaustiva degli usi; articolazioni differenti possono essere individuate o approvate, per analogia, dal Responsabile dell'U.T.C.

RESIDENZA (R)

Residenze

Residenze urbane permanenti e temporanee (collegi, convitti...) e relative pertinenze.

Laddove la destinazione d'uso prevalente è Residenza (R), si intendono consentiti:

- negozi e pubblici esercizi;
- attività di servizio alle persone (barbieri, parrucchieri, estetisti e simili), di dimensioni corrispondenti a quelle degli esercizi commerciali di vicinato.
- studi professionali e commerciali;
- b&b, pensioni, alberghi, strutture per l'ospitalità diffusa;
- autorimesse private.

Attività artigianali di servizio, (esempio, parrucchieri, idraulici, tappezzieri, ecc.), ciascuna delle quali dovrà avere Superficie utile (SU) non superiore a 250 mq; dette attività sono ammissibili qualora:

- siano localizzati in edifici residenziali o di tipologia assimilabile a quella residenziale;
- non utilizzino macchinari o svolgano lavorazioni che generino emissioni acustiche o atmosferiche incompatibili con la residenza.

Magazzini e depositi, limitatamente ai piani terreni o seminterrati accorpati a edifici ad uso residenziale e di modeste dimensioni.

È ammessa la permanenza di laboratori a carattere artigianale, non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, aventi un ristretto numero di dipendenti, qualora esistenti alla data di adozione del Piano degli Interventi.

Il Comune può richiedere che i suddetti requisiti siano comprovati da certificazione dell'U.L.S.S., ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza e di igiene.

Sono inoltre ammesse:

- strutture e servizi di uso pubblico (Sd), (Si) ed (Sh) limitatamente a centri medici, ambulatori e poliambulatori),
- Ss (limitatamente alle palestre);
- (Sm) limitatamente alle attrezzature della finanza, della pubblica sicurezza e impianti tecnici per la distribuzione dei servizi a rete).

---

---

## TURISTICO RICETTIVO (TR)

Attrezzature ricettive e pubblici esercizi (Tr)

alberghi, motel, ostelli, pensioni, strutture per l'ospitalità diffusa.

Laddove la destinazione d'uso prevalente è Turistico ricettivo (TR), si intendono consentiti:

- ristoranti, bar, cinema, sale spettacolo, discoteche, teatri,
  - residenze nella forma del *cond-hotel*.
- 

## ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI (I)

Attività industriali, artigianali e assimilate (I)

Fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi e abitativi se strettamente connessi).

Magazzini, depositi coperti e scoperti.

Spazi e attrezzature per la logistica.

Attività di servizio con grande fabbisogno di spazio e attività commerciali all'ingrosso.

Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Attività artigianali di servizio e artistiche (Is)

laboratori artigianali, botteghe artigiane.

Laddove sono previste attività industriali e artigianali (I) sono consentite le attività connesse quali: laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi, residenze per il proprietario o custode dell'attività produttiva, magazzini e depositi coperti e scoperti, parcheggi ad uso strettamente privato per l'attività.

---

## ATTIVITÀ TERZIARIE (T)

Attrezzature commerciali (Tc)

Attività commerciali, quali: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita ai sensi della L.R. n. 50/2012<sup>10</sup> e s.m.i., esposizioni merceologiche.

Laddove è prevista la destinazione d'uso commerciale (Tc), si intendono consentite, altresì, le attività artigianali di servizio alle persone, di dimensioni corrispondenti a quelle degli esercizi di vicinato.

Servizi commerciali per le imprese (Ti)

mercati e strutture per il commercio all'ingrosso, esposizioni merceologiche, artigianato di servizio alle imprese.

Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti (Td)

così come definiti dalla L.R.23/2003<sup>11</sup> e s.m.i.

Attività direzionali (Tu)

uffici, ambulatori, studi professionali, banche, centri di ricerca.

---

## ATTIVITÀ AGRICOLE (A)

Campi coltivati

culture floro - vivaistiche

boschi

pascoli

---

<sup>10</sup> Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto"

<sup>11</sup> Legge Regionale 23 ottobre 2003, n. 23 "Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti"

	abitazioni per i conduttori dei fondi
	serre
	In generale sono previste tutte le strutture agricole produttive necessarie per la conduzione dei fondi (quali depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali).

#### SERVIZI E ATTREZZATURE DI USO COLLETTIVO (S)

Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo (Sd)	(chiese, centri religiosi e dipendenze, opere parrocchiali, biblioteche, centri sociali, culturali, ricreativi, teatri, musei).
Servizi per l'istruzione (Si)	(asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo e scuole non dell'obbligo).
Servizi ospedalieri e sanitari (Sh)	(ospedali, cliniche, centri medici, ambulatori, poliambulatori, case di cura, RSA, strutture per animali di affezione).
Servizi sportivi (Ss)	(palestre, piscine, palazzi per lo sport, campi coperti).
Servizi tecnici e amministrativi (Sm)	(stazioni e depositi dei trasporti, Municipio, servizi comunali e della protezione civile, magazzino comunale, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, eco-centri, stazioni radio base, servizi postelegrafonici e telefonici, attrezzature della finanza, della pubblica sicurezza e militari, cimiteri).

#### SPAZI SCOPERTI ATTREZZATI VERDI (V) E PAVIMENTATI (P)

Aree boscate (Vb),
Giardini (Vg),
Parchi (Vp),
Percorsi ciclabili e ciclopedonali (Ps)
Impianti sportivi agonistici scoperti (Pt)
Parcheggi a raso (Pp),

4. Gli edifici e le strutture esistenti alla data di adozione del P.I. la cui destinazione d'uso non sia compatibile con gli usi previsti per la zona in cui il fabbricato o la struttura ricadono, possono essere mantenuti all'uso preesistente, purché detta destinazione risulti legittimamente acquisita e non vi ostino motivi di igiene e sicurezza o di inquinamento. Sono autorizzati, permanendo l'uso incompatibile con le destinazioni di zona, i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e risanamento conservativo strettamente finalizzati alla risoluzione di problemi di carattere igienico sanitario e di sicurezza. È fatto salvo quanto previsto per le attività produttive localizzate in zona impropria, oggetto di specifica normativa.
5. L'autorità comunale può ordinare la chiusura ed il trasferimento di attività incompatibili con le destinazioni di zona, quando la loro permanenza in sito sia fonte di rischio per l'igiene, la salute e la sicurezza pubblica, o per l'ambiente.
6. Per verificare il rispetto dei precedenti commi, anche i cambi di destinazione d'uso senza opere sono soggetti a comunicazione all'autorità comunale anche quando il nuovo uso non sia, di per sé, soggetto a titolo edilizio abilitativo in base alla normativa di settore vigente. Alla comunicazione va allegata la dimostrazione della disponibilità degli spazi scoperti e dei parcheggi previsti. L'autorità comunale, con provvedimento motivato, può inibire il cambio di destinazione d'uso senza opere quando il nuovo uso sia incompatibile con le destinazioni di zona o manchino gli spazi minimi o i parcheggi necessari.
7. Quanto disposto con le presenti N.T.O. in materia di spazi per standard e per eventuali monetizzazioni, si applica anche nel caso di cambio di destinazione d'uso senza opere. È altresì dovuto il conguaglio degli oneri di urbanizzazione nei casi di cui all'art. 16 del DPR 380 del 2001<sup>12</sup> e ss.mm. ii..
8. Qualora le disposizioni delle presenti N.T.O. o le disposizioni di strumento urbanistico attuativo prevedano, per una data zona, che determinati usi non possano superare percentuali d'incidenza predefinite, i relativi vincoli d'uso devono risultare nelle convenzioni (o atti d'obbligo) da stipularsi con i soggetti attuatori e devono essere resi opponibili ai terzi oltre che inseriti in apposito registro da conservarsi presso l'U.T.C.

<sup>12</sup> Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

## Art. 12. - Aree destinate a servizi ed attrezzature. Disposizioni generali sugli standard

### Paragrafo 1 Disposizioni generali

1. Il Piano degli Interventi prevede una idonea dotazione di aree per servizi ed attrezzature, in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso; le aree, edificate o non, sono individuate negli elaborati grafici del P.I. con la specificazione:
  - del tipo di servizio o attrezzatura;
  - se si tratti di spazi o attrezzature esistente o di progetto.
2. Anche qualora sia prevista la destinazione pubblica delle attrezzature individuate negli elaborati progettuali L'Amministrazione Comunale può convenire l'esecuzione totale o parziale da parte dei privati dell'opera prevista, a condizione che le finalità e i criteri progettuali siano garantiti mediante apposita convenzione sottoscritta tra le parti i cui contenuti assicurino lo svolgimento di funzioni di interesse generale previste dal Piano degli Interventi, la loro accessibilità e funzione sociale.
3. Le aree destinate a servizi e attrezzature sono suddivise nelle seguenti quattro categorie:
  - Aree per l'istruzione (F1),
  - Attrezzature di interesse comune (F2),
  - Aree attrezzate per parco gioco e sport (F3),
  - Aree per parcheggio (F4).

### Paragrafo 2 – Standard. Dotazioni minime di aree per servizi

4. Ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004 e s.m.i. le dotazioni minime di aree per servizi, in ragione delle diverse destinazioni d'uso, non possono essere inferiori a:

relativamente alla residenza	<p>mq 30 per abitante teorico, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• mq 13,0 di urbanizzazione primaria,</li><li>• mq 17,0 di urbanizzazione secondaria.</li></ul> <p>Tali quantità sono così ripartite:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 4,5 mq per attrezzature per l'istruzione,</li><li>• 5,5 mq. per attrezzature di interesse comune,</li><li>• 15 mq. per aree destinate ad aree verdi o pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport (dei quali min. 10 mq. per urbanizzazione primaria all'interno dei P.U.A.).</li><li>• 5 mq. per parcheggio (dei quali min. 3,0 mq. per urbanizzazione primaria all'interno dei P.U.A.).</li></ul> <p>La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc 150 di volume edificabile.</p>
relativamente all'industria e artigianato	<p>Nelle zone di espansione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone considerati esclusivamente primari (spazi di sosta, verde e parcheggio),</li><li>• mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone considerati esclusivamente secondari, monetizzabili o conseguibili attraverso potenziamento della viabilità e/o la realizzazione delle relative opere di mitigazione ambientale.</li></ul> <p>Nelle zone di completamento:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• mq 5 ogni 100 mq di superficie fondiaria delle singole zone considerati esclusivamente primari (spazi di sosta, verde e parcheggio),</li><li>• mq 5 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone considerati esclusivamente secondari, monetizzabili o conseguibili attraverso potenziamento della viabilità e/o la realizzazione delle relative opere di mitigazione ambientale;</li></ul>
relativamente al commercio e direzionale	<ul style="list-style-type: none"><li>• mq 50 ogni 100 mq di Superficie lorda (S.L.), considerati esclusivamente primari.</li><li>• mq 50 ogni 100 mq di Superficie lorda (S.L.), considerati esclusivamente secondari, eventualmente monetizzabili.</li></ul> <p>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;</p>

---

Nelle zone di completamento e nel caso di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, qualora le nuove destinazioni d'uso corrispondano ad attività direzionali e commerciali, deve essere prevista una superficie da destinare a standard a verde e parcheggio pari a 0,8 mq/mq della Superficie lorda (S.L.).

---

relativamente ad attività turistico ricettive

- mq 50 ogni 100 mq di Superficie lorda (S.L.), considerati esclusivamente primari.
- mq 50 ogni 100 mq di Superficie lorda (S.L.), considerati esclusivamente secondari, eventualmente monetizzabili.

---

5. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, la dotazione minima di spazi pubblici può essere modificata in sede di normativa specifica (Progetti Norma, Repertori ecc.) nella Seconda Parte di queste NTO.
6. Ai sensi dell'art. 32 della LR 11/2004 e s.m.i., 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 salvo quanto più oltre previsto dalle presenti N.T.O.
7. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di individuare quali, tra le aree per servizi previste dal P.I., ai sensi l'art. 31, comma 2, della L.R. 11/2004, debbano essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria o quantomeno realizzate in luogo della monetizzazione applicata per le opere di urbanizzazione secondaria, in ragione dei seguenti criteri:
  - in funzione del contesto territoriale comunale;
  - esigenze della collettività.
8. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei P.U.A. è assicurato mediante la cessione del diritto di proprietà o con la costituzione di un vincolo di servitù perpetua di uso pubblico.
9. 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 e s.m.i.
10. Qualora all'interno di P.U.A. le aree per servizi di cui sopra non siano reperibili, o lo siano parzialmente, fermo restando la cessione della quota di aree di urbanizzazione primaria, è consentita la monetizzazione ovvero la compensazione di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004 e s.m.i.; nel caso lo strumento urbanistico attuativo interessi insediamenti esistenti:
  - devono essere conservate per lo meno le superfici libere esistenti ad uso pubblico;
  - i parcheggi potranno essere ricavati anche nel sottosuolo con vincolo di destinazione ad uso pubblico.
11. Valutate le specifiche esigenze delle singole Zone Territoriali Omogenee è possibile convenire, in sede di apposita convenzione urbanistica, una diversa articolazione quantitativa delle superfici a standard primario e secondario, senza che questi comporti modifica al vigente P.I.

### Paragrafo 3 - Opere di urbanizzazione

12. Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal Piano degli Interventi.
13. L'art. 4 della Legge 29.09.1964, n. 847 e l'art. 44 della Legge 865 del 22.10.1971, distingue le opere di urbanizzazione in primarie e secondarie e la medesima distinzione è riportata all'art. 16, comma 7 e segg. del D.P.R. 380 del 06.06.2001, così descritte nei successivi commi.
14. Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere "essenziali e necessarie" per assicurare un'adeguata urbanizzazione degli insediamenti e l'infrastrutturazione del territorio, la funzionalità e la qualità igienico – sanitaria, previste dal T.U. dell'Edilizia, e consistono in<sup>13</sup>:
  - strade residenziali;
  - spazi di sosta e di parcheggio;
  - fognature;
  - rete idrica;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
  - pubblica illuminazione;
  - spazi di verde attrezzato;
  - cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.
15. Sono opere di urbanizzazione primaria anche le seguenti opere:

---

<sup>13</sup> come elencate da provvedimento della Giunta Regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera h) della L.R. 11/2004

- opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico (es.: utilizzo di pavimentazioni drenanti su sottofondo permeabile per i parcheggi, aree verdi conformate in modo tale da massimizzare la capacità di invaso e laminazione; creazione di invasi compensativi; manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche; ecc.) e geologico (per es.: rilevati e valli artificiali; paramassi; opere di difesa fluviale (briglie e muri di contenimento laterale) dei terreni;
  - opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.
16. Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani e adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:
- barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti);
  - sistemazioni vegetali e ripristino di paesaggi del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del territorio;
  - piazzole di sosta per gli autobus;
  - piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani e marciapiedi;
  - spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco-piazzole);
  - interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
  - bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane;
  - ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.
17. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
- asili nido e scuole materne;
  - scuole dell'obbligo;
  - strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - mercati di quartiere;
  - delegazioni comunali;
  - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - impianti sportivi di quartiere;
  - aree verdi di quartiere;
  - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
  - ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.
18. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi, tralicci, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV, impianti di depurazione ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti manufatti:
- debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive;
  - 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.
19. L'Amministrazione Comunale determina, in funzione delle peculiari esigenze della collettività e della qualità della vita della comunità locale, l'ordine di priorità secondo il quale tali attrezzature e servizi dovranno essere realizzati.
20. Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito altresì compensare la mancata realizzazione delle medesime con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

#### Paragrafo 4 - Categorie

21. Salvo diverse disposizioni di norme speciali o settoriali, i servizi di cui al punto 5 del precedente paragrafo 1 concorrono al soddisfacimento degli standard quantitativi di urbanizzazione previsti dalle vigenti disposizioni in materia e dalle presenti NTO.
22. Nel Piano degli Interventi ciascuna delle categorie elencate al citato punto 4 del paragrafo 1 è articolata come segue<sup>14</sup>:

<sup>14</sup> in base a quanto definito dagli Atti di Indirizzo – articolo 50 della LR n. 11/2004 lettera a):

---

Aree per l'istruzione (F1)

- 01 Asilo nido
- 02 Scuola materna
- 03 Scuola elementare
- 04 Scuola media

---

Aree per attrezzature e impianti di interesse comune (F2)

**Istituzioni religiose**

- 09 Chiesa
- 10 Centro religioso e dipendenze

**Istituzioni culturali e associative**

- 14 Museo
- 15 Biblioteca
- 16 Centro culturale
- 17 Centro sociale
- 19 Centro diurno per anziani
- 20 Sede associazioni

**Istituzioni per lo svago, spettacolo ecc.**

- 22 Teatro
- 23 auditorium, sala manifestazioni

**Istituzioni assistenziali**

- 27 Casa per anziani RSA

**Istituzioni sanitarie**

- 32 Centro sanitario poliambulatoriale

**Servizi amministrativi**

- 37 Municipio
- 39 Uffici pubblici in genere
- 41 Sala civica
- 42 Magazzino comunale

**Servizi pubblica sicurezza**

- 51 Polizia Municipale

**Servizi telecomunicazioni**

- 52 Ufficio postale
- 54 Impianti telefonici - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

**Servizi tecnologici**

- 63 Area per impianti idrici
- 64 Area per impianti gas
- 65 Area per impianti energia elettrica
- 67 Area per impianti depurazione
- 71 Ecocentro

**Attrezzature di interscambio**

- 75 Stazione rifornimento e servizio

**99 Cimitero**

---

Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport (F3)

- 79 Spazio all'aperto per mercato
- 80 Spazio per manifestazioni all'aperto
- 81 Piazza, largo, area pedonale pavimentata
- 82 Area gioco
- 83 Giardino e area verde di vicinato
- 84 Area per impianti sportivi non agonistici
- 85 Area per impianti sportivi agonistici
- 86 Parco urbano
- 88 Campi da tennis
- 91 Percorsi attrezzati
- 93 Palestra

94 Aree boscate pubbliche

**Altre aree scoperte a dominante vegetale**

98 Aree per la mitigazione di infrastrutture / attrezzature e per arredo

100 Giardini privati ed aree verdi da conservare in ambito urbano

---

**Aree per parcheggi (Pp)**

95 Area parcheggio pubbliche o aperte al pubblico (con simbolo \* indica *parcheggio scambiatore auto-cicli*)

23. Non costituisce variante al P.I. la modifica al tipo di attrezzature all'interno della medesima categoria, fanno eccezione le zone F3/98 e F3/100, le quali costituiscono una attrezzatura specifica, non modificabile.
24. il simbolo relativo ad attrezzature, localizzato all'interno di Z.T.O. diverse da F, o riferite a diverse categorie di Z.T.O. F indica la presenza di un'attrezzatura con carattere isolato, che non costituisce elemento connotante della Z.T.O. nella quale si trova inserita.

**Art. 13. - Norme per le opere di urbanizzazione in aree residenziali**

1. Qualora una strada serva non più di otto abitazioni, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico può essere chiuso con un cancello o una sbarra; l'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle presenti N.T.O. Tecniche Operative.
2. L'U.T.C. indica le quote da osservare nella esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza e raccordi (orizzontali e verticali) devono essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
3. Le zone verdi di uso pubblico devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del P.U.A. tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal Piano degli Interventi; tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con l'U.T.C.
4. Per istituire corrette relazioni con il contesto la progettazione delle opere di urbanizzazione dei P.U.A. deve prevedere, oltre a idonei accessi carrabili all'ambito di intervento, percorsi pedonali collegati agli esistenti delle zone limitrofe, spazi pubblici verdi e/o pavimentati, distribuiti in modo tale da garantire continuità tra i percorsi pedonali esistenti e di progetto; spazi ed elementi di arredo per la raccolta dei rifiuti, elementi costitutivi della rete di illuminazione pubblica dovranno essere concordati con l'U.T.C. per assicurare la coerenza e il coordinamento con analoghe dotazioni e attrezzature presenti nelle aree circostanti.

**Art. 14. - Sottoservizi canalizzati e relative servitù**

1. Per la realizzazione di sottoservizi interrati da parte degli enti erogatori dei pubblici servizi non è necessario procedere con variante al Piano degli Interventi, sono fatti salvi i casi in cui la stessa sia richiesta da particolari esigenze (per es. l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio).
2. Dimensioni profili e materiali sono concordati con l'U.T.C. e con gli enti erogatori dei pubblici servizi e specificati nella convenzione.
3. Al fine di procedere alla posa in opera ovvero alla manutenzione di sottoservizi canalizzati, si prescrive che qualsiasi nuova costruzione, sia essa sopratterra, sia interrata e/o qualsiasi altro manufatto da incorporare stabilmente nel terreno, osservi una distanza di ml. 2,00 dall'asse ideale della condotta interessata. Tale distanza è applicata sia sul lato destro, sia sinistro della canalizzazione, di modo che sia sempre garantita una fascia di protezione di 4,00 ml.; la prescrizione ha valore sia per le reti esistenti, sia per le reti di progetto. Le norme di cui al presente articolo trovano applicazione in tutti i casi di sottoservizi canalizzati ad uso pubblico; sono fatte salve normative più restrittive di carattere regionale o nazionale.

**Art. 15. - Parcheggi**

1. Con il termine parcheggi si intendono gli spazi necessari alla sosta dei veicoli, comprensivi degli spazi funzionali alla manovra e all'accesso dei veicoli; le presenti N.T.O. distinguono:
  - a) parcheggi privati: realizzati a servizio dei singoli edifici e destinati a soddisfare le esigenze di parcheggio privato sia al coperto (autorimesse), sia all'esterno del fabbricato, nell'area di pertinenza (posti auto scoperti);
  - b) parcheggi di uso pubblico: realizzati su aree private rese disponibili per l'uso pubblico, anche per il soddisfacimento degli standard urbanistici, con atto registrato e trascritto al rilascio dei titoli abilitativi e realizzati contestualmente alle costruzioni stesse;

c) parcheggi di urbanizzazione, primaria o secondaria, per il soddisfacimento dei relativi standard urbanistici.

2. I parcheggi di cui al precedente comma lettere b) e c) sono individuati all'interno dei PUA e/o del P.I.

3. Le quantità di aree a parcheggio da rispettare, salvo maggiori obblighi derivanti da provvedimenti autorizzativi o concessori di enti sovraordinati, sono così definite:

a) Fabbricati residenziali:	Una superficie non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1 per ogni 10 mc di "volume edificabile" <sup>15</sup> derivante dall'intervento di nuova costruzione o ristrutturazione globale.
b) Attività artigianali, industriali, magazzini e simili:	Una superficie non inferiore al 10% della Superficie Utile (S.U.); Nelle zone di espansione una superficie non inferiore al 5% della (Sf) e comunque non inferiore al 10% della superficie utile (S.U.);
c) Attività commerciali	Tutte le attività di tipo commerciale e artigianale di servizio devono avere un minimo di 2 posti macchina a disposizione degli utenti; tali posti macchina devono essere collocati nell'adiacenza dell'ingresso principale (anche su area pubblica già regolamentata). Ulteriori aumenti degli standard a parcheggi, qualora previsti, potranno essere reperiti in altre aree contenute in un raggio di m. 100 dall'ingresso principale. Le attività commerciali, qualora di superficie superiore a 80 mq, devono essere dotate di spazio per scarico e carico merci, contiguo alla sede reale dell'attività, atto a permettere la sosta di un autocarro, senza intralcio per la circolazione.
c1) Attività commerciali "Medie strutture di vendita" definite dall'art.3 lettere e) ed f), L.R. n.50/2012	Area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita di cui, area destinata a parcheggio effettivo per i clienti <ul style="list-style-type: none"> <li>• non inferiore a 1,2 mq/mq della superficie di vendita,</li> <li>• purché non inferiore a 1 mq/mq della Superficie lorda (S.L.) a destinazione commerciale (compresi magazzini, locali di servizio, ecc.).</li> </ul>
c2) Attività commerciali, medie strutture di vendita merceologiche definite dall'art.3 lettere e) ed f), L.R. n.50/2012 del settore non alimentare generico e a grande bisogno di superficie <sup>16</sup> .	Area destinata a parcheggio effettivo (coperto o scoperto) per i clienti non inferiore a: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,2 mq/mq della superficie di vendita,</li> <li>• purché non inferiore a 1 mq/mq della Superficie lorda (S.L.) a destinazione commerciale (compresi magazzini, locali di servizio, ecc.);</li> </ul>
c3) Esercizi di vicinato, ai sensi della L.R. n. 50/2012 Art.3 lettera d)	Area destinata a parcheggio effettivo (coperto o scoperto) per i clienti non inferiore a 1,2 mq/mq della superficie di vendita, purché non inferiore a 1 mq/mq della Superficie Utile (S.U.) complessiva a destinazione commerciale (compresi magazzini, locali di servizio, ecc.);
d) Per spazi per lo spettacolo, discoteche e simili (anche se organizzate come circoli privati)	Area destinata a parcheggio non inferiore a 2,5 mq/mq della superficie riservata al pubblico, purché non inferiore a 1 mq/mq di Superficie Utile (S.U.) complessiva;
e) Per strutture ricettive alberghiere	Nelle strutture alberghiere, <ul style="list-style-type: none"> <li>• la superficie da destinare a parcheggio dovrà essere pari ad almeno 0,8 mq/mq. di Superficie lorda (S.L.); a tale scopo potrà essere costituito anche un vincolo di destinazione d'uso di aree private nel limite però del 50% della superficie totale prevista;</li> </ul>

<sup>15</sup> ai sensi dell'Art. 1. - *Norme specifiche sul rapporto tra volume edificabile, carico insediativo e definizioni uniformi del REC*"

<sup>16</sup> Il settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie comprende la vendita esclusiva dei prodotti appartenenti alle seguenti categorie merceologiche: mobili, autoveicoli, motoveicoli, legnami, materiali edili, nautica.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>almeno il 30% dei posti auto deve essere reperito all'interno del fabbricato.</li> </ul> <p>Tutte le superfici classificabili come Superficie Lorda (S.L.), qualunque sia la loro destinazione specifica, concorrono alla determinazione dello standard precedentemente indicato.</p>
f) Per attività direzionali, uffici, studi e simili, edifici a destinazione pubblica, (qualora non diversamente normati)	1mq/mq. di Superficie utile (SU) <sup>17</sup>
g) per tutte le rimanenti attività classificate come "Terziarie" (T)	si applicano gli standard di parcheggio previsti per le attività commerciali di corrispondente superficie descritte alla precedente lettera c).

4. Ai fini della verifica del raggiungimento dei limiti minimi di superficie a parcheggio previsti dal presente articolo, in caso di edifici turistici, commerciali o direzionali, che si collochino in zone di espansione o di completamento, è possibile tenere conto anche delle aree di parcheggio, pubbliche o ad uso pubblico, realizzate o da realizzare ai sensi dell'art. 31, della L.R. 11/2004, sulla base di apposite intese, convenzioni o atti ricognitivi del Comune, volti a pianificare e disciplinare l'uso di dette aree pubbliche o ad uso pubblico.

#### **Art. 16. - Norme specifiche sul rapporto tra volume edificabile, carico insediativo e definizioni uniformi del REC**

- Per definizioni e metodi di misurazione le N.T.O. rinviano alle "Definizioni Uniformi" di cui all'Art.2 del Regolamento Edilizio Comunale.
- Per garantire l'invarianza delle previsioni dimensionali del P.A.T. a fronte del recepimento nel Regolamento Edilizio Comunale delle "Definizioni uniformi" previste dalla normativa vigente<sup>18</sup>, le N.T.O. comprendono alcune precisazioni e norme specifiche, oggetto dei seguenti commi 3 e 4.
- Ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità di cui ai punti n°3 – "Indice di edificabilità territoriale" e n°4 – "Indice di edificabilità fondiaria" delle "Definizioni uniformi" del Regolamento Edilizio Comunale, le N.T.O. stabiliscono che la locuzione "Volume edificabile" (VE)<sup>19</sup>: indica il prodotto della SL (come definita al punto 13 "Superficie lorda" (SL) del suddetto Regolamento Edilizio) per il coefficiente fisso 3 (metri) ed esprime la consistenza virtuale dell'organismo edilizio; in virtù della correlazione con la "Superficie lorda" si distingue dal "Volume totale o volumetria complessiva" di cui alla definizione uniforme n°19 del REC.
- Oltre che agli indici di edificabilità le specificazioni di cui al precedente comma 3 valgono:
  - per le quantità edificabili predefinite assegnate dalle N.T.O. a specifici siti e interventi,
  - per il calcolo degli abitanti teorici e il conseguente dimensionamento degli standard,
  - per la determinazione della superficie minima a parcheggio privato da realizzare in attuazione dell'Art.41 sexies della L.1150/1942<sup>20</sup>.
- Il calcolo della densità fondiaria presente in un'area, quando non sia disponibile il titolo edilizio originario con la quantificazione del volume assentito, va eseguito secondo le prescrizioni del presente articolo.

#### **Art. 17. - Vincoli sulla superficie fondiaria**

- La realizzazione di un intervento edificatorio determina sul territorio un vincolo sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, sulla base del rispettivo indice di zona.
- I vincoli di inedificabilità derivanti da titoli abilitativi già rilasciati e relativi alla zona rurale, sono confermati quando il P.I. non preveda, per detta zona, una diversa destinazione.

<sup>17</sup> n°14 delle "Definizioni uniformi" del Regolamento Edilizio Comunale

<sup>18</sup> D.G.R.V n.1896 del 22 novembre 2017, in attuazione dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del "Regolamento Edilizio-Tipo".

<sup>19</sup> In queste NTO anche "Vol. Edif."

<sup>20</sup> L.122/1989

## Art. 18. - Disciplina operativa per il contenimento del consumo di suolo e istituzione di specifico "Registro"

1. In attuazione della disciplina regionale finalizzata al contenimento del consumo di suolo e della relativa Variante al P.A.T., che recepisce il quantitativo massimo di suolo destinabile a interventi di trasformazione, gli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi sono integrati con un apposito "Registro del consumo di suolo" e da uno specifico allegato grafico.
2. Gli interventi che dovranno essere annotati sul "Registro" sono quelli relativi allo sviluppo di insediamenti residenziali o a carattere produttivo (artigianale industriale, commerciale, turistico ricettivo...), in aree esterne agli "Ambiti di urbanizzazione consolidata", sono fatti salvi i casi individuati all'Art.12 della L.R.14/2017.
3. I dati rilevanti dovranno essere annotati sul "Registro" distinguendo:
  - previsioni urbanistiche e termini temporali della loro validità,
  - interventi effettivamente realizzati,
  - superfici interessate da interventi di rinaturalizzazione.
4. Considerata la finalità di salvaguardia e di ripristino del suolo naturale, il Piano degli Interventi promuove la ricerca di soluzioni progettuali e/o dispositivi tecnici finalizzati a limitare il più possibile il consumo di suolo e la sottrazione di superfici naturali al territorio attraverso:
  - l'adozione di conformazioni compatte dell'edificato,
  - la tutela delle superfici libere di maggior pregio presenti nelle aree di intervento e - in relazione al contesto - la connessione delle stesse con il sistema degli spazi aperti e/o con territorio rurale,
  - la riduzione delle superfici di pertinenza degli edifici costituite da superfici impermeabilizzate o delimitate da recinzioni,
  - un'attenta organizzazione dei tracciati stradali, dei piazzali e delle superfici impermeabilizzate in genere

## Art. 19. - Disciplina delle attività commerciali

1. Ai sensi della Legge Regionale n. 50<sup>21</sup> del 28 dicembre 2012 e del Regolamento Regionale di cui all'allegato A D.G.R. n° 1047 del 18 giugno 2013, il Comune di Povegliano Veronese individuerà con specifica delibera della Giunta Comunale:
  - l'ambito del centro storico ai sensi dell'art. 3 lett. m. LR 50/12 (come già perimetrato dagli strumenti urbanistici generali ai sensi dell'art. 40 LR 11/2004),
  - l'ambito del Centro Urbano ai sensi dell'art. 3 lett. m. LR 50/12,
  - le "aree degradate" interne al Centro Urbano ai sensi dell'art. 2 punto 3. lettera a) dell'Allegato A alla D.G.R. n° 1047 del 18 giugno 2013.
2. L'insediamento sul territorio comunale di nuove strutture commerciali e il loro ampliamento sono così disciplinati dal Piano degli Interventi:

<i>Ambito di Centro Storico</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>3. In ragione dell'assetto viario, della densità edilizia esistente, delle caratteristiche del patrimonio edilizio, nonché della ridotta disponibilità di superfici a parcheggio, non sono ammesse le grandi strutture di vendita e nuove medie strutture con superficie di vendita superiore a 500 mq. Per gli edifici commerciali della media distribuzione esistenti è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20% purché entro il limite di 1500 mq di superficie di vendita complessiva.</li><li>4. La dotazione minima a parcheggi è quella definita all'Art. 1. - <i>Parcheggi</i>.</li><li>5. La quota a parcheggio pubblico prevista per le strutture di esercizio di vicinato potrà essere monetizzata.</li></ol>
<i>Ambito del Centro Urbano</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>6. Nelle Z.T.O. ricomprese in tale ambito, nel rispetto delle altre indicazioni specifiche per ciascuna zona, sono ammesse le attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a mq 1500; non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita e le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq.</li><li>7. Per gli edifici commerciali della media distribuzione esistenti è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20% purché entro il limite di 2.500 mq di superficie di vendita complessiva.</li><li>8. La dotazione minima a parcheggi (pubblici o privati di uso pubblico) è quella definita all'Art. 1. - <i>Parcheggi</i>.</li></ol>

<sup>21</sup> "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto"

---

9. La quota a parcheggio pubblico prevista per le strutture di esercizio di vicinato potrà essere monetizzata, previa valutazione dell'U.T.C. sull'adeguatezza delle dotazioni di parcheggio presenti nell'intorno.

*Zone esterne al Centro  
Urbano non comprese  
in polarità commerciali*

10. In tali aree, nel rispetto delle altre indicazioni specifiche per ciascuna zona, sono ammesse le attività commerciali di vicinato, nonché le medie strutture di vendita con superficie di vendita:

- fino a mq 1500 nelle Z.T.O. di tipo D;
- fino a mq 500 in tutte le altre Z.T.O.

11. Non sono ammesse le grandi strutture di vendita e le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq. Per gli edifici commerciali della media distribuzione esistenti è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20%, purché entro il limite di 1500 mq di superficie di vendita complessiva.

12. La dotazione minima a parcheggi (pubblici o privati di uso pubblico convenzionati con l'Amministrazione Comunale) è quella definita all'Art. 1. - *Parcheggi*.

13. In ogni caso l'insediamento, l'accorpamento o l'ampliamento delle strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq (medie strutture, grandi strutture...) è soggetta alle norme di cui alla L.R. 50/12, previa redazione dello studio di impatto viabilistico ai sensi dell'art 11 dell'allegato A alla D.G.R. n° 1047 del 18 giugno 2013, e dovrà essere oggetto di specifici accordi-atti unilaterali d'obbligo ai sensi della normativa vigente.

## Capo II - Modalità di attuazione del Piano degli Interventi

### Art. 20. - Modalità di attuazione

1. Il P.I. si attua attraverso:
  - intervento edilizio diretto, in conformità allo strumento urbanistico e alle relative Norme Tecniche;
  - intervento edilizio diretto convenzionato, nei casi previsti dalle N.T.O., laddove risulti necessario integrare opere di urbanizzazione esistenti ma insufficienti o non conformi agli standard di qualità previsti dal Comune per l'intervento.;
  - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) all'interno delle zone o degli ambiti in cui lo stesso è espressamente previsto dalle presenti N.T.O. e dalla legislazione urbanistica vigente. I Progetti Norma e le eventuali norme specifiche previste nei "Repertori", contenuti nella Seconda Parte di queste N.T.O., costituiscono normativa di riferimento per l'elaborazione dei Piani urbanistici attuativi ad esse relativi. I P.U.A. devono comprendere l'area individuata negli elaborati grafici del P.I.
2. In relazione alle modalità e tipi di intervento, i titoli abilitativi sono quelli previsti dalla legislazione nazionale; per essi il Regolamento Edilizio precisa forme e modalità di rappresentazione e gli elaborati minimi richiesti.
3. Il volume edificabile all'interno di ciascuna area è definito in rapporto alla zona territoriale omogenea di appartenenza, fatte salve diverse, specifiche indicazioni contenute dalle N.T.O. per particolari aree.
4. Con intervento edilizio diretto sono realizzabili gli interventi ricadenti in aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria per i quali il Piano degli Interventi non preveda l'obbligo di P.U.A. o altri strumenti di intervento sottoposti a convenzione, al fine di sviluppare le indicazioni sul principio insediativo e la quantità di suolo da destinare e uso pubblico desumibili dagli elaborati grafici o normativi del Piano.
5. Con intervento diretto si attua la realizzazione di opere pubbliche e del "Progetto di Suolo". Qualora essa riguardi parti consistenti di spazi pubblici o di uso pubblico, l'intervento deve essere preceduto da una progettazione unitaria che individui gli eventuali stralci funzionali.
1. Con intervento edilizio diretto convenzionato (eventualmente collegato a Progetto Unitario) il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, che definisca le opere correlate all'intervento ed eventuali condizioni specifiche da osservare nell'esecuzione degli interventi. Il Comune approva il progetto convenzionato ed il relativo schema di convenzione.
2. I Piani Urbanistici attuativi definiscono l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale e architettonica degli insediamenti nelle zone di espansione, nonché i principali interventi di recupero, riqualificazione e riconversione dell'esistente.
3. I Piani urbanistici attuativi possono essere di iniziativa pubblica e privata e sono quelli definiti dall'art.19 della L.R.11/2004 e ss.mm.ii.;
4. Nel rispetto della capacità insediativa teorica prevista nel Repertorio dei Progetti Norma, gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere:
  - modificazioni del proprio perimetro che comportino variazioni della superficie territoriale non superiori al 10% di quella originariamente individuata;
  - trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, eventualmente funzionale ad una più precisa coincidenza del perimetro dello strumento attuativo con i confini di proprietà,
5. Qualora si tratti di P.U.A. di iniziativa pubblica sono ammesse variazioni, con un limite massimo di aumento del 15% in termini di volumetria edificabile e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
  - la densità massima territoriale o fondiaria;
  - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - l'altezza massima degli edifici;
  - altri parametri previsti dal P.I.
6. Gli ambiti assoggettati a P.U.A. possono comprendere aree ricadenti in diverse di Z.T.O.
7. Quando non diversamente specificato nella Seconda Parte di questa normativa "Disciplina dei luoghi", in assenza di P.U.A. per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b) c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001 e ss.mm. ii, nonché quanto consentito dall'Art.18 bis della L.R.11/2004.
8. con apposito atto consiliare l'Amministrazione Comunale può individuare
  - particolari zone degradate di completamento soggette a recupero,
  - zone soggette a comparto obbligatorio ai sensi degli artt.19 - 21 della L.R.11/2004;

9. È facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere con atto deliberativo all'individuazione di aree da sottoporre a intervento unitario e/o a Piano Urbanistico Attuativo.
10. In casi particolari e laddove si riscontri una insufficiente dotazione di opere di urbanizzazione il Responsabile dell'U.T.C., può subordinare il rilascio dei titoli abilitativi agli interventi alla preventiva approvazione dello strumento urbanistico attuativo e/o alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica finalizzata a integrare le opere di urbanizzazione esistenti, anche se questi non sono specificamente previsti dalle presenti NTO.
11. È facoltà dell'Amministrazione Comunale in sede di rilascio dei titoli abilitativi richiedere un atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione delle opere primarie necessarie per la realizzazione del "Progetto di suolo".
12. Nei Progetti Norma il P.I. individua strumenti utili alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi in quanto:
  - lo scenario che concorrono a definire rende espliciti gli obiettivi di trasformazione e ne facilitano il perseguimento;
  - propongono e in parte prescrivono criteri, obiettivi e quantità progettuali, per ambiti di modificazione o trasformazione individuati come strategici all'interno del territorio comunale, facilitando il coordinamento tra i diversi interventi.
13. Qualora vengano presentate ipotesi di sviluppo parziale delle aree soggette a P.U.A. sarà cura del proponente dimostrare che la viabilità di progetto, le opere di mitigazione e compensazione idraulica e la localizzazione dei servizi rispettino gli standard e non creino pregiudizio all'attuazione delle previsioni dell'intero ambito.

#### **Art. 21. - Convenzioni**

1. Le convenzioni del P.I. sono riconducibili a tre tipi fondamentali relativi a:
  - "Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata" e Interventi edilizi diretti convenzionati, che comportino l'uso pubblico di aree e manufatti;
  - interventi su attività produttive in zona impropria.
  - realizzazione e/o gestione di servizi ed attrezzature.

Convenzioni. Contenuti minimi delle convenzioni per i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) e gli interventi edilizi convenzionati
2. All'interno delle convenzioni riguardanti i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) e negli interventi edilizi diretti convenzionati" dovranno essere contenuti in particolare:
  - l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le opere di urbanizzazione espressamente descritte sulla base delle indicazioni contenute nelle norme specifiche e/o negli elaborati grafici;
  - la cessione gratuita delle aree al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie già esistenti e di quelle da realizzare, eventualmente scomputando il loro costo dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione.
  - la quantità e l'ubicazione delle aree da cedere al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di cui al precedente comma;
  - l'impegno a cessare e trasferire le attività esistenti all'interno dell'area ritenute eventualmente incompatibili o oggetto di compensazione;
  - i termini entro i quali dovrà essere ultimata la costruzione delle opere previste.
  - le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
3. Alla convenzione inoltre sono collegati i seguenti elaborati:
  - a) relazione geotecnica sull'area interessata alla lottizzazione;
  - b) certificato catastale relativo agli immobili oggetto della convenzione;
  - c) planimetria in scala non inferiore a 1:500 indicante le aree da cedersi e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
  - d) i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico della proprietà e i relativi preventivi di spesa;
  - e) il piano finanziario di ripartizione degli oneri e delle spese a carico di ciascun proprietario nel caso che il Piano di Lottizzazione comprenda più proprietà;
  - f) un quadro riassuntivo degli elaborati di PRC (P.A.T.+P.I.), lo stato di progetto ed il rispetto degli standard esistenti al momento della presentazione del Piano di Lottizzazione.
4. La convenzione dovrà essere trascritta a cura e spese del proprietario o dei proprietari nei registri immobiliari e dovrà essere approvata nei modi e nelle forme previsti dalla normativa vigente.

## Art. 22. - Accordi pubblico privato, atti unilaterali

1. In fase di redazione del P.I. L'Amministrazione Comunale, recependo il metodo del confronto e della concertazione, al fine di garantire a chiunque la possibilità di partecipare alla formulazione degli obiettivi e delle scelte definite dal progetto del P.I., ha disposto che, a seguito di avviso pubblico, i soggetti interessati potessero far pervenire delle richieste di modifica urbanistica della propria proprietà; tali richieste sono state verificate e, ove coerenti con le previsioni di P.A.T. e gli obiettivi del P.I., sono state recepite.
2. Gli interventi oggetto di Accordo o Atto Unilaterale d'obbligo devono riguardare proposte idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana e la maggiore convenienza pubblica e sono soggetti a perequazione urbanistica; per poter essere recepite nello strumento urbanistico le proposte di accordo devono essere accompagnate da idonee garanzie, le quali potranno assumere il carattere di anticipo del valore della perequazione, quando per la stessa si prevista la monetizzazione.
3. Gli accordi e gli atti unilaterali avanzati nel corso del processo di pianificazione, ottenuto l'assenso dell'Amministrazione Comunale, divengono parte integrante del Piano degli Interventi, essendo recepiti con il provvedimento di adozione dello stesso.
4. La validità dell'accordo-atto unilaterale è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato. I soggetti proponenti, titolari delle suddette proposte, dovranno quindi sottoscrivere gli atti definitivi, dopo l'approvazione del P.I. da parte del Consiglio Comunale, una volta che il P.I. sia divenuto esecutivo.
5. Trascorsi i termini indicati nelle proposte oggetto di accordo, in mancanza di sottoscrizione per le aree interessate, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della L.R.11/2004.
6. Qualora il privato non rispetti i tempi concordati nell'accordo per l'attuazione degli interventi e gli obblighi da esso previsti nei confronti dell'Amministrazione Comunale, questa ha la facoltà di modificare la destinazione e/o ripristinare la precedente destinazione urbanistica delle aree.
7. L'insieme degli accordi e degli atti unilaterali recepiti dal P.I. è sintetizzato nel *Titolo XIII – Repertorio H – Aree interessate da accordi pubblico - privato e atti unilaterali d'obbligo* di queste NTO. Le aree interessate sono rappresentate cartograficamente in uno specifico allegato grafico al suddetto Repertorio; un ulteriore allegato raccoglie invece le copie scannerizzate sia degli atti unilaterali, sia degli accordi; questi ultimi, documentati in bozza preliminarmente all'approvazione del P.I., vengono sostituiti dalla versione definitiva successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico che li recepisce.

## Art. 23. - Perequazione ambientale in ambito rurale

1. Al fine di garantire la contestualità degli interventi previsti dal P.A.T. in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale<sup>22</sup>, il P.I. individua gli elementi costitutivi della rete ecologica, di cui al successivo *Titolo IV – Reti, Capo II - Rete ecologica*, quali ambiti preferenziali per la realizzazione di interventi di incremento della naturalità e della biodiversità; in particolare:
  - andranno privilegiati interventi di mitigazione dell'impatto generato da insediamenti produttivi e da infrastrutture esistenti anche in aree limitrofe;
  - potranno essere interessate aree direttamente collegate alla rete ecologica, anche qualora si frappongano corsi d'acqua, che presentino caratteristiche tali da costituire estensione e/o ramificazione di quest'ultima
2. Quali ambiti preferenziali per la realizzazione di interventi di perequazione ambientale in ambito rurale sono inoltre individuati:
  - gli ambiti della zona agricola di cui all'Art. 1. - *Zona E - Ambiti della zona agricola soggetti a interventi di equipaggiamento paesistico-ambientale*;
  - il sistema della rete ciclabile per le parti esterne alle aree urbanizzate;
  - le aree di cui all'Art. 1. - *Parco della Ex Base missilistica di via Torneghiso*.

---

<sup>22</sup> In attuazione dell'Art. 10.12 "Direttive per il Piano degli Interventi" delle Norme Tecniche del PAT

### Capo III – Strumenti per l'intervento sull'esistente e il progetto di conservazione

#### Art. 24. - Definizioni degli interventi edilizi

Per le definizioni degli interventi edilizi il P.I. rinvia all'Art. 3 - del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e alla normativa nazionale e regionale vigente.

#### Art. 25. - Gradi di protezione. Norme introduttive e generali

1. Gli elaborati grafici del P.I. indicano i gradi di protezione attribuiti alle singole "unità edilizie"; sono ammessi unicamente interventi compatibili con i gradi di protezione indicati negli elaborati grafici di progetto.
2. Quando non diversamente indicato con specifica grafia, costituisce unità minima di intervento l'edificio al quale sia attribuito un grado di protezione, come delimitato negli elaborati grafici del Piano degli interventi, anche quando la delimitazione comprenda costruzioni collegate a un edificio principale, ancorché autonome dal punto di vista strutturale.
3. In caso di sovrapposizione a parti di edifici esistenti da conservare, i volumi nuovi e/o oggetto di trasformazione devono essere progettati tenendo conto della reciproca integrazione e della continuità del tessuto edilizio.
4. Gli edifici ai quali sia associato negli elaborati grafici il simbolo di "Verifica di interesse culturale" sono soggetti alla disciplina prevista dall'Art. 12 del D.lgs 42 2004; il simbolo e il codice numerico riferito allo stato del procedimento hanno valore ricognitivo e potranno essere integrati-aggiornati senza che ciò costituisca variante al P.I.; qualora a tali edifici sia attribuito un grado di protezione diverso da 1, tale grado esplicherà la sua efficacia a condizione che la suddetta verifica si sia conclusa con esito negativo.
5. Tutte le aree scoperte, siano o no pertinenza di edifici, perimetrate come centri storici o beni culturali e ambientali o con vincolo codificato,
  - sono soggette agli obiettivi di conservazione relativi agli edifici.
  - sono inedificabili, fatte salve:
    - limitate variazioni derivanti da interventi di ristrutturazione globale che comportino modifiche al sedime dell'edificio;
    - interventi in attuazione degli articoli 6 e 7 della L.R.14/2019, quando compatibili con i gradi di protezione attribuiti agli edifici,
    - interventi puntuali individuati negli elaborati progettuali del P.I. e regolati dalle presenti NTO.
6. Per tutti gli interventi, con la sola eccezione di quelli di cui alle lettere a) e b) dell'Art.3 del DPR 380/2001, oltre ai lavori da eseguirsi sull'unità edilizia, dovrà essere prevista una adeguata progettazione delle aree scoperte circostanti.
7. Dovranno essere assoggettate a interventi di restauro, con ripristino delle parti crollate o non recuperabili:
  - le eventuali recinzioni murarie, di impianto storico o aventi valore architettonico o storico testimoniale degli edifici soggetti a intervento codificato.
  - strutture murarie, anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate, indicate nelle tavole di Piano quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, che presentino, anche lungo la cortina muraria, archi o elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale.
8. Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di Piano che hanno, o rivelassero in seguito a rimozione dell'intonaco, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate, ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.
9. Per quanto attiene agli interventi e/o trattamenti e/o opere ammesse, viene definito che:
  - con il termine *rinnovo* s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso: detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino, questo escluso;
  - con il termine *ripristino* s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
  - con il termine *sostituzione* s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.
10. La sostituzione, negli interventi di manutenzione non è ammessa:
  - per gli edifici con grado di protezione 1
  - per quegli elementi (strutture, finiture ed elementi architettonici di interesse ambientale) da ripristinare e/o da conservare negli edifici con grado di protezione 2.
11. Il ripristino, in quanto manutenzione, è previsto, per le finiture esterne degli edifici con grado di protezione 1 e 2 soltanto per gli elementi esistenti che non siano in contrasto con i modelli originari di carattere storico, tipologico e ambientale.

12. In ogni caso, per gli edifici con grado di protezione 1 e 2, stante la loro rilevanza di carattere ambientale non sono considerate opere di manutenzione quelle riguardanti:
- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
  - il rifacimento degli infissi esterni;
  - il rifacimento del manto di copertura (fatte salve le semplici operazioni di redistribuzione con eventuale sostituzione dei coppi inferiori).
13. Nella sistemazione dei fabbricati per destinazioni d'uso commerciali dovranno essere rispettate le indicazioni per i prospetti previste dal grado di protezione del fabbricato e dal Regolamento Edilizio.
14. Il Responsabile dell'UTC ha facoltà di prescrivere particolari disposizioni, per assicurare la conservazione di specifiche caratteristiche architettoniche o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche se gli stessi non sono assoggettati a vincolo o associati a specifici gradi di protezione.

## Art. 26. - Definizione dei gradi di protezione

### Grado di protezione 1 - Restauro e risanamento conservativo

*Criteri di attribuzione e finalità del grado di protezione 1*

15. Riguarda edifici di valore storico-ambientale di cui interessa la conservazione.
16. Gli interventi ammessi sono il restauro ed il risanamento conservativo<sup>23</sup>, con le seguenti prescrizioni:
- devono essere conservate le facciate esterne ed interne dei volumi esistenti, la morfologia dei tetti, nonché l'apparato decorativo (cornici, marcapiani etc.), sia esso originario o comunque dotato di interesse culturale;
  - deve essere conservato l'impianto strutturale originario, sia verticale, sia orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai, etc.); è possibile una limitata traslazione dei solai privi di caratteri architettonici di pregio;
  - devono essere conservati i collegamenti originari, verticali e orizzontali, qualora connotanti i valori storico culturali dell'edificio; loggiati esterni, qualora esistenti nell'impianto originario, devono essere ripristinati secondo forme, materiali e tecnologie in continuità con quelle tradizionali;
  - devono essere conservate o ripristinate le aperture originarie nella posizione e nelle forme, quali elementi connotanti il valore storico culturale dell'edificio; è ammessa la possibilità di riconfigurare, spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate che non abbiano caratteri architettonici di pregio o interesse culturale;
  - dovranno essere conservate o ripristinate nei caratteri originari le aperture al livello stradale (carraie, pedonali, etc.);
  - devono essere conservati tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, muri, edicole, lapidi antiche, etc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - è possibile utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario; non è ammesso l'inserimento di abbaini;
  - è ammesso l'inserimento di servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e locali cucina con ventilazione forzata;
  - dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;

<sup>23</sup> Art.3 c.1 lettera c): interventi di restauro e di risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

## Grado di protezione 2 - Ristrutturazione con vincolo di conservazione sugli elementi di pregio

*Criteria di attribuzione e finalità del grado di protezione 2*

17. Il grado di protezione 2 è attribuito a:
  - edifici di pregio e palazzetti che presentino particolari di valore e ben conservati;
  - corti rurali nel territorio aperto ed edifici di origine rurale, anche in area urbana, che presentino caratteristiche di interesse storico o testimoniale;
  - edifici costitutivi della scena urbana storicamente consolidata, ancorché alterati;
  - testimonianze storiche delle istituzioni pubbliche (scuole, edifici pubblici consolidati nel paesaggio urbano...).
18. Gli interventi dovranno proporsi la conservazione delle testimonianze di pregio e di interesse storico-culturale, anche con interventi di ripristino di preesistenze parzialmente o totalmente alterate.
19. Sugli edifici ai quali è attribuito il grado di protezione 2, con intervento diretto è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti, della morfologia e della tecnica edilizia rilevanti per la conservazione del bene, al fine di salvaguardare i valori storico-culturali dell'organismo edilizio. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - andranno conservate le facciate esterne, i volumi esistenti, la conformazione dei tetti, nonché l'apparato decorativo superstite; nel rispetto dei tracciati geometrici dei prospetti e delle caratteristiche dell'edificio è ammessa la realizzazione di nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli che abbiano originario interesse architettonico;
  - Il programma funzionale dovrà il più possibile adattarsi agli obiettivi di conservazione delle parti superstiti delle strutture e dei collegamenti verticali; tuttavia, in relazione a specifiche esigenze, qualora non esistano ragionevoli soluzioni alternative, possono essere ammesse modifiche sia delle strutture, sia dei collegamenti verticali;
  - dovranno essere conservati gli elementi architettonici isolati quali fontane, muri, edicole, lapidi antiche, ecc.;
  - è ammessa la possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario; non è ammesso l'inserimento di abbaini;
  - l'inserimento di scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici è ammesso a condizione che non siano compromessi gli elementi oggetto di tutela;
  - scale, loggiati e ballatoi esterni, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio soggetto ad intervento e se esistenti nell'impianto originario, devono essere ripristinati secondo forme, materiali e tecnologie in continuità con quelle tradizionali;
  - i servizi igienici possono essere illuminati e aerati artificialmente;
  - è ammessa la traslazione dei solai privi di pregio architettonico, senza aumento del numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto,
  - è ammesso il ripristino di elementi e parti dell'edificio interessati da interventi che ne hanno alterato i caratteri originari;
  - è possibile ricavare soppalchi o riconfigurare i solai per realizzare spazi a doppia altezza, qualora ciò non contrasti con la conservazione-fruibilità di elementi o spazi di pregio;
  - Gli interventi dovranno prevedere l'eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
20. Nel contesto di un PUA con finalità di recupero, sugli edifici con grado di protezione 2 dei quali sia attestata da un tecnico abilitato la compromissione delle condizioni statiche e un irreversibile degrado delle strutture originarie è ammessa la possibilità di una fedele ricostruzione, ricorrendo a tecniche

*Grado di protezione 2. Norme Generali*

compatibili con quella originaria. L'intervento, che dovrà esser preceduto da un accurato rilievo dell'edificio e degli spazi di pertinenza, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- ricostruzione dei prospetti, anche con ripristino dei caratteri originari;
  - conferma della morfologia originaria della copertura, dell'inclinazione delle falde e dell'apparato decorativo; non è ammesso l'inserimento di abbaini;
  - ricostruzione delle strutture verticali con tecnologie analoghe o compatibili con quella originaria e in particolare avendo cura di riproporre la *texture* e le caratteristiche materiche originarie delle strutture in muratura;
21. Nel contesto di elaborazione di PUA dovrà essere prevista:
- l'eliminazione delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio,
  - la sistemazione stabile di eventuali manufatti minori adiacenti presenti nell'area di pertinenza i quali, compatibilmente con gli eventuali gradi di protezione, dovranno trovare organica sistemazione all'interno del progetto di recupero, conservando comunque la propria autonomia formale rispetto all'edificio principale;
22. Il PUA potrà prevedere limitate traslazioni del sedime dell'edificio, al fine di conseguire una più razionale organizzazione dello spazio pubblico (per esempio per l'allargamento di una strada o per adeguarsi ad un allineamento).
23. Il PUA dovrà contenere elaborati di dettaglio, che attestino la corrispondenza del progetto con il rispetto dei caratteri originari; è fatta salva la possibilità di introdurre le seguenti trasformazioni:
- è ammesso l'utilizzo dello spazio precedentemente adibito a soffitta o sottotetto, nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche originarie e senza aumento del numero di piani;
  - è possibile inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici,
  - loggiati esterni, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio soggetto ad intervento e se esistenti nel rimpianto originario, devono essere ripristinati secondo forme, materiali e tecnologie conseguenti a quelle tradizionali;
  - è ammessa la realizzazione di servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
  - compatibilmente con il rispetto dei tracciati geometrici caratteristici dei prospetti è ammessa la realizzazione di nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli che abbiano originario valore architettonico;
  - è possibile la traslazione dei solai senza incremento del numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
  - sono ammesse modifiche dei caratteri tipologico distributivi, che potranno portare ad un diverso assetto ed organizzazione interna degli alloggi e dei locali.
24. quando il grado di protezione è espresso negli elaborati grafici con il codice "2a" sono consentiti ampliamenti in aderenza, a condizione che:
- i corpi costituenti l'ampliamento non interessino il fronte principale;
  - i nuovi volumi, pur rapportandosi in modo coerente al corpo dal quale originano, mantengano una chiara autonomia formale rispetto ad esso.

### Grado di protezione 3 – Conservazione dei caratteri insediativi

*Criteri di attribuzione del grado di protezione 3*

25. Con grado di protezione 3 sono classificati quegli edifici per i quali l'intervento di conservazione deve configurarsi come "revisione" del manufatto preesistente, confermando e rileggendo una regola consolidata.
26. In particolare, il grado 3 è attribuito a tre dei tipi edilizi-insediativi più diffusi nel territorio comunale, oggetto di innumerevoli "variazioni sul tema":
- piccoli blocchi-palazzetti civili;
  - edilizia "seriale" in muratura,
  - edifici di origine rurale le cui caratteristiche sono state alterate nel tempo, pur rimanendo riconoscibili.

*Finalità del grado di protezione 3*

*Grado di protezione 3. Norme Generali*

27. Con grado di protezione 3 sono altresì individuati edifici recenti, esito di interventi di recupero-ricostruzione, ritenuti esemplari per le soluzioni formali e tecnico-costruttive adottate.
28. Il Grado di protezione 3 è finalizzato alla tutela del paesaggio urbano di impianto storico, con interventi che ne confermano la regola insediativa, anche reinterpretando i tradizionali elementi espressivi.
29. Gli interventi possono comprendere la ristrutturazione globale e la demolizione con ricostruzione, purché siano preservati la continuità e il confronto critico con i caratteri propri dell'edilizia tradizionale quali:
  - nell'edilizia seriale in muratura intonacata:
    - una forte e regolare plasticità, enfatizzata dalla prevalenza del "pieno" sul "vuoto";
    - una limitata varietà delle aperture e il regolare allineamento delle stesse, specie laddove si intervenga sui prospetti.
  - negli edifici di origine rurale:
    - la copertura a padiglione o quella a due falde, anche per il ruolo di principio compositivo unificante di più elementi;
    - il rapporto delle volumi pieni in muratura con gli spazi e le strutture porticate, anch'esse in muratura ;
    - i principi costruttivi e gli elementi "fuori scala" connessi all'uso agricolo (grandi archi, pilastri a tutta altezza a delimitazione degli spazi porticati...).
30. Gli interventi potranno comportare modifiche, anche rilevanti della struttura edilizia, riprendendo e reinterpretando i caratteri del linguaggio architettonico, inteso sia come "composizione di elementi" dell'edificio, sia come conformazione degli stessi (dettagli, materiali, proporzioni...).
31. Quando possibile le trasformazioni dovranno confermare le principali strutture portanti verticali. Qualora le stesse debbano essere ricostruite per ragioni strutturali, formali o funzionali, si dovrà aver cura di riproporre caratteristiche morfologico costruttive (spessori delle murature, texture, qualità materiche...) compatibili con i caratteri propri della tradizione locale.
32. Ferme restando le caratteristiche morfologiche principali, potranno essere modificati alcuni aspetti dell'impianto planivolumetrico.
33. Sono consentiti accorpamenti di più unità edilizie, anche mantenendo l'autonomia dei fronti su strada, allo scopo di definire una nuova unità tipologica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici coinvolti;
34. Modifiche all'assetto del lotto potranno riguardare, tra l'altro:
  - la demolizione di corpi non visibili dalla strada o da spazi pubblici;
  - l'eliminazione delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente e/o prive di valore storico testimoniale;
  - la sistemazione stabile di eventuali manufatti minori presenti nell'area di pertinenza, che dovranno trovare organica sistemazione all'interno del progetto di recupero.
  - modifiche alla profondità dell'edificio e traslazioni, purché non comportino un avanzamento del volume verso la strada o spazi pubblici in genere, nel rispetto della normativa sulle distanze, al fine di conseguire una più razionale organizzazione dello spazio aperto, sia pubblico sia privato;
  - modifiche e regolarizzazione di cortili, giardini o aree libere;
  - diversa localizzazione degli ingressi, in coerenza con un nuovo schema tipologico, nel rispetto dei caratteri tradizionali.
35. Sono ammesse:
  - la traslazione dei solai, anche con modifica del numero dei piani, purché ciò non contrasti con preesistenti allineamenti;
  - la modifica delle suddivisioni interne, in coerenza con un nuovo schema distributivo.
36. È ammessa la ricomposizione delle facciate:
  - in coerenza con i caratteri delle cortine edilizie e del contesto urbano di cui sono parte;

- eliminando o riconfigurando eventuali aperture e altri elementi (balconi, abbaini, spessori delle cornici di gronda, numero e/o foggia di camini e canne fumarie ecc....) non coerenti con i caratteri tradizionali;
37. la morfologia e i dettagli costruttivi della copertura, l'inclinazione delle falde dovranno essere coerenti con le caratteristiche tipologiche e le proporzioni dell'edificio;
  38. sugli edifici a blocco o in muratura, se non compresi entro cortine edilizie o aggregazioni coerenti dello stesso tipo edilizio, può essere ammessa la realizzazione di tetti piani;
  39. Nel contesto di elaborazione di un PUA sugli edifici con gradi di protezione 3 sono ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione.

#### Grado di protezione 4 – Riqualficazione urbana

*Criteri di attribuzione del grado di protezione*

40. Riguarda gli edifici di epoca più recente e quelli per i quali le caratteristiche edilizie-architettoniche o lo stato di compromissione strutturale non consentono sostenibili interventi di conservazione.

*Finalità del grado di protezione*

41. Sugli edifici con grado di protezione 4 possono essere eseguiti interventi di trasformazione che comprendono sia la ristrutturazione globale, sia la demolizione, parziale o totale, con o senza ricostruzione.

42. Gli interventi dovranno ricomporre-consolidare la continuità del tessuto edilizio e del paesaggio urbano esistente, le caratteristiche insediative-edilizie dei nuovi volumi dovranno quindi stabilire coerenti relazioni con i caratteri del paesaggio urbanizzato circostante, specie laddove il contesto sia connotato da unità ripetute serialmente.

43. Il disegno delle facciate dovrà essere basato sulla valutazione di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio, sufficientemente ampio e rappresentativo dei caratteri compositivi della cortina edilizia.

44. Il volume realizzabile non potrà superare quello esistente; sono fatti salvi gli incrementi derivanti dall'applicazione degli Artt. 6 e 7 della L.R.14/2019.

45. A fini dell'applicazione dell'Art.6 c.2 della L.R.14/2019 gli edifici con grado di protezione 4, indipendentemente dalla loro dimensione, possono essere utilizzati quali corpi edilizi per la localizzazione di ampliamenti autonomi rispetto al volume principale.

*Norme specifiche per edifici con grado 4\**

46. Riguarda aree occupate da strutture e fabbricati incoerenti, incongrui o detrattori della qualità ambientale. I fabbricati individuati con il codice 4\* dovranno essere coinvolti negli interventi di trasformazione relativi a edifici contermini ad essi funzionalmente collegati, nell'ambito dei quali dovranno essere riconfigurati o demoliti.

47. Gli interventi sugli edifici dovranno essere progettati in modo da armonizzare i caratteri dell'edificio a quelli del contesto, riferendosi alle caratteristiche architettoniche dell'intorno. Qualora il contesto sia connotato da unità tipologiche ripetute serialmente, l'edificio risultante dall'intervento dovrà riferirsi alla suddetta tipologia.

48. Il volume realizzabile non potrà superare quello esistente. Ai fini dell'applicazione dell'Art.6, c.2 della L.R.14/2019 gli edifici così individuati possono essere utilizzati, quali corpi edilizi da demolire e ricostruire, per la realizzazione di ampliamenti autonomi rispetto al volume principale.

#### Art. 27. - Adeguamento alle norme igienico sanitarie

1. Per tutti gli edifici ad esclusione di quelli vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e di quelli ai quali il P.I. assegna gradi di protezione 1 e 2 sono ammessi gli interventi di adeguamento ai parametri dimensionali e di dotazione di servizi previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti.
2. Tali interventi comprendono la sopraelevazione finalizzata all'adeguamento delle altezze minime previste per i locali abitabili e l'ampliamento finalizzato alla dotazione di vani abitabili e servizi igienici prescritti per le nuove costruzioni.

1. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
3. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini, né al fine della verifica della distanza dalle strade, né al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

#### **Art. 28. - Manufatti lineari o puntuali di interesse storico rilevante**

1. In conformità agli obiettivi dell'Art.71 bis delle Norme Tecniche del PAQE il P.I. tutela e valorizza attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo:
  - i manufatti lineari di interesse storico rilevante. costituiti dalle antiche murature, dai broli, da ogni ulteriore segno sul territorio che testimoni delle antiche partizioni territoriali o di antichi usi del suolo.
  - i manufatti e altri elementi puntuali di interesse storico e documentale quali edicole, targhe e da quant'altro costituisce memoria del passato e della storia del territorio.
2. Negli elaborati grafici del P.I. sono individuati quali manufatti lineari o puntuali di interesse storico rilevante:
  1. La "Croce" (la collocazione e il supporto sono conseguenti al trasferimento dalla localizzazione originaria);
  2. la "bocara" di Via Vo;
  3. l'edicola posta in corrispondenza del civico 17 di via Roma;
  4. pittura murale in corrispondenza del civico 19a di via Roma;
  5. il muro posto tra il civico 28 e il civico 30 di via Roma;
  6. il muro che delimita il lato nord di via Monte Grappa, ad est dell'incrocio con via Garibaldi, nel suo tratto originario;
  7. immagine di San Rocco (la collocazione e il supporto sono conseguenti al trasferimento dalla localizzazione originaria);
  8. la "bocara" di via Sant'Ulderico.

#### **Art. 29. - Opere incongrue ed elementi di degrado**

1. Il P.I. individua graficamente le opere incongrue e gli elementi di degrado negli elaborati cartografici:
  - disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire sia condizioni di sicurezza, sia obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio;
  - definendo eventuali indirizzi e direttive per gli interventi da attuare.
2. Salvo specifiche indicazioni contenute nelle presenti N.T.O. (si veda il *Titolo VIII – Repertorio C - Opere incongrue, elementi di degrado nella* Seconda Parte di queste NTO), gli edifici individuati dal P.I. come "opere incongrue" possono essere interessati esclusivamente da interventi manutentivi.
3. La demolizione delle opere incongrue e l'eliminazione degli elementi di degrado determinano un credito edilizio.

##### Opere incongrue ed elementi di degrado, Norme specifiche per le attività da bloccare e/o trasferire

4. Costituiscono opere incongrue ed elementi di degrado le aree e gli edifici occupati da attività da bloccare e/o trasferire localizzate in zone improprie, che determinano fenomeni di pressione e disturbo, incompatibili con il ruolo e la destinazione delle aree in cui ricadono.
5. Per le attività qualificate "da bloccare" e/o "da trasferire" gli unici interventi ammessi sono quelli miranti a migliorarne la compatibilità con la zona entro la quale ricadono, fermo restando l'assoluto divieto di apportare ampliamenti della superficie operativa e del volume, pertanto vengono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria.
6. Trattandosi di aree occupate da fabbricati produttivi dismessi e/o da trasferire e in relazione ai possibili effetti produttivi a seguito delle attività produttive pregresse all'interno dei terreni e delle acque di falda, nonché sulle caratteristiche qualitative dei corsi d'acqua, la variazione di destinazione d'uso dell'area dovrà essere subordinata ad un preliminare Piano di Caratterizzazione ed eventualmente di bonifica ai sensi della normativa vigente in materia.

### Art. 30. - Attività produttive in zona impropria

1. Le attività produttive esistenti localizzate in zona impropria sono individuate con grafia nel P.I. e associate a norme specifiche (vedi *Titolo XII – Repertorio G – Attività in zona impropria*, nella Seconda Parte delle N.T.O. “Disciplina dei Luoghi”).
2. Gli eventuali interventi sull'attività produttiva dovranno includere anche la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza. Prima del rilascio degli atti abilitativi dovrà essere stipulata con il Comune una apposita convenzione<sup>24</sup>.
3. Gli interventi edilizi non potranno comportare il frazionamento dell'attività produttiva esistente.
4. Quando non diversamente specificato attraverso apposite schede, all'interno delle aree riconosciute come Attività produttive in zona impropria gli interventi ammessi, i limiti e le quantità sono regolati dalla normativa sullo Sportello Unico per le Attività produttive.
5. Per le attività produttive in zona impropria è comunque fatto salvo quanto previsto dalla normativa sullo Sportello Unico per le Attività Produttive, L.R. 55/2012<sup>25</sup> e ss.mm. ii.
6. Per le attività produttive in zona impropria dismesse alla data di adozione del P.I., e non puntualmente individuate negli elaborati del Piano, il cambio di destinazione d'uso a residenza e attività assimilabili è ammesso:
  - con intervento edilizio diretto, quando la Superficie lorda (S.L.) interessata non superiore a 250 mq., a condizione che sia riconvertita l'intera superficie a destinazione produttiva. Non è prevista la possibilità di una riconversione parziale di superfici inferiori a tale limite.
  - quando la riconversione riguardi una Superficie lorda (S.L.) produttiva più estesa di 250 mq. e/o in tutti gli altri casi, previa elaborazione di un progetto unitario, che verifichi la compatibilità delle opere di urbanizzazione presenti e la possibilità di una loro integrazione-potenziamento nell'ambito di un intervento edilizio convenzionato.

---

<sup>24</sup> Con i contenuti di cui alla DGRV 2045/2013.

<sup>25</sup> Legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55” “Procedure urbanistiche semplificate di Sportello Unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante

### Titolo III - Il sistema insediativo ed il territorio agricolo. Disciplina delle Z.T.O.

#### **Art. 31. - Divisione del territorio in zone territoriali omogenee**

1. Il P.I. elabora operativamente la ripartizione in Ambiti Territoriali Omogenei contenuta nel P.A.T., suddividendo ciascun ATO in Zone Territoriali Omogenee sulla base delle modalità previste nelle specifiche tecniche ex art.50/1 lett. b) della L.R.11/2004 “Criteri per la suddivisione del territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee”.
2. Tali nuove Zone sono state individuate sulla base di un’analisi del tessuto urbano che ha tenuto in debita considerazione:
  - a) i processi di trasformazione storica dell’insediamento;
  - b) i caratteri del paesaggio, sia urbanizzato, sia relativo al territorio aperto;
  - c) la presenza di destinazioni d’uso prevalenti e di interventi omogenei rispetto ai tipi insediativi riconoscibili nel territorio.
3. Il P.I. individua le seguenti Z.T.O.:

#### Zone a prevalente destinazione residenziale

Z.T.O. A - Spazi residenziali nei centri storici

Z.T.O. B - Spazi consolidati della residenza a media densità

- Z.T.O. B1
- Z.T.O. B2
- Z.T.O. B3
- Z.T.O. B4

Z.T.O. C1 - Spazi consolidati della residenza a bassa densità

Z.T.O. C2 - Nuovi spazi residenziali a bassa densità

#### Zone prevalentemente destinate alla produzione e delle attività economiche

- Z.T.O. D1 - Spazi consolidati per la produzione e attività economiche
- Z.T.O. D3 - Spazi per strutture ricettive alberghiere

#### Zona agricola – Z.T.O. E

#### Zone F Attrezzature pubbliche e di pubblico interesse

- Z.T.O. F1 - Aree per l'istruzione
- Z.T.O. F2 - Aree per attrezzature e impianti di interesse comune
- Z.T.O. F3 - Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport
- Z.T.O. F4 – Aree per parcheggi

4. Per ciascuna zona devono essere osservate le norme generali descritte in questa Prima parte delle N.T.O., le quali potranno essere modificate e specificate in relazione ad ambiti particolari nella Seconda Parte di questo Norme “Disciplina dei Luoghi”.
5. Alla zonizzazione degli spazi soggetti a N.T.A. di P.U.A. sono associati i seguenti cartigli:
  - B/PUA. - Spazi a prevalente destinazione residenziale interessati da P.U.A. di recupero e riqualificazione dell'esistente e a medie densità.
  - C/PUA - Spazi a prevalente destinazione residenziale interessati da P.U.A. di espansione
  - D/PUA - Spazi a prevalente destinazione produttiva, commerciale, direzionale interessati da P.U.A. di espansione

## Capo I - Zone a prevalente destinazione residenziale

### Art. 32. - Zone a prevalente destinazione residenziale. Regole per gli usi

#### Usi previsti ed usi esclusi

1. Nelle Zone a prevalente destinazione residenziale (la Z.T.O. A e le diverse articolazioni della Z.T.O. B, C1 e C2), le destinazioni previste sono quelle dell'Art. 1. - *Destinazione d'uso* indicate con le lettere R, TR, T (con esclusione del "commercio all'ingrosso" e "Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti"), "Attività artigianali di servizio e artistiche" (Is), nonché (S), (V), (P).
2. Sono escluse attività incompatibili con la residenza quali industrie, attività di artigianato di produzione, attività nocive, moleste, maleodoranti, allevamenti di animali nonché tutte quelle attività che, a giudizio dell'U.T.C., comportino disturbo o contrastino con il carattere prevalentemente residenziale delle zone.

#### Regole per gli usi

3. La caratterizzazione funzionale della zona deve essere garantita dalla prevalenza dell'uso Residenza.
4. In casi particolari il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può consentire una prevalenza di destinazioni d'uso differenti, anche in edifici monofunzionali, purché non pregiudichi la caratterizzazione residenziale del contesto nel quale ricade l'intervento.
5. Destinazioni diverse da quella residenziale dovranno localizzarsi preferibilmente al piano terra.
6. L'insediamento di attività commerciali è ammesso purché sia prevista una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare, sia in funzione del traffico operativo specializzato, sia di quello commerciale.
7. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione globale i vani accessori alla residenza quali lavanderie, stenditoi, piccoli magazzini, etc. dovranno essere ricavati al piano terra e/o interrato degli edifici.
8. Sono vietate le lavanderie, le autorimesse e simili accessori staccati dal corpo delle costruzioni; i locali destinati a tale uso devono essere organicamente integrati con il fabbricato principale.

#### Zone a prevalente destinazione residenziale. Attività produttive esistenti

9. La permanenza di attività produttive è ammessa (con esclusione delle zone "A") a condizione che:
  - le caratteristiche tipologiche e costruttive non siano contrastanti con l'edilizia al contorno;
  - le attività non si configurino come "insalubri" ai sensi della normativa vigente e non siano fonte di emissioni inquinanti, comunque nocive per i residenti; a tal fine dovranno essere segnalati al Comune ed agli Uffici competenti le eventuali modifiche del processo produttivo;
  - le attività rispettino la legislazione vigente in materia di tutela sanitaria e ambientale.
10. Nel caso di cessazione delle attività produttive e commerciali o del loro trasferimento in altre zone:
  - è escluso l'insediamento di nuove attività produttive;
  - è sempre ammessa la riconversione dei fabbricati alle destinazioni previste per la Z.T.O., nel rispetto dei parametri definiti per le stesse, anche se ciò comporta significative riduzioni del volume esistente;
11. La riconversione di un volume superiore a quello previsto dall'indice di edificabilità dell'area è soggetta all'applicazione delle norme sulla perequazione per la quota di volume eccedente; fatte salve le norme previste all'Art. 1. - *Attività produttive in zona impropria* tale modalità di riconversione è sempre subordinata:
  - alla dimostrazione della capacità della viaria esistente di assorbimento della nuova domanda di traffico,
  - al dimensionamento ed alla localizzazione dei parcheggi, con le relative aree di manovra e di accesso alle pubbliche vie.

## Capo II - Zona territoriale omogenea "A"

### Art. 33. - Zona "A" - Spazi residenziali nei centri storici

1. Le previsioni del P.I. per le zone A sono rivolte alla conservazione e valorizzazione degli spazi urbani di antico impianto, nel loro insieme e nei loro elementi costitutivi, con particolare riguardo agli spazi residenziali.
2. Salvo casi specifici previsti dalle presenti N.T.O., le aree libere ed intercluse debbono restare non edificate, fatta salva la loro eventuale utilizzazione per la realizzazione dei servizi pubblici di zona ed il soddisfacimento degli standard urbanistici, purché non ne derivi alterazione delle caratteristiche del tessuto urbano.

#### Zona A - Regole per gli usi

3. Per gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. n.42/2004 e per quelli soggetti a intervento codificato di tipo 1, sono previste le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) destinazioni d'uso pubbliche: tutte purché riconosciute compatibili con gli obiettivi di conservazione e i caratteri distributivi degli edifici;
  - b) destinazioni d'uso private sono generalmente limitate alla residenza; sono ammesse, qualora compatibili con gli obiettivi di conservazione e i caratteri distributivi:
    - attività terziarie (banche, uffici, ecc.);
    - attività commerciali;
    - strutture turistico ricettive.
4. Al fine di incentivare il recupero edilizio finalizzato al miglioramento e all'inserimento di attività commerciali l'Amministrazione Comunale potrà ridurre l'incidenza degli oneri di urbanizzazione fino ad un massimo del 50%.

#### Zona A - Modalità di intervento

5. Nel rispetto delle N.T.O. e del grado di protezione attribuito all'edificio, gli interventi si attuano:
  - a) attraverso la formazione di un P.U.A. con finalità di recupero;
  - b) con intervento diretto, eventualmente convenzionato, nelle zone non soggette a strumento urbanistico attuativo.
6. L'ambito e le finalità dei P.U.A. all'interno delle Z.T.O. A, sono individuati dal Consiglio Comunale in conformità alla normativa vigente, anche su proposta avanzata da privati aventi titolo, in base alle necessità o alle opportunità che il Comune, di volta in volta, deve definire, individuando le caratteristiche distributive, architettoniche, ambientali e decorative che devono essere mantenute, valorizzate o ripristinate dal "progetto di conservazione":
  - del tessuto urbano e degli spazi aperti che ne costituiscono la struttura,
  - degli edifici e manufatti minori,
  - dei giardini, parchi o colture caratteristiche, degli esemplari arborei,
  - di ogni altro elemento che sia ritenuto meritevole di tutela e conservazione.
7. Qualora i soggetti proponenti non si attivino il Comune può intervenire ai sensi della normativa vigente, fissando i termini per la presentazione del progetto e per l'eventuale costituzione del Consorzio, riservandosi di intervenire direttamente, qualora tali termini non fossero rispettati e sussista un interesse pubblico.
8. I contenuti dei Piani Urbanistici Attuativi, stabiliti dalla normativa vigente, devono essere integrati da documentazione specificamente richiesta in relazione agli obiettivi di tutela e conservazione.
9. La documentazione di analisi, prodotta a cura dei proponenti, dovrà comprendere schede di analisi storica e critica degli edifici e degli spazi aperti finalizzate all'individuazione dei criteri di intervento, evidenziando il grado e il livello di tutela ammissibile e il corrispondente "Grado di Protezione".
10. I piani urbanistici attuativi per le Z.T.O. "A" devono indicare altresì la destinazione d'uso e la sistemazione delle aree scoperte, sia pubbliche, sia private, con indicazione degli elementi di arredo urbano.
11. Gli elaborati dei P.U.A. devono altresì documentare il coordinamento dei volumi e dei fronti nonché del linguaggio architettonico, permettendo di verificare attraverso un adeguato livello di dettaglio, la compatibilità degli interventi proposti con il contesto.
  - c)
12. Qualora gli elaborati grafici del P.I. non indichino gradi di protezione sono ammessi:
  - interventi edilizi che si realizzino con le modalità di cui alle lettere a), b), c), dell'Art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380,

- interventi edilizi sulla base di P.U.A. con finalità di recupero e valorizzazione.

#### Zona A - Parametri d'intervento

---

Altezza (H) max.	L'altezza degli edifici non potrà essere superiore alla maggiore altezza dei volumi esistenti limitrofi. La sopraelevazione è consentita nel rispetto delle norme relative ai gradi di protezione dei singoli edifici. Per i nuovi manufatti destinati ad autorimesse o magazzini, l'altezza massima viene fissata in ml. 3,00.
------------------	---

---

#### Zona A - Criteri per gli interventi

13. Gli spazi aperti dovranno essere il più possibile valorizzati attraverso una loro sistemazione:
  - a) a verde, per giardini, parchi, orti, ecc.; utilizzando esclusivamente essenze autoctone o naturalizzate.
  - b) con superfici pavimentate in acciottolato, lastre di pietra ed altri materiali propri della tradizione locale (cotto ecc.), pavimentazioni permeabili (ghiaia, stabilizzato ecc.). Per l'utilizzo di pavimentazioni in calcestruzzo o asfalto "architettonico" (*chromofibre* ecc.) nei colori delle terre, dovranno essere eseguite delle campionature concordando, con l'U.T.C. il colore e la finitura da impiegare.
14. È ammessa la realizzazione di garage, cantine e magazzini interrati, a condizione che in superficie venga riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm.40 e sia realizzata una adeguata sistemazione a verde.

### Capo III - Zona territoriale omogenea "B" - Spazi consolidati della residenza a media densità

#### Art. 34. - Zona "B" - Norme generali

1. Sono classificate come Z.T.O. B le aree di urbanizzazione consolidata caratterizzate dalla prevalenza di residenze.
2. Salvo diversa specifica prescrizione prevista dalle presenti N.T.O., all'interno delle Z.T.O. "B" l'attività di trasformazione edilizia avviene per intervento edilizio diretto; l'edificazione per intervento edilizio diretto è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria o comunque alla loro contestuale realizzazione, da ritenersi fondamentali ai fini dell'agibilità dell'immobile.
3. Per gli interventi nelle ZTO localizzate in prossimità del centro storico o nelle quali siano presenti edifici interessati da gradi di protezione finalizzati alla conservazione, devono essere adottati criteri e soluzioni progettuali coerenti con i valori che caratterizzano il contesto.
4. Le ZTO B si articolano in sottozone, caratterizzate da specifici parametri di intervento:

##### Zona B1 - Parametri di intervento

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

IF (max)	mc/mq 2,00
Numero di piani fuori terra (max)	3
H. fabbricati (max)	ml. 10,00
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.) Con superfici trattate a giardino, orto o altre sistemazioni vegetali	40%

I suddetti parametri potranno essere modificati dalle norme specifiche previste dalle presenti N.T.O., in particolare nella Seconda Parte "Disciplina dei luoghi".

##### Zona B2 - Parametri di intervento

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

IF (max)	mc/mq 2,00
Numero di piani fuori terra (max)	2
H. fabbricati (max)	ml. 8,00
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.) Con superfici trattate a giardino, orto o altre sistemazioni vegetali	40%

I suddetti parametri potranno essere modificati dalle norme specifiche previste dalle presenti N.T.O., in particolare nella Seconda Parte "Disciplina dei luoghi".

##### Zona B3 - Parametri di intervento

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

IF (max)	mc/mq 1,67
Numero di piani fuori terra (max)	2
H. fabbricati (max)	ml. 8,00
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.) Con superfici trattate a giardino, orto o altre sistemazioni vegetali	45%

I suddetti parametri potranno essere modificati dalle norme specifiche previste dalle presenti N.T.O., in particolare nella Seconda Parte "Disciplina dei luoghi".

##### Zona B4 - Parametri di intervento

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

IF (max)	mc/mq 2,10
Numero di piani fuori terra (max)	3
H. fabbricati (max)	ml. 11,00
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.)	40%

Con superfici trattate a giardino, orto o altre sistemazioni vegetali	
---	--

I suddetti parametri potranno essere modificati dalle norme specifiche previste dalle presenti N.T.O., in particolare nella Seconda Parte “Disciplina dei luoghi”.

## Capo IV – Zona Territoriale Omogenee "C" - Spazi della residenza a bassa densità

### Art. 35. - Zona "C1" Spazi consolidati della residenza a bassa densità

1. Sono classificate come Z.T.O. C1 aree di urbanizzazione consolidata caratterizzate dalla prevalenza da spazi residenziali a bassa densità. All'interno delle Z.T.O. C1 sono presenti zone inedificate di limitate dimensioni e alcuni lotti liberi isolati, generalmente serviti dalle principali opere di urbanizzazione e con assetto urbanistico definito.

#### Zona C1 - Modalità di intervento

2. Quando non diversamente specificato, all'interno della Z.T.O. "C1", l'attività di trasformazione edilizia avviene per intervento edilizio diretto; l'edificazione per intervento edilizio diretto è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria o comunque alla loro contestuale realizzazione, da ritenersi fondamentali ai fini dell'agibilità dell'immobile.

#### Zona C1 - Parametri di intervento

3. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

IF (max)	1 mc./mq.
Rc (max)	30%
Numero di piani fuori terra (max)	3
H. fabbricati (max)	ml. 7,0
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.) con superfici trattate a giardino, orto o altre sistemazioni vegetali	45%

I suddetti parametri potranno essere modificati dalle norme specifiche previste dalle presenti N.T.O., in particolare nella Seconda Parte "Disciplina dei luoghi".

4. Per gli interventi nelle ZTO localizzate in prossimità del centro storico o nelle quali siano presenti edifici interessati da gradi di protezione finalizzati alla conservazione, devono essere adottati criteri e soluzioni progettuali coerenti con i valori che caratterizzano il contesto.

### Art. 36. - Zona "C2" - Nuovi spazi residenziali a bassa densità

1. Sono classificate come Z.T.O. C2 spazi privi di edificazione o scarsamente edificati, per i quali il Piano degli Interventi prevede di interventi di nuova urbanizzazione a destinazione residenziale.

#### Zona C2 - Modalità di intervento

2. Piano Urbanistico Attuativo.
3. In assenza di P.U.A.:
  - sulle aree che presentino i requisiti richiesti in applicazione dell'Art.18 bis della L.R.11/2004 sono ammessi interventi di nuova edificazione con permesso di costruire convenzionato (Art.18 bis del DPR 380/2001);
  - sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'Art.3 del D.P.R. n. 380/2001.
4. Sarà a carico dei lottizzanti la realizzazione delle opere di razionalizzazione della viabilità esistente, secondo quanto indicato negli elaborati di progetto del Piano degli Interventi. e comunque secondo quanto l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno richiedere alla luce delle destinazioni d'uso che saranno previste in sede di progettazione attuativa.

#### Zona C2 - Parametri di intervento

5. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

IT (max)	mc./mq 1,0
Rc (max)	30%
H. fabbricati (max)	ml. 8,0
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.)	55%

con superfici trattate a giardino, orto o altre sistemazioni vegetali	
Superficie a "verde profondo" SVP (min.)	40%

6. Sono fatti salvi parametri differenti definiti nella Seconda Parte di queste N.T.O. "Disciplina dei Luoghi".

## **Capo V - Zone Territoriali Omogenee "D" Spazi prevalentemente destinati alla produzione e alle attività economiche**

### **Art. 37. - Zona D - Norme generali**

1. Sono classificate come Zone D le parti di territorio prevalentemente destinate ad attività produttive e ad attività economiche in genere, in conformità a destinazioni previste per ciascuna Z.T.O. o per luoghi specifici.

#### Destinazioni e regole per gli usi

2. Nella zona D sono ammesse le seguenti attività
  - produttive secondarie;
  - artigianato di servizio;
  - attività terziarie in genere;
  - residenza, limitatamente all'alloggio del proprietario o del personale di custodia.
3. Con specifico riguardo alle misure di tutela del Sito Natura 2000, sono vietati l'insediamento e ampliamento dei luoghi e impianti destinati allo svolgimento delle seguenti attività produttive:
  - fonderie ed industrie che utilizzano l'elettrolisi nei loro processi produttivi;
  - industrie chimiche, industrie per la produzione di vernici e solventi, di cavi elettrici, di pigmenti, di coperture di tetti e di tubature, di pesticidi e fungicidi;
  - industrie per la placcatura di metalli, per la produzione di leghe e di batterie;
  - industrie per la produzione di conglomerati bituminosi, per la conciatura delle pelli e per la verniciatura del legno.
4. Quando non diversamente specificato, per le costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o al personale di custodia è consentito un volume edificabile massimo di 500 mc. per unità produttiva, a condizione che la stessa sia localizzata entro un lotto di dimensioni non inferiori a 2000 mq., con un massimo di una unità per lotto. Tali costruzioni devono comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.

#### Parametri di intervento

5. I limiti stabiliti nelle singole ZTO D per l'altezza degli edifici produttivi potranno essere derogati, ammettendo maggiori altezze per volumi tecnici, macchinari di grandi dimensioni o singole sovrastrutture, necessari per particolari processi produttivi, una volta acquisiti gli eventuali nulla osta previsti dalla vigente legislazione.

### **Art. 38. - Zona "D1" - Spazi consolidati per la produzione e attività economiche**

1. È una zona totalmente o parzialmente occupata da insediamenti produttivi e attività economiche.

#### Zona D1 - Destinazioni e regole per gli usi

2. Nelle ZTO D1 il Piano degli interventi sostiene i processi di articolazione funzionale e il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente, ammettendo, anche in edifici monofunzionali, l'insediamento di attività commerciali, terziarie, di ristorazione e di servizio, nel rispetto delle modalità di intervento definite dalle presenti NTO e delle seguenti condizioni:
  - le attività commerciali dovranno essere compatibili con la specifica normativa regionale vigente;
  - i pubblici esercizi, gli studi professionali, le attività di servizio alle persone (barbieri, parrucchieri, estetisti e simili), nonché le attività di servizio legate allo sport e al tempo libero sono ammesse senza limitazioni, purché siano supportate da una idonea dotazione di parcheggio all'interno del lotto o in prossimità di quest'ultimo.
3. Sono ammesse attrezzature ricreative, centri di ricerca applicata, mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti, stazioni di servizio, attrezzature per il ristoro; attività commerciali, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona.

#### Zona D1 - Modalità di intervento

4. Intervento edilizio diretto. Qualora le opere di urbanizzazione siano carenti o risulti necessaria una integrazione delle stesse, gli interventi saranno associati ad una specifica convenzione, finalizzata all'esecuzione di adeguate dotazioni territoriali.
5. L'insediamento di medie strutture commerciali richiede la predisposizione di un PUA che individui:
  - i fabbricati esistenti da trasformare,

- la viabilità d'accesso all'area le infrastrutture per la mobilità, con gli eventuali interventi finalizzati al suo adeguamento-potenziamento;
- le aree interne da destinare a servizi, nel rispetto della normativa di settore e di eventuali norme specifiche stabilite dal P.I.

#### Zona D1 - Parametri di intervento

6. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

Rc (max)	60% del lotto
Numero di piani fuori terra abitazioni e uffici (max)	2
H. abitazioni e uffici (max)	ml. 8,5
H. fabbricati produttivi (max)	ml. 10,5
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.)	20%
Superficie a "verde profondo" SVP (min.)	10% della superficie scoperta del lotto

I suddetti parametri potranno essere modificati dalle norme specifiche previste dalle presenti N.T.O., in particolare nella Seconda Parte "Disciplina dei luoghi".

#### Zona D1 - Criteri per gli interventi

7. In caso di progetti che comportino la risistemazione di spazi pubblici o privati, in corrispondenza dei confini verso zone diverse dalla ZTO D, dovrà essere prevista la messa a dimora di formazioni lineari arboree /o arbustive, con funzione di mitigazione ambientale e paesaggistica.
8. Devono essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive ed eventuali zone residenziali limitrofe, a tal fine le superfici destinate a "verde profondo" devono essere trattate con impianti arborei ad alto fusto, con esemplari scelti tra le specie autoctone, preferibilmente caducifoglie, eventualmente associati alla messa a dimora di siepi o macchie arbustive.

### **Art. 39. - Zona "D3" – Spazi per strutture ricettive alberghiere**

#### Zona D3 - Destinazioni e regole per gli usi

1. In tali zone è ammessa la costruzione di strutture ricettive alberghiere, come definite dalla normativa regionale in materia, Specificamente alberghi o hotel, compresi i servizi ad essi inerenti, come ristorante, bar, strutture di svago e divertimento, campi da gioco, piscine, palestre, saune, ecc., direttamente collegati con l'attività alberghiera primaria.
2. È ammessa la residenza del titolare-direttore e del custode, per un massimo di 500 mc.
3. Eventuali residenze turistico alberghiere devono in ogni caso far capo ad una azienda centralizzata di gestione turistica la cui forma giuridica non contempra la possibilità di frazionamento e vendita separata delle singole unità abitative.
4. Sono tassativamente escluse altre forme di recettività non alberghiera (Bed and Breakfast case per vacanze ecc.)

#### Zona D3 - Modalità di intervento

5. Gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo, esteso all'intero ambito individuato negli elaborati progettuali.
6. Gli standard dovranno rispettare quanto prescritto dalle norme regionali vigenti e dalle presenti NTO.
7. Le aree corrispondenti agli standard primari dovranno essere ricavate all'interno dell'ambito del piano attuativo.

#### Zona D3 - Parametri di intervento

9. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

IT (max)	mc/mq 0,5
Rc (max)	40%
Verde e parcheggio di urbanizzazione primaria	0,5 per ogni mq. di superficie lorda (SL)
verde e parcheggio di urbanizzazione secondaria (monetizzabili o individuabili all'interno del PUA)	0,5 per ogni mq. di superficie lorda (SL)
Numero di piani fuori terra abitazioni e uffici (max)	2
Numero di piani fuori terra (max)	5

H. fabbricati (max)	ml. 19
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.) Con superfici trattate a giardino, orto o altre sistemazioni vegetali	30%
Superficie a “verde profondo” SVP (min.)	30% della superficie scoperta del lotto

I suddetti parametri potranno essere modificati dalle norme specifiche previste dalle presenti N.T.O., in particolare nella Seconda Parte “Disciplina dei luoghi”.

## Capo VI - Il territorio aperto e la zona agricola

### Art. 40. - Contenuti e campo di applicazione

1. Il campo di applicazione del presente Capo è costituito dal territorio agricolo e comprende le aree classificate come Z.T.O. E Agricola.
2. Per quanto non previsto nel presente Capo, si rimanda alle disposizioni generali contenute nel P.I., ed in particolare nelle N.T.O. e nel Regolamento Edilizio.
3. La tutela e l'edificabilità nel territorio agricolo sono disciplinate dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli Atti di Indirizzo – articolo 50 della L.R. n. 11 del 2004, D.G.R. n° 3178 del 08 ottobre 2004 - BUR n. 105 del 22/10/2004, e D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.
4. La nuova edificazione è ammessa esclusivamente in funzione dell'attività agricola, sia essa destinata alla residenza che a strutture agricolo-produttive, con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della LR. n.11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli Atti di Indirizzo e delle presenti N.T.O.
5. È inoltre fatto salvo quanto previsto dal P.I. per gli ulteriori interventi specifici previsti (interventi in ambito di edificazione diffusa, edifici non più funzionali alla conduzione del fondo...) nonché le norme specifiche di cui al *Titolo XI – Repertorio F - Il territorio aperto*, nella Seconda Parte delle presenti NTO.

### Art. 41. - Zona “E” – Disciplina generale del territorio agricolo

#### Z.T.O. E - Salvaguardia del territorio agricolo

1. Gli interventi volti a modificare lo stato del territorio agricolo devono rispettare i caratteri specifici del sistema costituito dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dal tipo e dalle conformazioni delle alberature e delle piantate, dalle reti delle strade poderali, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua ecc.
2. A tal fine deve essere garantita:
  - la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
  - il mantenimento delle alberature d'alto fusto e/o l'integrazione delle stesse con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi; è comunque consentita la coltivazione delle alberature d'alto fusto per scopi produttivi (pioppeti, gelseti, ecc.)
  - il recupero e l'apertura all'uso pubblico dei sentieri e delle strade agrarie con priorità per quelli individuati negli elaborati grafici del P.I.; detti percorsi, da sistemare preferibilmente con fondo naturale, saranno utilizzati, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e, dove risulti compatibile, equestre. Le fasce laterali dei percorsi possono essere acquisite dal Comune o convenzionate, per realizzare attrezzature, per la ricreazione e la sosta, con l'obiettivo di favorire la fruibilità dell'ambiente rurale.
3. Nelle zone agricole è vietato senza specifica autorizzazione:
  - chiudere o interrare i fossi poderali;
  - tombinare i fossi poderali della rete scolante di bacino, fatto salvo il tombamento dei tratti strettamente necessari per l'accesso ai fondi, che può essere consentito previo nulla-osta idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica.
4. Norme per la conservazione, tutela e valorizzazione del territorio agricolo sono contenute nel corpo di queste N.T.O., in relazione a funzioni, obiettivi e situazioni particolari.

#### Z.T.O. E - Destinazioni d'uso consentite

5. All'interno della Zona agricola E sono ammesse di norma le seguenti destinazioni:
  - a) la **residenza** stabile e la residenza per i conduttori dei fondi, e relative pertinenze ad uso civile, quali autorimesse, ripostigli e simili;
  - b) **attività agrituristica**. Le attività agrituristiche sono consentite in tutto il territorio rurale ai sensi ed entro i limiti di cui L.R. n. 28 del 10.08.2012 Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo e s.m.i.; sono inoltre consentite le destinazioni complementari all'attività agricola di incentivazione turistico – ricettiva a basso impatto (*bed and breakfast*, affitta-camere...) volte anche al recupero e miglioramento della qualità degli edifici esistenti e la loro riutilizzazione ed allo sviluppo socioeconomico, quali ad esempio quelle di cui alla L.R. 28 giugno 2013, n. 14 *Disposizioni in materia di agricoltura sociale*. Nuove strutture per le attività di ricezione agrituristica possono essere autorizzate nel rispetto della norma Vigente;
  - c) **attività connesse commercializzazione dei prodotti agricoli di propria produzione**.

Ai sensi della L.R. 12-04-1999 n. 19 e successive modifiche ed integrazioni, l'imprenditore agricolo (o la società di cui al comma 1 bis dell'art. 10 della predetta L.R.) munito dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di produzione e vendita di piante e loro parti, nel rispetto delle condizioni di cui alla medesima L.R., può destinare alla vendita di prodotti di complemento dei prodotti dell'azienda orto-floro-vivaistica una superficie non superiore al 10% della superficie totale delle strutture aziendali adibite all'attività orto-floro-vivaistica e che, comunque, non ecceda i 1000 mq. ai sensi della LR 03/2013; in materia di parcheggi a servizio dell'attività si applicano le disposizioni stabilite per le attività commerciali di eguale dimensione;

- d) strutture agricole produttive:** tutti i manufatti necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad essa collegati comprensivi di allevamenti a carattere intensivo e non intensivo; si veda comunque la definizione di cui al punto 3, lettera d, degli *Atti di indirizzo* ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- e) attività ricettiva in residenza rurale o "Country House"** ai sensi dell'art. 25, punto 7), della L.R. 4 novembre 2002, nr. 33 e s.m.i. Dette attività possono essere localizzate in ville padronali o fabbricati rurali che presentino i caratteri tipici della ruralità con una pertinenza di terreno di almeno 5.000 mq. da utilizzare per l'animazione sportivo – ricreativa che forniscono i servizi minimi stabiliti dalla normativa regionale in vigore;
- f) capanni e strutture mobili destinati all'ospitalità e ricettività connessi alle attività di agriturismo, ittiturismo e pescaturismo** di cui alla L.R. 10 agosto 2012, n. 28 "Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo". Tali strutture potranno essere consentite previa sottoscrizione di apposito accordo pubblico – privato o atto unilaterale d'obbligo ove, in accordo con il Responsabile dell'U.T.C., saranno disciplinate le tipologie consone con il territorio agricolo circostante e le modalità di attuazione;
- g) piccoli ricoveri e modesti manufatti:** in conformità con quanto disciplinato dall'art.44 comma 5ter della LR 11/2004, è consentita la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione del fondo, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- caratteristiche conformi a quanto previsto all'Art. "Manufatti e strutture di arredo per esterni" del Regolamento Edilizio
  - distanza di confini: 5,00 ml;
  - destinazione: compatibilmente con le destinazioni di Z.T.O., sono ammessi ricovero piccoli animali di bassa corte o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie da giardino;
  - è ammessa la realizzazione di un solo manufatto in legno per ogni unità abitativa ed esclusivamente al piano terra. Nel caso di edificio a blocco composto da più unità abitative, è ammessa la realizzazione di un manufatto in legno nella misura di uno ogni quattro unità abitativa o frazione di quattro.
6. La struttura dei piccoli ricoveri e modesti manufatti non è da considerarsi ai fini del calcolo del volume edificabile e della superficie coperta dell'area su cui insiste.

#### Z.T.O. E - Caratteri degli edifici e delle aree scoperte

7. Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di manutenzione, restauro e ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali presenti nel territorio rurale locale; gli interventi dovranno pertanto presentare le seguenti essenziali caratteristiche:

<i>Localizzazione e caratteri insediativi</i>	<p>Nella progettazione degli interventi dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si dovrà evitare una gratuita compromissione di superficie agraria, individuando con precisione le diverse sue parti funzionali (residenza, strutture agricole produttive, giardino, orto, brolo, spazi di manovra e percorsi), privilegiando il recupero e l'accorpamento dei corpi precari e isolati, nonché il riutilizzo di quelli non più funzionali alla conduzione del fondo di cui all'Art. 1. - Zona E - Edifici non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola delle presenti N.T.O.;</li> <li>• l'inserimento di nuovi fabbricati e l'ampliamento degli esistenti dovrà avvenire possibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti e comunque nel rispetto delle caratteristiche insediative proprie della zona agricola;</li> <li>• sia le abitazioni, sia le strutture agricole produttive dovranno essere poste in quella parte del fondo rustico già servita da strade e da eventuali servizi, in modo da evitare sprechi del territorio rurale; eventuali eccezioni devono essere adeguatamente motivate;</li> <li>• prevedere la messa a dimora di alberature isolate o a filare nello spazio aziendale e/o nell'intorno delle strutture agricole produttive, con l'obiettivo di garantire un adeguato inserimento nel paesaggio agricolo, con particolare attenzione alla visibilità dalla viabilità principale.</li> </ul>
<i>Piani, altezze</i>	<p>Per le strutture agricole produttive l'altezza massima è stabilita in 7,50 ml. Potranno inoltre essere consentite altezze superiori a tale limite per comprovate, motivate e particolari esigenze agricole – produttive.</p>
<i>Coperture - Gronde - Pluviali</i>	<p>Le coperture dovranno essere a due falde congiunte con linea di colmo parallela al lato maggiore; sono ammesse le quattro falde, sempre che ciò sia ritenuto tipologicamente ammissibile dall'U.T.C.</p> <p>La pendenza delle falde dovrà essere contenuta entro il 35 per cento.</p> <p>Il manto di copertura dovrà essere in coppi o tegole in laterizio.</p> <p>Lo sporto della cornice di gronda non può essere superiore a 1.2 m.</p> <p>Per i soli edifici destinati agli allevamenti zootecnici è consentito uno sporto di gronda fino a cm. 200.</p> <p>È prescritto l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare con collocazione a vista, preferibilmente in rame.</p> <p>I pannelli fotovoltaici localizzati nelle coperture devono essere integrati nelle stesse.</p>
<i>Elementi architettonici.</i>	<p>Gli edifici devono essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche.</p> <p>Gli accessori delle abitazioni quali garage, cantina, ecc., possono essere collocati all'esterno dell'abitazione nei locali adibiti ad annesso rustico.</p> <p>Non è ammesso, come sistema costruttivo, l'utilizzazione del cemento faccia vista (gronde, parapetti, ecc.) esclusa eventuale struttura portante, come pure la realizzazione di gronde o eventuali poggiosi o pensiline, nel rispetto del comma precedente, aventi uno sbalzo superiore a ml. 1,20.</p> <p>Sono ammessi, purché in sintonia con l'estetica del fabbricato, i balconi con sporgenza dal filo di facciata non superiore a m. 1,20.</p> <p>Sono vietati i <i>bow-window</i>, le terrazze e i corpi aggettanti in generale.</p> <p>Foggia e dimensioni delle aperture, in particolare delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi a quelle tipiche della zona.</p> <p>Eventuali deroghe potranno essere concesse per comprovate esigenze sanitarie e per gli allevamenti zootecnici.</p> <p>Le finestre possono essere riquadrate esternamente da cornice in mattoni intonacati o pietra locale o tufo, sporgente dalla muratura fino a cm. 5 e per una larghezza minima di cm. 12.</p> <p>In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti devono essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.</p>

<i>Pareti esterne</i>	Tutte le pareti esterne devono essere intonacate nella loro intera estensione. La finitura delle pareti deve essere effettuata con intonaco civile e dipintura in unica tinta per tutto il fabbricato, nella scala delle terre. Non sono consentiti intonaci plastici e graffiati.
<i>Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso.</i>	Tutti i serramenti esternamente devono essere in legno, naturale o verniciato. È vietato l'uso di persiane avvolgibili. Gli oscuri devono essere a due o quattro ante, aperti verso l'esterno, in legno trattato al naturale o tinteggiati con colori in armonia con quelli delle facciate. Le porte ed i portoni d'ingresso devono essere in legno e tinteggiati negli stessi colori dei serramenti di finestra.
<i>Camini esterni</i>	I camini esterni alla muratura perimetrale e i comignoli devono essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizionale locale. L'Ufficio Tecnico potrà ammettere l'utilizzo di terminali in metallo tinteggiati in colori adeguati a manto di copertura; l'utilizzo di terminali prefabbricati in cemento è ammesso a condizione che si proceda ad un rivestimento-trattamento degli stessi omogeneo con quello delle strutture murarie.
<i>Aree a parcheggio</i>	Nella sistemazione dei parcheggi esistenti e la formazione di quelli previsti all'interno delle aree private andrà privilegiato l'utilizzo di materiali drenanti o permeabili e la realizzazione di idonee sistemazioni a verde.
<i>Recinzioni</i>	Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate nel rispetto di quanto previsto e stabilito dal Regolamento Edilizio. Deve essere presentato con apposito elaborato con indicazione dei materiali utilizzati.

8. Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria delle strutture agricole produttive, devono essere usati, per quanto compatibili con le diverse destinazioni d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura previsti per i fabbricati d'abitazione.
9. I criteri e requisiti di cui sopra, nel caso di ampliamenti in continuità di fabbricati caratterizzati da una precisa morfologia, devono essere precisati e resi coerenti con le preesistenze, con l'obiettivo di migliorare l'intervento globale, di unificare la lettura del fabbricato, sulla base di documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.
10. Aggetti, sporgenze, forometrie e dettagli architettonici con caratteri difforni, laddove siano esito di coerenti scelte architettoniche, potranno essere conservati e confermati nel caso di edifici esistenti di origine recente, nonché nei loro ampliamenti, qualora realizzati in aderenza o in prossimità.
11. Materiali e finiture diverse su edifici non destinati ad abitazione possono in ogni caso essere consentiti, su parere dell'U.T. Edilizia Privata, per provate esigenze di carattere produttivo e di funzionalità dei singoli interventi, fermo restando l'obbligo del mantenimento delle caratteristiche edilizie rurali, per un corretto inserimento dell'immobile nell'ambiente.
12. Previa verifica, valutazione e parere positivo del Responsabile dell'U.T.C. sono ammesse limitate deroghe alle disposizioni sui caratteri tipologici, per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione o relativi al patrimonio edilizio esistente, orientati all'edilizia sostenibile e alla sostenibilità ambientale, e in genere quelli che prevedano soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili.
13. Per quanto non esplicitamente citato nelle norme di questo articolo si fa riferimento alla legge regionale 11/2004 e s.m.i., ai regolamenti comunali edilizio e di igiene, ed alle leggi settoriali nazionali e regionali.

#### Z.T.O. E - Interventi di nuova edificazione

14. La nuova edificazione è ammessa esclusivamente in funzione dell'attività agricola, sia essa destinata alla residenza che a strutture agricole produttive, con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della LR. n.11/2004 e s.m.i. nel rispetto degli Atti di Indirizzo e delle presenti N.T.O.
15. Il rilascio del permesso di costruire per il nuovo edificio abitativo dovrà tenere conto, non solo della cubatura massima teorica realizzabile ai sensi della L.R. n.11/2004 e delle presenti N.T.O., ma anche delle effettive esigenze della famiglia rurale. Parimenti, l'ampliamento del preesistente edificio ad uso abitativo, quando consentito, oltre ad essere realizzato utilizzando prioritariamente eventuali parte rustiche non necessaria alla conduzione del fondo contigue all'edificio (o, qualora ciò non sia possibile, di quelle rientranti nello stesso aggregato abitativo), deve prevedere, di norma, la creazione di non più di un'ulteriore unità abitativa.

16. I nuovi interventi dovranno osservare le *Norme generali* di cui al precedente *Art. 1. - Zona "E" – Disciplina generale del territorio agricolo*.
17. Per i ruderi e in genere gli edifici di remota origine interessati da abbandono e conseguente degrado strutturale, qualora non censiti tra i beni e i manufatti di interesse culturale e storico testimoniale, sono ammessi interventi di ristrutturazione e di ricostruzione su basi documentate delle parti crollate per eventi naturali o a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore, a condizione che:
- sia provata l'originaria destinazione, almeno parziale, a residenza;
  - sia allegato il rilievo del fabbricato nel quale risultino le murature in elevato, pur in assenza di informazioni sulla copertura;
  - la consistenza del manufatto sia provata da apposita documentazione, in conformità alla normativa vigente.

Z.T.O. E - Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero, cambio di destinazione d'uso

18. Ai sensi dell'art. 44, comma 5 della L.R. 11/20004, sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3, DPR 380/2001 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dal presente P.I.
19. In recepimento a quanto sopra si specifica che (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009 e circolare n. 2/2013):
- a) relativamente all'ampliamento concesso "fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente"** (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009):
- è ammesso a favore di tutti coloro che possiedono una casa destinata ad abitazione in zona agricola, anche in assenza dei requisiti soggettivi e del piano aziendale di cui all'art.44 della L.R.11/2004;
  - l'intervento è possibile solamente sull'edificio oggetto di ampliamento. Qualora non sia possibile realizzare l'ampliamento nei modi descritti (a tal fine saranno presi in considerazione solo impedimenti oggettivi derivanti dallo stato dei luoghi) oppure ciò comprometta "l'armonia estetica del fabbricato esistente", è possibile effettuare l'ampliamento "mediante l'utilizzo di un annesso rustico eventualmente esistente purché situato nello stesso aggregato abitativo nel quale ricadono i due edifici. La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente va dimostrata, dal progettista incaricato, con estremo rigore, attraverso la predisposizione di un fascicolo contenente una relazione nella quale vengono riportate le motivazioni, una documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, dei prospetti comparativi, relativo allo stato *ante* e *post-intervento*";
  - la relativa richiesta può essere presentata contemporaneamente ad altre richieste di intervento consentito dalle vigenti norme, da valutarsi da parte del Comune (ad es. ristrutturazione ed ampliamento);
  - va riferito all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, l'ampliamento è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera, purché non costruite quali ampliamenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 o dell'art. 3 della L.R. 58/78;
  - vale esclusivamente per gli edifici che non siano oggetto di tutela da parte del P.I., sono quindi esclusi gli Edifici e spazi aperti interessati da Vincolo Monumentale art. 10 D.lgs. 42/2004 e le Ville Venete per i quali è fatto salvo quanto specificatamente previsto;
- b) in relazione al concetto di "rispetto integrale della tipologia originaria"** (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009) esso è rivolto al mantenimento delle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, in coerenza con le scelte di piano vocate alla valorizzazione dell'assetto territoriale tipico delle zone agricole. Per tali motivi possono essere consentiti interventi che, pur se non totalmente rivolti a mantenere l'originario aspetto dell'edificio, rispettino in ogni caso le caratteristiche tipologiche della edificazione rurale e del contesto insediativo in cui tali edifici si inseriscono, componendosi armonicamente con l'edificio esistente; a tal fine si demanda a quanto specificatamente previsto dal presente articolo ed in particolare al precedente paragrafo *Z.T.O. E - Caratteri degli edifici e delle aree scoperte*;
- c) relativamente alla dicitura "edifici da destinarsi a case di abitazione"** (Circolare n. 2/2013) nel contesto del recupero dei fabbricati esistenti:
- l'ampliamento di cui alla lettera a) è consentito e riferito non solo per gli edifici che hanno, al momento della richiesta dell'intervento, una destinazione a casa di abitazione, ma anche a edifici con destinazione diversa, purché vi sia un'esplicita previsione nel P.I. che ne consenta la variazione in destinazione abitativa (di cui all'art. *Art. 1. - Zona E - Edifici non funzionali alle esigenze dell'azienda*

agricola delle presenti N.T.O.);

- il recupero ed il cambio di destinazione d'uso sono consentiti per i fabbricati esistenti e regolamenti concessi, o sanati, e pertanto legittimati ed esistenti alla data di entrata in vigore del primo P.I. se individuati e normati puntualmente dal presente P.I. come Edifici non più funzionali al fondo agricolo di cui all'Art. 1. - Zona E - Edifici non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola delle presenti N.T.O., al quale si rimanda;
- sono in ogni caso ammessi gli interventi specificatamente previsti dal P.I. per gli *Edifici non più funzionali al fondo agricolo* di cui all'Art. 1. - Zona E - Edifici non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola delle presenti N.T.O.

20. Ai sensi dell'art. 48 comma 7 ter lettera e) della L.R. 11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.I. quali gli Edifici e spazi aperti interessati da Vincolo Monumentale art. 10 D.lgs. 42/2004 e le Ville Venete, ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. n. 1404/1968, e in quelle di rispetto al nastro stradale e nelle fasce di rispetto fluviale, sono consentiti, in aggiunta di cui alle lettere a), b), c) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001,

- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del comma 1 del citato articolo 3, 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.
- la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne,
- l'ampliamento degli edifici residenziali mediante recupero di volumi preesistenti, purché il nuovo volume si sviluppi, a partire dall'edificio residenziale, in direzione opposta alle strade e/o i corsi d'acqua.

21. Per "area agricola adiacente" si intende un'area (Circolare n. 2 del 15.01.2009 – BUR n. 9 del 27.01.2009):

- esterna alla fascia di rispetto;
- localizzata in prossimità dell'area di sedime originaria, senza che la lontananza da quest'ultima sia tale da eludere la *ratio* della norma;
- che deve in ogni caso essere connessa "in senso funzionale" all'area di sedime originaria;
- che non deve presentare altre problematiche (ad esempio di carattere geologico, paesaggistico, idraulico, ecc. ...).

22. Per usi agrituristici, come stabilito dalla L.R. n. 28 del 10.08.2012 (Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pesca turismo) e s.m.i. il limite massimo di ampliamento di cui al comma 1, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1200.

23. Tutti gli interventi devono realizzarsi conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nel presente articolo ed in particolare al paragrafo *Z.T.O. E - Caratteri degli edifici e delle aree scoperte*.

#### Z.T.O. E - Riqualficazione delle aree scoperte

24. La documentazione progettuale predisposta per gli interventi deve comprendere anche il progetto delle aree scoperte di pertinenza.

25. Allo scopo di riqualficare le aree scoperte, può essere consentita la ricostruzione in altra sede all'interno del lotto, dei manufatti di servizio al fabbricato principale, intonacati e a faccia a vista (autorimesse, ripostigli, baracche, ecc.), senza aumento del volume esistente e fino ad un massimo di mc 300 con altezza massima interna utile di 2,50 mt.; la ricostruzione deve avvenire sulla base di un progetto unitario, comprendente la sistemazione urbanistica di tutti i manufatti di servizio presenti all'interno del lotto.

26. Nelle aree a verde privato è permessa la messa a dimora di specie arboree tipiche dell'ambiente locale e l'installazione di piccoli ricoveri e modesti manufatti di cui al paragrafo *Z.T.O. E - Destinazioni d'uso consentite* lett. g), gazebo e simili strutture di limitate dimensioni, armoniosamente inseriti nel paesaggio.

#### **Art. 42. - Zona "E" – Strutture agricolo produttive**

1. Per strutture agricole produttive si intendono tutti i manufatti necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad essa collegati; si veda comunque la definizione di cui al punto 3, lettera d, degli Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. (D.G.R. n° 3178 del 08 ottobre 2004 - BUR n. 105 del 22/10/2004), e D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.

2. La nuova edificazione, o l'ampliamento delle strutture agricole produttive esistenti, è ammessa sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, secondo i requisiti minimi previsti dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., definiti con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della medesima legge (vedi specificazioni contenute nell'allegato D della DGRV n. 3178/2004 e s.m.i.).

3. Le strutture agricole produttive dovranno essere poste in quella parte del fondo rustico già servita da strade ed eventuali servizi in modo da evitare sprechi del territorio rurale; eventuali eccezioni devono essere adeguatamente motivate.

4. Gli eventuali pannelli fotovoltaici localizzati nelle coperture devono essere totalmente integrati nelle stesse.
5. Sono fatte salve norme più restrittive contenute nelle presenti NTO.

#### Serre e vivai

6. La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, e della D.G.R. 3 febbraio 2010, n. 172 (BUR n. 21 del 09.03.2010) con la quale la Giunta Regionale ha approvato il documento tecnico-specialistico che individua le caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento.
7. Si precisa che la realizzazione di serre stagionali mobili, destinate ad uso temporaneo, prive di strutture murarie e costituite da telai leggeri – plastica, legno, alluminio o simili – con rivestimento trasparente morbido – tessuto nylon o simili - con altezza netta inferiore a ml 2,50, possono essere installate liberamente, purché volte esclusivamente alla forzatura delle colture.

#### Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici

8. È ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, così come previsto dalla L.R. 11/2004 e dalla D.G.R. n. 856/2012.
9. Le distanze ed i limiti per le strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici, come da L.R. 11/2004 saranno determinate così come previsto dalla D.G.R. 856/2012.

#### Allevamenti zootecnici intensivi e relative fasce di rispetto

10. Per gli allevamenti zootecnici intensivi, ovvero le strutture agricole produttive adibite ad allevamenti zootecnici intensivi, si applicano le specifiche disposizioni di cui alla L.R. 11/2004, degli Atti di Indirizzi (art. 50, LR 11/2004) e della D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.
11. Il P.I. rinvia al censimento degli allevamenti zootecnici contenuto nel P.A.T. e alle relative fasce di rispetto per una ricognizione dello stato di fatto.
12. L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del PAT. e la relativa fascia di rispetto, dovranno essere verificate ed eventualmente aggiornate alle condizioni rilevabili al momento, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico; il conseguente aggiornamento e adeguamento delle Tavole del P.I. dovrà avvenire in sede di predisposizione di Variante al P.I., individuando i seguenti tre tipi di fasce di rispetto:
  - a. **Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse:** è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla Z.T.O. in cui ricade;
  - b. **Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati):** Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada;
  - c. **Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola:** è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla Zona non agricola ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali, D.G.R. n.856/2012). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (D.G.R. n.856/2012).
13. Relativamente alle modifiche delle fasce di rispetto e le eventuali deroghe da applicare in caso di realizzazione di nuovi insediamenti si richiama quanto previsto dagli Atti di Indirizzo (art. 50, LR 11/2004) e dalla DGRV n. 856/2012 e s.m.i.

#### Edificazione di nuovi allevamenti e loro ampliamento

14. L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, ferme restanti le altre norme di legge, è subordinata alla approvazione del progetto da parte del Comune, che valuterà con attenzione la compatibilità dell'intervento con la D.G.R. 856 del 15 maggio 2012 e s.m.i., l'entità degli inconvenienti igienico – sanitari e dei presumibili impatti sul territorio.
15. Fatte salve le specifiche normative nazionali e regionali, L.R. n. 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo e D.G.R. n.856/2012 e s.m.i., dovrà essere fornita la seguente documentazione:
  - a) un elaborato tecnico-agronomico che definisca:
    - le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 200 m e la direzione dei venti dominanti;
    - l'inserimento paesaggistico dell'insediamento e le soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici; in particolare definisca la consistenza e

l'ubicazione di siepi arboree previste a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto paesaggistico, forme di mitigazione ambientale con la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone o acquisite, volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;

- emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
- sommariamente le eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte, anche in riferimento all'applicazione delle migliori tecniche disponibili (D.G.R. n.856/2012);
- le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, e/o sistemi naturali quali la fitodepurazione e/o altri sistemi, ovvero impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione di sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
- i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;

b) una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei coni visuali ante e post progetto.

16. Il Comune in sede di richiesta di nuove edificazioni e di rilascio delle autorizzazioni sia di carattere residenziale, produttivo, sia diffuse che concentrate, verificherà il rispetto dei requisiti di cui alla D.G.R. 856/2012, prevedendo nel caso l'applicazione del comma 9 bis della D.G.R. 856/2012. In particolare, in riferimento alla DGR 856/2012:

- in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla D.G.R. n°856/2012.

17. Valgono le disposizioni del Piano di Tutela delle Acque e ss.mm.ii. e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", e DM 7 aprile 2006 "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del D.lgs. 11 maggio 1999, n. 152".

#### Allevamenti zootecnici non intensivi

18. I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, sono soggetti alle norme di carattere generale contenute nel presente articolo.

19. L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata da una relazione tecnico-agronomica a firma di un agronomo, nel rispetto della L.R. 11/2004 e della D.G.R. n. 856/2012.

20. Per gli allevamenti di cui al presente articolo, relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola si prescrive di adottare:

- a) forme di mitigazione ambientale con messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone, volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- b) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste dal presente articolo per le *strutture agricole produttive*;
- c) recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
- d) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.

#### Dismissione degli allevamenti intensivi

21. Considerato che nell'ambito del territorio comunale sono presenti alcuni allevamenti che determinano talvolta un impatto ambientale negativo e significative aree di rispetto, laddove sia necessario incentivare una loro dismissione:

- a) potranno essere ammessi interventi di recupero dei volumi a diverse funzioni, anche facendo ricorso allo strumento del Credito edilizio;
- b) l'eventuale cambio di destinazione d'uso e/o riconoscimento di credito edilizio di cui alla precedente lettera a) sarà oggetto di Variante al P.I. in attuazione di un accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, che regolerà la relativa perequazione e le modalità di intervento.

22. Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto

previsto dal comma 9 bis della D.G.R. 856/2012, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di P.U.A. e previa riclassificazione urbanistica delle aree, attraverso una variante al P.I. che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

#### **Art. 43. - Zona E - Aree “BC” Ambiti del territorio agricolo interessati dalla presenza di Beni Culturali**

1. Nella Zona “E”, il Piano degli Interventi individua con specifica grafia le Aree interessate dalla presenza di Beni Culturali nel territorio agricolo, comprendenti gli edifici, le aree di pertinenza, nonché gli elementi del paesaggio funzionalmente e formalmente collegati.
2. Il P.I. tutela e valorizza tali spazi ed episodi insediativi quali testimonianze rappresentative dei caratteri storici del territorio.
3. I nuclei sono normati attribuendo agli edifici gradi di protezione appropriati al bene da tutelare e al progetto di conservazione.
4. Compatibilmente con il rispetto dei gradi di protezione, per gli edifici non funzionali alle esigenze dell’azienda agricola eventuali modifiche alle destinazioni d’uso:
  - sono regolate attraverso specifici accordi pubblico privato/atti unilaterali;
  - possono comportare l’attuazione attraverso un permesso di costruire convenzionato o l’elaborazione di un PUA, finalizzato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti o richieste dall’aumentato fabbisogno del programma funzionale proposto;
5. Al fine di favorire interventi edilizi e recuperi volumetrici di fabbricati posti nell’immediato d’intorno, gli interventi di recupero potranno interessare un’area più ampia rispetto a quanto rappresentato negli elaborati del P.I., tale ampliamento e la sua funzionalità ad un corretto progetto di recupero e conservazione dovrà essere sia adeguatamente dimostrata nella Relazione illustrativa sulla base di un’storico critica. Modifiche che comportino una riduzione dell’ambito di intervento potranno essere ammesse esclusivamente qualora si configurino come stralci funzionali di un PUA esteso all’intera area delimitata negli elaborati del P.I.
6. Sia nel caso di interventi edilizi diretti, sia nel caso di PUA e interventi conseguenti, gli elaborati di progetto, dovranno prevedere la sistemazione degli spazi scoperti, comprendente il recupero degli elementi di valore storico, artistico o di particolare valore (artistico, costruttivo, storico testimoniale ecc.) eventualmente presenti.
7. Limitatamente agli edifici ai quali il P.I. attribuisca gradi di protezione 2 e 3 questi ultimi, possono essere ridotti alla classe immediatamente inferiore, nel contesto di un PUA e sulla base di uno studio storico critico, che approfondisca e dettagli l’assetto documentato nel catasto napoleonico e austro-ungarico, esplicitando:
  - le informazioni di carattere dimensionale, stereometrico e volumetrico gli elementi progettuali;
  - i criteri di ricomposizione e recupero paesaggistico – ambientale, dimostrando la coerenza di forme e materiali impiegati con le finalità del recupero edilizio.
1. È ammessa la demolizione dei fabbricati non inseriti organicamente nel contesto storico del Bene Culturale, ammettendo altresì il loro recupero volumetrico in forme coerenti con il progetto di recupero e conservazione. In tal caso, pari volume potrà essere ricostruito:
  - all’esterno dell’ambito di tutela, purché la destinazione d’uso del volume demolito rimanga invariata e sia conforme alle destinazioni d’uso ammesse della zona nella quale viene ricollocato il volume;
  - in altra sede, all’interno dell’ambito di tutela, mediante P.U.A. con finalità di recupero esteso all’intero ambito.
8. Gli interventi potranno riguardare esclusivamente edifici legittimi o legittimati, prevedendo la demolizione senza ricostruzione di manufatti che non presentino tali caratteristiche.

#### Parametri di intervento

IT (max)	-
IF (max)	-
Rc (max)	In nessun caso superiore a quello dell’area “BC”
H. fabbricati (max)	Definito dal P.I. o dal P.U.A. In nessun caso superiore all’altezza del fabbricato più alto dell’area “BC”
Distanza minima dal ciglio stradale	In allineamento a preesistenze o definito dal PUA
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	In nessun caso inferiore a quello esistente nell’area “BC”

## Art. 44. - Zona E - Ambiti di edificazione diffusa

### Ambiti di edificazione diffusa. Definizione e ruolo

1. Il P.I. individua operativamente negli elaborati grafici gli ambiti di edificazione diffusa, in recepimento, aggiornamento e specificazione delle *Edificazioni diffuse* individuate dal P.A.T., ricadenti in Zona agricola.
2. Gli ambiti di edificazione diffusa si riferiscono ad aree edificate in territorio agricolo, con destinazioni d'uso principalmente residenziale, collocate generalmente lungo le strade e provviste delle principali opere di urbanizzazione;
3. La delimitazione di tali ambiti è da intendersi riferita ad aree che necessitino di azioni di recupero e razionalizzazione, per quanto possibile, degli insediamenti residenziali esistenti, in coerenza con gli obiettivi di contenimento e riqualificazione su cui si fonda la L.R. 11/2004 e s.m.i.
4. All'interno di tali ambiti l'edificazione non presenta nessi di funzionalità con l'attività agricola e non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi; devono pertanto considerarsi esclusi dagli ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, comprendendo tra questi le abitazioni degli imprenditori agricoli e le strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.
1. I perimetri degli ambiti di urbanizzazione diffusa individuati dal P.I., in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, possono essere ulteriormente modificati ed aggiornati, nel rispetto delle modalità previste dall'art. 68 "Edificazione Diffusa" delle Norme Tecniche del P.A.T., esclusivamente mediante Variante al P.I.
2. Gli interventi previsti negli ambiti di edificazione diffusa di cui al presente articolo dovranno uniformarsi agli indirizzi progettuali previsti per la zona agricola E di cui all'Art. 1. - *Zona "E" – Disciplina generale del territorio agricolo* delle presenti N.T.O.; l'altezza degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di trasformazione non potrà superare quella dell'edificio più alto presente nell'ambito

### Ambiti di edificazione diffusa. Usi previsti ed usi esclusi

3. Negli ambiti di edificazione diffusa sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenza stabile;
  - agriturismo;
  - attività connesse alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli con esclusione delle strutture agricole produttive di cui alla lettera d) dell'Art. 1. - *Zona "E" – Disciplina generale del territorio agricolo*, paragrafo *Z.T.O. E - Destinazioni d'uso consentite*;
  - attività ricettive (ristoranti, bar, alberghi, residence);
  - attività artigianali di servizio (laboratori e spazi espositivi connessi);
  - uffici, studi professionali, centri di attività terziarie;
  - attività commerciali di vicinato;
  - depositi e magazzini.
4. Sono inoltre ammesse le attività vivaistiche, con i relativi spazi commerciali.

### Ambiti di edificazione diffusa. Modalità di intervento

5. Salvo diversa specifica prescrizione prevista dalle presenti N.T.O., all'interno degli ambiti di edificazione diffusa l'attività di trasformazione edilizia avviene
  - con intervento edilizio diretto.
  - con intervento edilizio convenzionato qualora, in misura proporzionale all'entità dell'intervento sia necessario integrare opere di urbanizzazione eventualmente carenti.

### Ambiti di edificazione diffusa. Interventi sugli edifici esistenti e ampliamenti

6. Negli ambiti di edificazione diffusa sono ammessi gli interventi descritti all'Art. 1. - *Zona "E" – Disciplina generale del territorio agricolo*, paragrafo *Z.T.O. E - Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero, cambio di destinazione d'uso*, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste; per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammessi i soli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'Art. 3 del DPR 380/2001.
7. L'ampliamento di edifici residenziali è ammesso, in generale, entro un volume edificabile massimo di mc. 800 comprensivo dell'esistente.
8. gli interventi di ristrutturazione e ampliamento per usi diversi dalla residenza, l'ampliamento di edifici esistenti alla data di adozione del Piano è ammesso fino ad una Superficie Utile (S.U.) non maggiore del

100% dell'esistente, con rapporto di copertura massimo del 50% del lotto di pertinenza; tali interventi dovranno prevedere il contestuale adeguamento, all'interno dell'area di pertinenza degli standard primari e la realizzazione dei parcheggi a servizio dell'attività, i quali dovranno essere accessibili dalla strada;

9. Gli interventi su edifici esistenti non devono in ogni caso ridurre la superficie per parcheggi ed autorimesse private al di sotto dei limiti di legge.
10. Per tutti i fabbricati esistenti e regolarmente concessi, o sanati, alla data di entrata in vigore del P.I., la ristrutturazione globale con cambio di destinazione d'uso:
  - è sempre ammessa qualora interessi edifici aventi volume non superiore a 800 mc.;
  - è regolata nell'ambito di accordi pubblico privato, finalizzati alla precisa definizione del programma funzionale, del volume risultante dall'intervento, dell'adeguatezza dei siti e delle opere di urbanizzazione esistenti; l'adeguamento e integrazione di queste ultime potrà essere oggetto di specifica convenzione.

#### Ambiti di edificazione diffusa. Interventi puntuali di nuova edificazione – “ne”

11. Con la sigla “ne” negli elaborati grafici e una specifica normativa al *Art. 1. - Interventi puntuali di nuova edificazione*, il P.I. disciplina l'individuazione puntuale degli interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, finalizzati a rispondere a esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, nel rispetto del dimensionamento dei singoli A.T.O. L'eventuale individuazione di interventi puntuali di nuova edificazione potrà avvenire a seguito di Variante al P.I., e sarà conseguente a specifiche richieste dei soggetti interessati, valutate ammissibili dall'Amministrazione Comunale.
12. Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti fino ad un massimo di mc. 800, salvo diverse indicazioni puntuali, solamente laddove individuati nelle Tavole con la sigla – “ne”, ovvero nuovi interventi inseriti a seguito delle richieste pervenute.
13. Il valore della possibilità edificatoria individuato e precisato dal P.I. è quello massimo consentito ed è riferito alla realizzazione un unico fabbricato con non più di due unità abitative.
14. Sono fatte salve le individuazioni e prescrizioni conseguenti ad accordi/atti unilaterali d'obbligo sottoscritti ai quali si rimanda; eventuali prescrizioni particolari, potranno essere verificate ed eventualmente meglio precisate da parte dell'U.T.C. in sede di presentazione del progetto edilizio.
15. Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento dovranno garantire le seguenti condizioni atte al miglioramento del contesto dell'insediamento:
  - realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
  - riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
  - demolizione o eliminazione di altri elementi di degrado dei nuclei rurali eventualmente presenti: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc.;
  - sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
  - ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto ambientale;
  - adozioni di misure di mitigazione ambientale, nel caso in cui tali azioni si rendano necessarie;
  - eventuale predisposizione di progettazione unitaria, che tenga in considerazione quanto sopra e che potrà essere richiesta dall'Ufficio Tecnico in sede di presentazione di istanza a costruire;
  - le caratteristiche degli edifici dovranno conformarsi a quanto previsto all'*Art. 1. - Zona “E” – Disciplina generale del territorio agricolo*, paragrafo *Z.T.O. E - Caratteri degli edifici e delle aree scoperte* delle presenti N.T.O.;
  - dovranno essere il più possibile tutelati gli eventuali varchi visuali residui nel fronte edificato lungo la strada.

#### **Art. 45. - Zona E - Edifici non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola**

1. La Legge Regionale n.11/2004 demanda al P.I. l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.
2. A seguito di istanze degli aventi titolo, sussistendo le condizioni previste dalla normativa vigente, gli edifici di cui al precedente comma 1:
  - sono indicati con apposita grafia nelle Tavole del P.I.;
  - possono essere riconvertiti a destinazioni diverse da quelle agricole, secondo quanto disposto dal presente articolo e dalle norme specifiche al *Titolo IX – Repertorio D – Zona agricola. Ambiti ed edifici con destinazioni specifiche*
  - delle presenti N.T.O.
3. L'individuazione di nuovi edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola è effettuata nel P.I., anche con successive varianti, nel rispetto dei seguenti criteri e alle seguenti condizioni:
  - a) motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, da individuare tra i seguenti:

- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non più appartenenti 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).
- b) la presentazione di:
- una relazione a firma di un tecnico abilitato, che attesti la non funzionalità del fabbricato e che illustri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale;
  - una dichiarazione di legittimità dello stesso fabbricato e della sua esistenza ai sensi di legge da almeno dalla data di entrata in vigore del P.I.
4. Per tutti i fabbricati classificati come *edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola*, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) gli interventi dovranno essere realizzati conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nelle presenti N.T.O. per la Zona agricola E; in particolare dovranno essere coerenti, o resi coerenti, con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che, per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi e nel rispetto delle tipologie e caratteristiche costruttive di cui al precedente Art. 1. - Zona "E" – *Disciplina generale del territorio agricolo*, paragrafo *Z.T.O. E - Caratteri degli edifici e delle aree scoperte*;
- b) devono essere presenti e/o opportunamente integrate le opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
- c) devono essere osservate le distanze dagli allevamenti esistenti ai sensi della normativa vigente;
- d) deve essere presente una congrua dotazione di aree a parcheggio, oltre a quanto già prescritto per la residenza, per le altre destinazioni.
5. Il cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali al fondo agricolo comporta il divieto di realizzare nuove strutture agricole produttive riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola, eccetto nei casi di cambio di indirizzo produttivo o ampliamento dell'azienda agricola adeguatamente documentati.
6. Il cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali al fondo agricolo prevede il pagamento dei relativi oneri. Sono a carico del titolare del titolo abilitativo sia i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, sia ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

**Art. 46. - Zona E - Ambiti della zona agricola soggetti a interventi di equipaggiamento paesistico-ambientale**

1. Con specifica grafia e simbolo di asterisco gli elaborati grafici del P.I. individuano gli "Ambiti della zona agricola soggetti a interventi di equipaggiamento paesistico-ambientale" di cui all'Art.67 delle Norme Tecniche del PAQE; le aree interessate coincidono con gli "Ambiti preferenziali per l'incremento della vegetazione arborea" individuati e normati dall'Art.98 delle Norme Tecniche del PAT in relazione alle "Aree di rinaturalizzazione" del PTCP.
2. Ambiti della zona agricola soggetti a interventi di equipaggiamento paesistico-ambientale costituiscono aree di localizzazione preferenziale degli interventi di perequazione ambientale in ambito rurale, in attuazione dell'art. 102 "Contestualità degli interventi di trasformazione e mitigazione-compensazione" delle Norme Tecniche del PAT.
3. Gli interventi di equipaggiamento paesistico-ambientale sono costituiti principalmente dalla messa a dimora di specie arbustive o arboree che, per le specie selezionate e per conformazione risultino adeguate alle caratteristiche pedologiche e climatiche dell'area interessata, allo scopo di:
  - conservarne le caratteristiche ambientali e paesaggistiche di pregio;
  - consolidare e rafforzarne il ruolo estetico ed ecologico del paesaggio, evidenziando e valorizzando elementi significativi della morfologia dei suoli, i confini di appoderamento, le geometrie della rete idraulica e dei percorsi rurali;
  - mitigare l'impatto paesaggistico dell'urbanizzazione e delle infrastrutture e ridurre l'impatto dei fattori inquinanti.
4. Negli "Ambiti della zona agricola soggetti a interventi di equipaggiamento paesistico-ambientale" possono essere realizzati percorsi pedonali, ciclabili e percorribili a cavallo.
5. Gli interventi di nuova edificazione e quelli sugli edifici esistenti dovranno prevedere la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza in modo coerente con le caratteristiche di zona.
6. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo è disciplinata nel *Repertorio D2 - Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola*.

## Capo VII - Zone Territoriali Omogenee "F" - Attrezzature pubbliche e di pubblico interesse

### Art. 47. - Zona "F1" Aree per l'istruzione

#### Zona F1 - Destinazioni e regole per gli usi

1. Nelle Z.T.O. F1 è prevista la realizzazione di strutture ed impianti destinati alla istruzione pubblica, nonché ai relativi servizi.
2. È ammessa la realizzazione di strutture ed impianti sportivi a servizio della popolazione scolastica.
3. Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia fino ad un massimo di 500 mc.

#### Zona F1 - Modalità di intervento

4. Intervento edilizio diretto, previa redazione di un progetto unitario esteso all'intera Z.T.O. "F1".

#### Zona F1 - Parametri di intervento

5. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

IF (max)	Definita dal progetto unitario e comunque non superiore mc./mq. 2,50
RC (max)	40%
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.)	30%
Superficie a "verde profondo" SVP (min.)	20% della superficie fondiaria

I suddetti parametri potranno essere modificati dalle norme specifiche previste dalle presenti N.T.O., in particolare nella Seconda Parte "Disciplina dei luoghi".

6. La dotazione di parcheggi pubblici non deve essere inferiore a
  - 2 posti auto per aula nelle aree destinate all'istruzione di tipo prescolastico o scolastico dell'obbligo.
7. Le aree destinate a parcheggio devono essere opportunamente dotate di filari alberati e di verde a valenza ambientale.

### Art. 48. - Zona "F2" - Aree per attrezzature e impianti di interesse comune

#### Zona F2 - Destinazioni e regole per gli usi

1. Sono Zone destinate alla realizzazione di strutture relative alla pubblica amministrazione, alle attività civiche, culturali, ricreative, sociali, religiose e ad altre attività di servizio pubblico nonché ai relativi servizi.

#### Zona F2 - Modalità di intervento

2. In tali zone il P.I. si attua per intervento edilizio diretto, previa redazione di un progetto unitario esteso all'intera Z.T.O. "F2" o suo stralcio funzionale; eventuali deroghe possono essere concesse dal Consiglio comunale in sede di approvazione del progetto unitario di cui al comma 2 del presente articolo.
3. Hanno titolo per l'edificazione su tali aree il Comune e le Istituzioni o Enti Pubblici per loro natura o statuto delegati alla realizzazione delle diverse categorie di opere previste, promotori privati.
4. Gli interventi attuati da privati dovranno avere le caratteristiche previste dalla legislazione vigente per le categorie di impianti o di servizi di interesse pubblico e sono subordinati alla stipula di una convenzione con il Comune con la quale i richiedenti si impegnano, dandone idonee garanzie, sia a realizzare o completare le opere di urbanizzazione eventualmente mancanti o carenti, sia a vincolare le opere, con atto registrato e trascritto, alla destinazione prevista per un periodo non inferiore a dieci anni dalla data dell'agibilità.

#### Zona F2 - Parametri di intervento

5. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

IF (max)	Definita dal progetto unitario e comunque non superiore mc./mq. 2,50
Rc (max)	40%
Piani abitabili (max)	3

H. fabbricati (max)	ml. 10,50
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.)	60%

I suddetti parametri potranno essere modificati da eventuali norme specifiche previste nella Seconda Parte "Disciplina dei luoghi" dalle presenti N.T.O.

6. Di norma la dotazione di parcheggi pubblici non deve essere inferiore 0,5 mq./mq. Superficie utile (SU).; L'Amministrazione Comunale si riserva in fase di convenzione la possibilità di prescrivere in funzione delle strutture ammesse uno standard a parcheggio diverso.
7. Le aree destinate a parcheggio devono essere opportunamente corredate da alberature a filare e/o siepi arbustive.

#### Zona F2 - Norme specifiche per interventi nei cimiteri e nelle relative fasce di rispetto

8. Negli elaborati del Piano degli Interventi sono individuati sia il cimitero esistente, sia le aree interessate dalle fasce di rispetto cimiteriali, comprendendo tra queste anche la fascia di rispetto associata al cimitero di Villafranca di Verona, che proietta una parte del suo vincolo in territorio di Povegliano Veronese.
9. All'interno delle aree cimiteriali e delle specifiche aree di rispetto si applicano le disposizioni relative l'edificabilità di cui al R.D. 1265/34 e successive modifiche e integrazioni;
10. Non sono consentite nuove costruzioni e edificazioni in genere, salvo le opere relative ai cimiteri e relativi servizi e i parcheggi, nel rispetto di quanto disposto dalla L. 166/2002.
11. Le fasce di rispetto cimiteriale sono individuate al fine di garantire condizioni di igiene intorno al cimitero stesso, nonché di assicurare tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura.
12. Per le aree comprese all'interno di tali fasce vengono indicate le destinazioni di zona, le aree interessate possono partecipare alla determinazione delle quantità edificabili, le quali tuttavia devono essere realizzate in aree esterne alla fascia.
13. Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e l'ampliamento fino al 10% del volume esistente, il cambio di destinazione d'uso, nonché quanto consentito dalla L. 166/2002.
14. È ammessa a titolo precario l'installazione di chioschi per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.
15. Con specifica grafia negli elaborati progettuali del Piano degli Interventi è inoltre riportato l'ambito di applicazione di quanto previsto dal comma 4 bis dell'Art.48 della L.R.11/2004<sup>26</sup>.

#### Norme specifiche per gli impianti di distribuzione di carburante per autotrazione (Fc75)

16. La localizzazione e le caratteristiche di nuovi impianti andrà prevista nel contesto di varianti specifiche che introducano zone idonee o con procedimento SUAP in Variante al P.I.

### **Art. 49. - Zona "F3" Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport**

#### Zona F3 - Destinazioni e regole per gli usi

1. Le zone F3 sono destinate a parchi, giardini, verde attrezzato, campi gioco, impianti ed attrezzature sportive dei relativi servizi.
2. All'interno delle zone destinate ad impianti ed attrezzature sportive di proprietà pubblica è ammessa la realizzazione di un alloggio da destinare al custode, entro un volume edificabile massimo di mc. 500 per ogni singola zona, nel rispetto delle norme generali fissate per le zone residenziali.

#### Zona F3 - Modalità di intervento

3. In tali zone il P.I. si attua per intervento edilizio diretto, previa redazione di un progetto unitario esteso all'intera Z.T.O. "F3".

<sup>26</sup> 4 bis. Nelle aree di cui al comma 1, lettera e) (fasce di rispetto cimiteriali N.d.R.), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

4. Eventuali deroghe possono essere stabilite dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto unitario.

#### Zona F3 - Criteri per gli interventi

5. Nel caso di realizzazione di zone a verde pubblico o parco e gioco, la dotazione dei parcheggi non deve essere inferiore al 10% della superficie di Z.T.O.; le aree destinate a parcheggio devono essere opportunamente dotate di filari di alberi e di verde a valenza ambientale; devono essere utilizzati per almeno il 50% della superficie complessiva del parcheggio materiali che evitino l'impermeabilizzazione eccessiva del suolo; impiegando preferibilmente blocchetti reticolari in calcestruzzo e verde.
6. All'interno delle zone "F3" esistenti, compatibilmente con le caratteristiche delle singole zone, negli interventi sostitutivi di esemplari arboree, si devono preferire essenze autoctone o naturalizzate.
7. All'interno delle zone "F3" di nuovo impianto è escluso l'utilizzo di essenze non autoctone o naturalizzate.
8. È consentita l'edificazione di chioschi e di altre strutture leggere di servizio al pubblico e di piccoli edifici da destinare esclusivamente alle attrezzature per la manutenzione o a servizio degli impianti sportivi. Tali strutture e piccoli edifici debbono venire realizzati con materiali naturali o tradizionali ed opportunamente inseriti nell'ambiente circostante.
9. Con riferimento agli impianti ed alle attrezzature sportive la dotazione di parcheggi pubblici deve basarsi sugli standard espressi dalle norme C.O.N.I., per ogni tipo di disciplina sportiva e per la capienza massima di ogni impianto.
10. Come Z.T.O. F3 il Piano degli Interventi individua la ex base missilistica di Via Torneghiso, per le norme specifiche si rinvia all'Art. 1. - Parco della Ex Base missilistica di via Torneghiso.

#### Zona F3 - Norme specifiche per altri spazi aperti a dominante vegetale 98 e 100

11. Con la sigla 98 "Aree per la mitigazione di infrastrutture / attrezzature e per arredo" e la sigla 100 "Giardini privati ed aree verdi da conservare in ambito urbano" il Piano degli Interventi individua aree che, seppure prive di particolari attrezzature, svolgono una funzione ecologica:
  - di mitigazione dell'impatto ambientale di infrastrutture, attrezzature, particolari attività,
  - di tutela di spazi verdi e ineditati all'interno o ai margini del sistema insediativo, conservandone la *porosità* ambientale e favorendo la conservazione e l'arricchimento della naturalità diffusa.
12. All'interno di tali aree non è ammesso nessun intervento edilizio, sono fatti salvi, qualora consentiti dai gradi di protezione per gli edifici eventualmente presenti:
  - gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'Art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
  - gli interventi di cui agli Artt. 6 e 7. della L.R. 14/2019

### **Art. 50. - Zona F4 – Aree per parcheggi**

#### Zona F4 - Usi previsti ed usi esclusi

1. Le Z.T.O. F4 sono caratterizzate dall'uso "Spazi scoperti pavimentati" (P), Parcheggi a raso
2. Sono previsti altresì:
  - "Spazi scoperti verdi" (V) con funzione di mitigazione paesaggistica e ambientale e per la formazione di dispositivi di compatibilità idraulica;
  - Autorimesse pubbliche o private.
3. Sono ammessi sia interventi sugli spazi esistenti (anche al fine di ridurre la percentuale di superficie impermeabilizzata attraverso la sostituzione dell'asfalto con pavimentazioni permeabili o semipermeabili), sia la realizzazione di nuove aree per la sosta.
4. Non sono ammesse costruzioni di alcun genere, salvo l'installazione a titolo temporaneo di eventuali guardiole, pompe di carburante e simili. In corrispondenza delle fermate dei mezzi pubblici della Provincia e del Comune possono essere installate pensiline per il riparo delle persone.

#### Zona F4 - Modalità di intervento

5. Intervento edilizio diretto, quando non diversamente specificato nella Seconda Parte di queste NTO.
6. Quando siano Enti o privati a chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione e utilizzazione dei parcheggi, la concessione deve essere regolata da apposita Convenzione debitamente registrata e trascritta che assicuri l'uso pubblico delle aree e regoli le eventuali tariffe.

#### Zona F4 - Criteri per gli interventi

7. Quando possibile gli spazi di parcheggio di nuova realizzazione dovranno essere trattati con materiali permeabili o semipermeabili o, in alternativa, dovranno prevedere una significativa presenza di aree verdi, destinate alla parziale infiltrazione delle acque meteoriche e al miglior inserimento nel paesaggio urbano.
8. Gli spazi a parcheggio dovranno essere di norma alberati.

#### Zona F4 - Norme specifiche per le "Parcheggi scambiatori auto-cicli"

9. Gli elaborati grafici del P.I. individuano con la sigla "95" associata al simbolo asterisco una serie di "parcheggi scambiatori" tra auto e biciclette. I parcheggi scambiatori sono localizzati lungo la rete della mobilità ciclabile, dove il P.I. prevede l'attivazione ed il progressivo potenziamento dei servizi di intermobilità, ovvero elementi a servizio della rete della mobilità ciclabile. I punti di interscambio e di sosta sono individuati utilizzando e/o riqualificando strutture esistenti o prevedendo nuovi elementi.

#### Zona F4 - Norme specifiche per i parcheggi attrezzati con stalli e colonnine per la ricarica di veicoli elettrici

10. Gli elaborati grafici del Piano individuano con specifica grafia i parcheggi che per le loro caratteristiche localizzative e/o estensione, costituiscono localizzazione preferenziale per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici e stalli di parcheggio dedicati. Una diversa localizzazione di tali spazi e attrezzature, così come un incremento dei siti interessati, nel rispetto di specifici obiettivi di conservazione localmente definiti, è possibile e non costituisce variante al Piano degli Interventi.

## **Capo I - Le reti della mobilità**

### **Art. 51. - Viabilità**

1. Le strade esistenti e gli elementi costitutivi della rete di viabilità prevista dal Piano degli Interventi sono delimitati negli elaborati grafici del Piano degli Interventi con linea continua, priva delle campiture colorate riferita alle Z.T.O.
2. Le strade esistenti comprendono sia tracciati di proprietà pubblica, sia ambiti di proprietà privata, che svolgono un ruolo di interconnessione locale e sovralocale, nonché una funzione di distribuzione e di accesso veicolare alle aree rurali e urbanizzate.
3. Laddove il P.I. non ne preveda il potenziamento i tracciati viari dovranno mantenere le caratteristiche funzionali esistenti, salvaguardando - e ove possibile migliorando - le caratteristiche in termini di sicurezza, fruibilità, *comfort* e impatto ambientale. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella progettazione degli elementi di moderazione del traffico e dissuasori di velocità.
4. Fatto salvo il rispetto di quanto definito dal Regolamento Edilizio la sistemazione e la realizzazione delle sedi viarie, e di ogni relativo manufatto, compresa l'illuminazione stradale, per tipi di materiali utilizzati e per metodi di impiego, deve essere compatibile con la morfologia del territorio interessato e coerente con gli altri elementi costitutivi della rete di viabilità.
5. Quando la grafia delle strade di progetto sia compresa all'interno di un ambito di attuazione del Piano (Progetto Norma, Progetto Unitario ecc.) essa indica la previsione di un'infrastruttura da realizzarsi contestualmente all'intervento previsto nello stesso ambito di attuazione.
6. In conformità all'Art.65 delle Norme Tecniche del P.A.Q.E. in materia di *equipaggiamento ambientale*, lungo la viabilità di livello provinciale esistente e di progetto, l'ente gestore, d'intesa con il Comune, provvede a mantenere, anche attraverso il reimpianto, le specie arboree e arbustive esistenti, nonché ad estendere le aree per la messa a dimora di nuove specie arboree, secondo quanto indicato ai commi precedenti.

### **Art. 52. - S.R. 62 “della Cisa”**

Gli elaborati grafici del Piano degli Interventi riportano il tracciato di progetto del secondo lotto della S.R.62 “della Cisa” da via Sant'Eurosia alla S.R.62 sud.

### **Art. 53. - Completamento e potenziamento del sistema della viabilità. Aree di localizzazione preferenziale**

1. Negli elaborati grafici del P.I. sono rappresentati, con linea tratteggiata di colore blu, i tracciati e le aree che, in via preferenziale, possono essere interessate da interventi di completamento e potenziamento del sistema della viabilità.
2. L'adeguamento cartografico degli elaborati conseguente all'eventuale progettazione esecutiva dell'opera sarà oggetto di specifica variante al Piano degli Interventi.
3. L'indicazione grafica ha una mera funzione di “attenzione”, l'istituzione di un vincolo è legata all'attualità ed efficacia dei relativi provvedimenti amministrativi di programmazione; la previsione di interventi in aree prossime ai suddetti tracciati, pertanto, dovrà essere preceduta:
  - da una attenta verifica dell'insieme di vincoli e previsioni in essere;
  - dall'adozione preferenziale di soluzioni progettuali che non compromettano la realizzabilità dell'infrastruttura.

### **Art. 54. - Marciapiedi, percorsi pedonali, ciclabili e punti attrezzati per il cicloturismo**

1. Il marciapiede rappresenta un elemento costitutivo della sezione stradale, pertanto la sua superficie non è computabile ai fini della dotazione di standard primari o secondari, salvo i casi in cui esso sia integrato a piazze o aree verdi o parcheggi aventi tale carattere.
2. In fase di progettazione delle opere di urbanizzazione, la traslazione del marciapiede in modo da consentire l'accesso agli stalli di parcheggio dalla corsia carrabile, non elimina il legame funzionale di questa con il marciapiede, il quale rimane elemento costitutivo della sezione stradale, come stabilito al precedente comma 1.
3. I percorsi pedonali, ciclabili, alcuni dei quali sono individuati in prima istanza nel P.I., sono spazi vincolati per la conservazione, l'ampliamento e la realizzazione ex novo della rete ciclopedonale a uso collettivo;

L'Amministrazione Comunale, con appositi progetti e conseguenti atti deliberativi, si riserva di individuare percorsi pedonali, piste ciclabili e punti attrezzati per il cicloturismo anche se non espressamente individuati negli elaborati grafici del P.I.

4. Nell'individuazione dei percorsi della rete ciclopedonale deve essere valutata prioritariamente l'opportunità di recuperare i tracciati minori esistenti sul territorio (strade vicinali, interpoderali, sentieri) in modo tale da non alterare le caratteristiche originarie del paesaggio.
5. Le dimensioni minime delle sezioni sono definite dal Regolamento Edilizio.
6. Il Comune, nel procedere o sovrintendere alla progettazione tecnica di tali percorsi:
  - stabilisce per ognuno di essi le specifiche caratteristiche in relazione al contesto paesaggistico ed ambientale,
  - cura che la rete di tali percorsi costituisca un tramite organico e continuo tra le diverse componenti del sistema insediativo, nonché tra questi, la campagna aperta e i principali nuclei abitati di particolare pregio ambientale-architettonico,
  - individua la segnaletica più appropriata, garantendone la coerenza con analoghi elementi di informazione e arredo urbano.
7. Con riferimento agli itinerari ciclabili si richiama quanto prescritto da normative e criteri tecnici stabiliti dalla Regione per la programmazione, progettazione e la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature ciclabili.
8. Le piste ciclabili previste lungo i principali corsi d'acqua sono da considerarsi prioritarie ai fini della pianificazione e programmazione regionale relativa alla mobilità ciclabile.
9. Lungo i percorsi della rete ciclopedonale possono essere messe a dimora alberature, macchie e siepi arbustive e possono altresì essere collocate attrezzature e dispositivi a servizio degli utenti quali fontane, portabiciclette, sedute, cestini portarifiuti e quant'altro possa essere ritenuto opportuno.
10. Gli spazi di cui al presente Articolo sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle direttive CEE relative alla costituzione di formazioni vegetali finalizzate al miglioramento paesaggistico e ambientale.
11. Il sistema della rete ciclabile per le parti esterne alle aree urbanizzate costituisce area di localizzazione preferenziale degli interventi di perequazione ambientale in ambito rurale, in attuazione dell'art. 102 "Contestualità degli interventi di trasformazione e mitigazione-compensazione" delle Norme Tecniche del PAT. Tali interventi si attuano principalmente attraverso la conservazione, il ripristino e la costituzione di formazioni vegetali lineari, arbustive e arboree.
12. I punti attrezzati per il cicloturismo sono centri di scambio intermodale attrezzati ed organizzati quali testate di percorsi pedonali, ciclabili, di cui al precedente comma, o quali punti di partenza per itinerari ciclabili sulla rete delle strade secondarie esistenti, all'interno delle porzioni di territorio caratterizzate da significative valenze paesistiche, morfologiche o ambientali.
13. I punti attrezzati per il cicloturismo, in specie, se direttamente associati a punti di interscambio, possono essere dotati di particolari specifici servizi quali ricoveri per biciclette, punti di ristoro, piccole attività commerciali e quant'altro possa essere ritenuto necessario od opportuno.

## Capo II - Rete ecologica

### Art. 55. - Elementi della Rete ecologica e Norme del Piano degli Interventi

1. Il Piano degli Interventi definisce una disciplina operativa gli elementi costitutivi della “rete ecologica” individuata dal P.A.T., costituita da:
  - aree nucleo,
  - corridoi ecologici individuati dal P.T.C.P.,
  - corridoi ecologici della rete locale.
2. Nelle zone interessate dagli elementi costitutivi della “rete ecologica”:
  - sono conservate e salvaguardate le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
  - sono esclusi interventi di nuova edificazione nelle zone agricole ed è promosso il riordino degli aggregati edilizi esistenti;
  - è previsto e promosso il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
  - va salvaguardato e favorito lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica e le sue articolazioni (reticolo di corsi d'acqua minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);
  - è incentivata la fruizione turistica del territorio aperto, sia attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, sia con la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
  - è promossa l'adozione di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna.
3. Con specifica Variante al P.I. e/o Piano ambientale, il Comune procederà a identificare e normare tipi e caratteristiche dei moduli vegetazionali da impiegare per favorire la continuità ecologica, migliorare la coesione del sistema naturale e ridurre la frammentazione, articolando gli interventi in relazione a:
  - aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
  - aree boscate, anche di limitata estensione;
  - ecosistemi di rinaturalizzazione.
4. Nel recepire le Norme Tecniche del P.A.T. il Piano degli interventi prescrive che ogni previsione di trasformazione dovrà essere ispirata al principio della sostenibilità, anche pianificando interventi di miglioramento, estensione e sviluppo delle aree appartenenti alla rete ecologica; in particolare:
  - regolando la contestuale realizzazione di interventi di sviluppo insediativo e di aree di cui all'Art.98 “Aree di rinaturalizzazione, ambiti preferenziali per l'incremento della vegetazione arborea del PAT”
  - ripristinando e/o consolidando le funzioni ambientali ed ecologiche nelle aree lungo i principali corsi d'acqua che lambiscono il sistema insediativo o lo attraversano, perseguendo gli obiettivi descritti al Art.96 “Corridoi ecologici” delle Norme Tecniche del PAT.
5. Nel recepire le Norme Tecniche del P.T.C.P.<sup>27</sup> il Piano degli Interventi prescrive che all'interno delle aree comprese nelle “Aree nucleo” e nei “corridoi ecologici”:
  - i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, edifici, impianti, ecc.) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.
  - oltre agli interventi ammessi dalla legislazione vigente, sono ammessi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati in zona agricola, con cambio di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;
  - qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso dovrà essere oggetto di accordo e corredato da specifica normativa, finalizzata a garantire il corretto inserimento nel contesto ambientale.

### Art. 56. - Tutela ambientale e paesaggistica Tartaro e Riare

1. Tra gli spazi che compongono la rete ecologica locale il P.I. individua un ambito della zona agricola prossimo alle Sorgenti del Tartaro e alla sorgente Riare.
2. All'interno degli ambiti individuati:

<sup>27</sup> Art. 49 “Area nucleo, isola ad elevata naturalità e corridoio ecologico”

- andranno attuati interventi di incremento della vegetazione con specie caratteristiche dell'ambiente ripariale,
- è vietata l'attività edificatoria relativamente ad eventuali nuovi insediamenti agricolo produttivi e residenziali.

#### Art. 57. - Naturalità diffusa. Tutela degli spazi verdi e delle alberature

1. Per gli spazi scoperti non pavimentati in area urbana deve essere previsto un appropriato assetto della vegetazione, con la messa a dimora di alberi e arbusti, da selezionare nel rispetto delle caratteristiche ambientali dei siti, utilizzando preferibilmente essenze autoctone o naturalizzate.
2. Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare dovrà essere indicata la configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.
3. In area urbana l'abbattimento di alberi, siano isolati o nel contesto di parchi e giardini, è ammesso solo nel caso di comprovate esigenze, previa autorizzazione del competente ufficio comunale. Devono essere sempre mantenuti gli esemplari arborei aventi caratteristiche cospicue o di particolare pregio.
4. Qualora, per malattia o pubblica incolumità, dovessero essere abbattuti alberi esistenti, sia isolati che nel contesto di parchi o giardini, gli stessi devono essere sostituiti con esemplari adulti.
5. Per le alberature a filare e le siepi localizzati in fregio ai tracciati stradali, anche privati o interpoderali, nonché a divisione di proprietà e colture, o lungo i corsi d'acqua naturali o artificiali si prescrive che:
  - devono essere mantenute o, se eventualmente rimosse, devono essere compensate da formazioni vegetali lineari aventi una estensione equivalente;
  - nel caso di lavori devono essere protette e, se necessario, sostituite con esemplari adulti; l'eliminazione di alberi va limitata allo stretto indispensabile all'esecuzione di miglorie o per l'apertura di nuovi tracciati.

#### Art. 58. - Alberi ed esemplari botanici monumentali

1. A integrazione di quanto rappresentato nella "Carta delle Invarianti" del P.A.T., negli elaborati grafici del Piano degli Interventi sono indicati gli esemplari botanici "monumentali", sia per maestosità o longevità; sia per la connessione con eventi storici, sia per la loro significatività sotto il profilo culturale e testimoniale.

cod.	specie		localizzazione
1	Vite	<i>Vitis vinifera</i>	Villa Balladoro
2	Olmo	<i>Ulmus minor</i>	Via Cristoforo Colombo
3	Gelsi	<i>Morus alba</i>	Via Garibaldi – via Monte Grappa
4	Pioppo "del livello" ( <i>liel</i> )	<i>Populus nigra</i>	Oasi della Bora

2. Gli interventi nelle aree adiacenti che possono influire sull'apparato radicale dovranno conservare o migliorare le condizioni di permeabilità, garantire lo spazio vitale e il mantenimento degli spazi di percezione, nonché la protezione degli apparati radicali dalle operazioni di scavo.
3. Le potature, qualora indispensabili, dovranno essere misurate ed eseguite da esperti.
4. A ciascun esemplare dovrà essere associata una tabellazione informativa contenente elementi didattici, la condizione giuridica e l'indicazione delle sanzioni previste in caso di abbattimenti e danneggiamento<sup>28</sup>.

#### Art. 59. - Corsi d'acqua

1. Costituiscono "Invariante" i corsi d'acqua nella loro continuità, con gli elementi che ne garantiscono la funzionalità dal punto di vista idraulico e ambientale.
2. Nei tratti dei corsi d'acqua interni all'insediamento, il P.I. consolida o ricostruisce, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

##### Corsi d'acqua Norme specifiche per il fiume Tartaro

3. Il fiume Tartaro presenta caratteri d'interesse locale e sovralocale, sotto il profilo sia idrico – idraulico, sia paesaggistico – ambientale, sia storico identitario.
4. Sorgente, alveo e rive vanno tutelati e valorizzati pertanto si prescrive di:

<sup>28</sup> Art.7 "Disposizioni per la tutela e la salvaguardia degli alberi monumentali, dei filari e delle alberature di particolare pregio paesaggistico, naturalistico, monumentale, storico e culturale." della legge n.10 del 14 gennaio 2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani"

- ricostruire il paesaggio fluviale, agrario e di sponda, confermando e facendo evolvere le formazioni vegetali spontanee verso gradi maggiori di naturalità;
  - ripristinare e mantenere aree con marcato carattere di naturalità, sia nelle aree extraurbane, sia in aree urbane, dove potranno essere realizzati spazi naturali anche con finalità didattiche;
  - identificare ed ampliare la possibilità di sosta e nidificazione dell'ornitofauna.
5. Sono altresì tassativamente esclusi:
- i restringimenti dell'alveo dovuti ad attraversamenti di infrastrutture se non subordinati alla contestuale realizzazione di opere di compensazione dei volumi persi;
  - gli interventi di canalizzazione ed impermeabilizzazione dell'alveo e delle sponde;
  - l'escavazione e l'attività di pre-lavorazione di inerti.
6. Dovranno essere prioritariamente attuate le seguenti prescrizioni:
- l'eliminazione e rilocalizzazione delle attività e dei manufatti in contrasto con le prescrizioni e le finalità del presente comma;
  - interventi di riqualificazione e sviluppo della fascia perifluviale di vegetazione ripariale, con funzioni di arricchimento paesaggistico e di corridoio biologico e faunistico tra ecosistemi interni e costieri;
  - la rinaturalizzazione dei tratti fluviali artificializzati attraverso l'adozione di tecniche d'ingegneria naturalistica;
  - interventi di difesa idrogeologica, limitati alle zone di effettivo rischio, privilegiando interventi di ingegneria naturalistica;
  - la redistribuzione ed asportazione dei sedimenti eccedenti. I sedimenti alluvionali asportati dovranno essere prioritariamente utilizzati per il ripascimento dell'alveo di pertinenza ed il riempimento delle eventuali cave dimesse nei terrazzi connessi all'asta.
7. Saranno inoltre ammessi:
- la realizzazione di parchi fluviali all'esterno degli alvei e delle fasce di esondazione, con l'esclusione di attrezzature che non siano amovibili e/o precarie e di ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli;
  - all'esterno degli alvei e delle fasce di esondazione l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo con l'esclusione della realizzazione di manufatti ed opere fisse, e purché non comportino rischi inquinanti per le falde;
  - gli attraversamenti infrastrutturali purché esclusivamente trasversali e nel rispetto di quanto precedentemente prescritto.

#### **Art. 60. - Risorgive e areali di pertinenza**

1. Sono soggette a tutela le risorgive presenti all'interno del territorio comunale e il loro areali di pertinenza; in tali ambiti devono essere previsti idonei interventi di rivitalizzazione e forme di visitazione a scopo didattico e culturale.
2. Nelle zone interessate dalla presenza di fontanili e areali di pertinenza è fatto divieto di operare scavi o movimenti di terra tali da modificare la naturale consistenza del terreno, di estirpare le siepi esistenti e di utilizzare tecniche di intervento o colturali suscettibili di determinare l'eventuale inquinamento delle acque.
3. Dovranno essere inoltre previsti idonei interventi di tutela delle acque e della vegetazione ripariale ancora esistente, nonché il rimboschimento e l'estensione delle siepi, da effettuarsi mediante la messa a dimora di essenze arboree e arbustive autoctone.
4. È vietata la realizzazione di manufatti e/o infrastrutture all'interno della fascia di 20,00 ml. da individuarsi intorno alla risorgiva.
5. Con particolare riferimento alla zona entro cui ricadono gli allevamenti zootecnici a carattere produttivo, sono prescritte le seguenti specifiche norme di tutela:
  - è fatto assoluto divieto di scarico delle acque reflue di qualsiasi natura all'interno del corso d'acqua e della risorgiva;
  - sono prescritti il mantenimento o, se necessario, la ricostruzione dello stato naturale dell'ambiente originario;
  - è vietata la realizzazione di ulteriori volumi, anche di natura tecnica, sul lato dei fabbricati rivolto verso il corso d'acqua;
  - è prescritta la rimozione di tutti gli eventuali manufatti potenzialmente inquinanti che dovessero risultare presenti entro una fascia di ml. 20,00 dal corso d'acqua e dalle risorgive.

## Titolo V - Disposizioni finali

### **Capo I - Norme transitorie e finali**

#### **Art. 61. - Realizzazioni in corso. Disciplina transitoria**

1. Dalla data di adozione del presente P.I. è sospeso il rilascio di titoli abilitativi in contrasto con le nuove previsioni. Sugli edifici esistenti sono comunque sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
2. nel rispetto dei principi di economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente P.I. non si applica a:
  - i procedimenti avviati a seguito di istanze presentate prima della data di adozione del presente P.I. salvo che i lavori vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, è pronunciata la decadenza del titolo abilitativo per la parte non realizzata;
  - le varianti in corso d'opera dei titoli abilitativi edilizi efficaci alla data di adozione del presente P.I., purché le stesse non prevedano aumento del carico insediativo;
  - i progetti di opere pubbliche per i quali, alla data di adozione del presente P.I., sia intervenuta l'approvazione del progetto;
3. sono considerati compatibili con il presente P.I. i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità inseriti negli atti di programmazione delle opere pubbliche, approvati alla data di adozione del presente P.I.
4. I P.U.A. approvati e convenzionati in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti N.T.O. mantengono tutta la loro validità ed efficacia per l'intera durata dei termini a loro assegnati dalla relativa Convenzione.

#### **Art. 62. - Edifici esistenti in contrasto con il P.I.**

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal P.I., ove non sia previsto l'intervento mediante Piano Urbanistico Attuativo o l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. Essi possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti N.T.O. e possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Nel caso di edifici in contrasto con il P.I. preordinati all'esproprio, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Per gli immobili sedi di attività produttive inquinanti sono consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti a ridurre i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti, purché ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

#### **Art. 63. - Norme abrogate**

Con l'approvazione del presente P.I. sono abrogate le disposizioni del P.R.G. previgente, fatto salvo quanto previsto al comma 5 dell'Art. 1. - *Contenuti e campo di applicazione del Piano degli Interventi*.

#### **Art. 64. - Sanzioni**

Per le contravvenzioni alle norme delle presenti N.T.O. si applicano le sanzioni previste dalla normativa vigente.

#### **Art. 65. - Poteri di deroga**

1. Il Comune, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, può rilasciare titoli abilitativi, in deroga alle norme e alle previsioni del P.I. nei casi previsti dall'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, nr. 380 e s.m.i.
2. Il Comune potrà esercitare, altresì, i poteri di deroga al P.I. consentiti da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista. I poteri di deroga riguardano anche le ricostruzioni a seguito di calamità naturali o cause di forza maggiore.

#### **Art. 66. - Indirizzi**

L'Amministrazione Comunale di Povegliano Veronese si riserva con apposito atto deliberativo di fornire indirizzi circa l'interpretazione delle presenti N.T.O. Tecniche Operative.

**Art. 67. - Rinvio**

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti N.T.O., si applicano le disposizioni della legislazione urbanistica nazionale e regionale.

# 2

Parte Seconda - Disciplina dei Luoghi



## Titolo VI – Repertorio A – Beni storico culturali e il progetto di conservazione

### **Capo I – Norme specifiche per le Z.T.O. A e Beni culturali nel territorio agricolo**

#### **Art. 68. - Norme specifiche per le Z.T.O. A**

<b>Z.T.O. A</b>	<b>Note e norme specifiche</b>
1-5	Povegliano. Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
6	Povegliano, via Cristoforo Colombo La zona è caratterizzata dalla presenza di un'area soggetta a Progetto Unitario (P.U.1). Gli interventi dovranno proporsi il recupero dei volumi esistenti e la qualificazione degli spazi aperti, con particolare attenzione alle relazioni visuali con gli edifici localizzati nella parte nord della ZTO, di significativo interesse storico tipologico.
7	Povegliano. All'interno della zona sono comprese tre aree soggette a Progetto Unitario (P.U.2, P.U.3, P.U.4) nelle quali sono previsti interventi di trasformazione e ricomposizione del tessuto insediativo storico associati alla realizzazione di attraversamenti pedonali ad uso pubblico. Nel complesso gli interventi dovranno consentire e di accrescere la "permeabilità" di un isolato esteso, compatto e stratificato, caratterizzato da una estrema privatizzazione degli spazi e dall'assenza di standard urbanistici.
8-10	Povegliano. Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
11	Povegliano. Gli interventi sugli edifici prospettanti verso il parcheggio di piazzale Suor Biagia Fattoni potranno prevedere interventi di modifica di fronti prospettanti sullo spazio pubblico, con l'introduzione di nuovi fori, nelle forme, proporzioni e finiture compatibili con il grado di protezione attribuito e le norme sulla tutela del paesaggio urbano. Tale norma ha valore di "intervento disciplinato puntualmente" ai fini dell'applicazione del comma 3 lettera b) dell'Art.17 della L.R:11/2004.
12	Povegliano. La ZTO è parzialmente interessata dal Progetto Norma n°4
13	Povegliano. Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
14-15	Povegliano. Le ZTO sono interessate dal Progetto Norma n°4
16	Povegliano. All'interno della zona è compresa un'area soggetta a Progetto Unitario (P.U.5), attraverso il quale gli interventi di qualificazione del tessuto insediativo dovranno perseguire la ricomposizione degli episodi edilizi e il riordino degli spazi aperti.
17	Povegliano. Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
18	Povegliano. La ZTO è interessata dal Progetto Norma n°3
19-21	Povegliano. Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
22, 23	Madonna dell'Uva Secca. Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO

#### **Art. 69. - Norme specifiche per le aree interessate da beni culturali in zona agricola**

1. Il Piano degli Interventi recepisce la normativa specifica definita dal previgente P.R.G. attraverso le "Schede Corti rurali" di antica origine, finalizzata alla tutela dei beni culturali tipici della zona rurale.
2. Nella cartografia del P.I., gli ambiti delle corti rurali sono identificati dalla sigla "BC" seguita da numerazione progressiva. Le norme specifiche sono contenute nelle schede relative a ciascun ambito individuato.
3. I gradi di protezione stabiliti nelle schede per ciascun edificio sono stati modificati per garantire coerenza e "allineamento" agli obiettivi di conservazione e ai gradi di protezione definiti dal P.I.

<b>Codice BC</b>	<b>Note e norme specifiche</b>
1-11	Gli interventi di recupero e valorizzazione, nel rispetto dei gradi di protezione attribuiti dal P.I., dovranno recepire le eventuali indicazioni specifiche di conservazione, relative agli spazi aperti, contenute nelle "Schede corti rurali".
12	Teza (soppresso)

13-18	Gli interventi di recupero e valorizzazione, nel rispetto dei gradi di protezione attribuiti dal P.I., dovranno recepire le eventuali indicazioni specifiche di conservazione, relative agli spazi aperti, contenute nelle "Schede corti rurali".
-------	---

**Capo I - Norme specifiche per le Z.T.O. B1, B2, B3, B4, C1, D1. e negli ambiti interessati da norme di P.U.A.**

<b>Z.T.O. B1</b>	<b>Note e norme specifiche</b>
1	Povegliano. Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
2	Povegliano. Nella ZTO è presente un lotto libero per interventi di nuova edificazione
3, 4	Povegliano. Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
5	Povegliano. Nella ZTO è presente un lotto libero per interventi di nuova edificazione
6-10	Povegliano. Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
11	Madonna dell'Uva Secca. Nella ZTO sono presenti tre lotti liberi per interventi di nuova edificazione
12	Madonna dell'Uva Secca. Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO

<b>Z.T.O. B2</b>	<b>Note e norme specifiche</b>
1	Povegliano. Nella ZTO è presente un edificio classificato come “opera incongrua”
2-16	Povegliano Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
17	Povegliano. La ZTO è parzialmente interessata dal Progetto Norma n°2
18-21	Povegliano Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
22	Povegliano. Nella ZTO è presente un lotto libero per interventi di nuova edificazione; gli interventi dovranno rispettare le norme specifiche previste all'Art. 1. - <i>Interventi puntuali di nuova edificazione</i>
23	Povegliano Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
24	Povegliano. Nella ZTO è presente un lotto libero per interventi di nuova edificazione
25-30	Povegliano Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
31	Povegliano. Nella ZTO è presente un lotto libero per interventi di nuova edificazione
32-35	Povegliano Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
36	Povegliano. Nella ZTO è presente un lotto libero per interventi di nuova edificazione
37	Povegliano. All'interno della ZTO, gli interventi dovranno comportare il riordino e la qualificazione delle rive del Tartaro, con l'eliminazione dei manufatti esistenti lungo il limite nord della ZTO. Con specifico riguardo alla parte ovest della ZTO, nel contesto di interventi di trasformazione edilizia andrà verificata con i promotori degli stessi la possibilità di realizzare un attraversamento pedonale dell'area, in modo da collegare via Vittorio Veneto alla pista ciclabile prevista lungo la riva sinistra del Tartaro.
38	All'interno delle ZTO l'indice di edificabilità fondiaria non potrà essere superiore a 2,50 mc/mq; l'altezza dei fabbricati non potrà superare quella del fabbricato più alto dell'isolato.

<b>Z.T.O. B3</b>	<b>Note e norme specifiche</b>
1	Povegliano Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
2	Povegliano. Nella ZTO è presente un lotto libero per interventi di nuova edificazione
3	Povegliano Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
4	Povegliano. Nella ZTO è presente un lotto libero per interventi di nuova edificazione

<b>Z.T.O. B4</b>	<b>Note e norme specifiche</b>
1	Povegliano. Nella ZTO sono presenti quattro lotti liberi per interventi di nuova edificazione
3-4	Povegliano. Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO

<b>Z.T.O. C1</b>	<b>Note e norme specifiche</b>
1	Povegliano. Nella ZTO è presente un lotto libero per interventi di nuova edificazione
2-8	Povegliano Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
9	Povegliano. Nella ZTO è presente un lotto libero per interventi di nuova edificazione
10-11	Povegliano Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
12	Povegliano. Nella ZTO è presente un lotto libero per interventi di nuova edificazione

13	All'interno della ZTO l'indice di edificabilità fondiaria non potrà essere superiore a 0,80 mc/mq; l'altezza dei fabbricati non potrà superare quella del fabbricato più alto dell'isolato. Nella ZTO è presente un lotto libero per interventi di nuova edificazione
14	All'interno della ZTO l'indice di edificabilità fondiaria non potrà essere superiore a 0,80 mc/mq; l'altezza dei fabbricati non potrà superare quella del fabbricato più alto dell'isolato.
15	La ZTO comprende un'attività produttiva in zona impropria ed è interessata da un accordo pubblico privato (atto unilaterale) ai sensi dell'Art.6 della L.R:11/2004. All'interno della ZTO oltre agli interventi consentiti per l'attività produttiva Z.Imp. n°02 è prevista la realizzazione di un nuovo edificio residenziale a volumetria predefinita.
16, 17	Povegliano Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
18	Povegliano. Nella ZTO è presente un lotto libero per interventi di nuova edificazione
19, 20	Povegliano Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO
21, 22	All'interno delle ZTO l'indice di edificabilità fondiaria non potrà essere superiore a 0,80 mc/mq; l'altezza dei fabbricati non potrà superare quella del fabbricato più alto dell'isolato
23	Povegliano. Nella ZTO sono presenti due lotti liberi per interventi di nuova edificazione.
24	Povegliano. Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO.
25	All'interno delle ZTO l'indice di edificabilità fondiaria non potrà essere superiore a 0,80 mc/mq; l'altezza dei fabbricati non potrà superare quella del fabbricato più alto dell'isolato.

<b>Z.T.O. D1</b>	<b>Note e norme specifiche</b>
1-4	Madonna dell'Uva Secca. Nessuna prescrizione particolare relativa alla ZTO.
5, 6	Madonna dell'Uva Secca. In ciascuna delle due ZTO è presente un lotto libero per interventi di nuova edificazione.
7	Madonna dell'Uva Secca. Zona produttiva Ortaia. Nella zona sono presenti attività classificate a rischio di incidente rilevate. All'interno delle ZTO non è ammessa, in ogni caso, la realizzazione di locali interrati.
8-10	Madonna dell'Uva Secca. Zona produttiva Ortaia. All'interno delle ZTO non è ammessa, in ogni caso la realizzazione di locali interrati.
11	Povegliano, via San Giovanni. La ZTO è compresa all'interno di un Progetto Norma, al quale si rinvia per le norme specifiche.

<b>Z.T.O. D3</b>	<b>Note e norme specifiche</b>
1	Povegliano, via Vittorio Veneto. All'interno della ZTO sono presenti due attività "da bloccare", per le quali si rinvia alla specifica normativa al <i>Titolo VIII – Repertorio C - Opere incongrue, elementi di degrado. Attività da bloccare e/o trasferire.</i> Gli interventi edilizi siano subordinati all'approvazione di uno strumento attuativo, esteso all'intera ZTO. Il PUA dovrà prevedere che: <ul style="list-style-type: none"> <li>• le densità edilizie e l'assetto previsto risultante dagli interventi di riconversione e riqualificazione consentano il mantenimento di ampie superfici libere;</li> <li>• per gli spazi aperti sia previsto un adeguato assetto del paesaggio, attraverso il quale valorizzare il rapporto tra l'asse urbano di via Vittorio Veneto e il paesaggio agricolo a nord;</li> <li>• il programma funzionale integri attività compatibili con il carattere residenziale del contesto con funzioni che valorizzino l'elevata accessibilità, data dalla prossimità alle infrastrutture stradali (terziario, commercio, attività ricettive...).</li> </ul>

**Art. 70. - Aree interessate da P.U.A. vigenti o dal riferimento alle corrispondenti NTA**

1. Nella tabella seguente sono indicati i P.U.A. vigenti nel territorio comunale di Povegliano Veronese, nonché le zone di completamento precedentemente interessate da strumenti urbanistici attuativi, per le quali si rinvia alle corrispondenti Norme Tecniche di Attuazione:

<b>Codice</b>	<b>Tipo e Denominazione</b>	<b>Data approvazione / Eventuali norme specifiche</b>
PUA 01	PEEP Nord	D.C.C. n. 19 del 29.04.1974
PUA 02	PEEP Sud	D.C.C. n. 76 del 07.10.1991
PUA 03	Piano di Recupero ditta Serpelloni e altri (via S. Ulderico)	D.C.C. n. 13 del 01.02.1999
PUA 04	"Roma"	D.C.C. n. 8 del 10.02.2004
PUA 05	Piano di Recupero "Dosso Poli"	D.C.C. n. 13 del 20.01.2010
PUA 06	"Tartaro" (Via Ulderico Caldana)	D.C.C. n. 4 del 23.02.2011
PUA 07	PUA "Lungo il Fiume Tartaro"	D.C.C. n. 16 del 30.03.2011
PUA 08	Piano di Recupero "Corte Ronchi"	D.C.C. n. 29 del 22.06.2011
PUA 09	"La Crose"	D.C.C. n. 15 del 31.03.2014
PUA 10	Piano di Recupero ditta Ferraris Tiziano (loc. Ronchi)	D.C.C. n. 97 del 01.08.2014
PUA 11	S. Ulderico Via Caduti di Nassiriya	D.G.C. n. 153 del 10.12.2014

## Art. 71. - Interventi puntuali di nuova edificazione

1. Il Piano degli Interventi individua graficamente una serie di aree libere da edificazione; tale delimitazione è effettuata:

- a scopo ricognitivo, ai soli fini del dimensionamento;
- con finalità progettuali, esclusivamente quanto esplicitato nelle norme specifiche; in tal caso all'interno delle aree individuate possono essere previste quantità differenti rispetto a quanto consentito dai parametri di intervento della ZTO (lotto minimo, altezze massime ecc.)

### Interventi puntuali di nuova edificazione in zona residenziale

codice	Localizzazione	Z.T.O.	Norme e prescrizioni specifiche	Vol. Ed. (mc.)
neR/01	Via Sant'Eurosia	C1	L'area è interessata da atto unilaterale che prevede un volume edificabile predefinito	1.500
neR/02	Via Vittorio Veneto	C1	-	2.290
neR/03	Via Vittorio Veneto	C1	-	1.570
neR/04	Via Masaccio	B2	-	1.316
neR/05	Via Michelangelo Buonarroti	B2	L'area, classificata dal previgente PRG come ZTO C2 è dotata delle principali opere di urbanizzazione. Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a convenzione finalizzata a integrare le opere di urbanizzazione carenti. L'indice fondiario che non potrà essere superiore a 1 mc/mq. Maggiori densità, comunque non superiore a un i.f. di 2 mc./mq., potranno essere ammesse nel contesto di utilizzo di crediti edilizi.	2.570
neR/06	Via Piave	C1	-	1.051
neR/07	Via Don Luigi Sturzo	B2	-	2.810
neR/08	Via Cavour	C1	-	819
neR/09	Via Cavour	C1	-	1.158
neR/10	Via Garibaldi	B1	-	1.464
neR/11	Via Monte Grappa	B1	-	3.002
neR/12	Via delle Magnolie	B4	-	1.312
neR/13	Via dei frassini	B4	-	1.420
neR/14	Via dei frassini	B4	-	2.234
neR/15	Via dei frassini	B4	-	1.264
neR/16	Viale delle rose	B3	-	1.209
neR/17	Via dei tigli	B3	-	1.147
neR/18	Via De Gasperi	C1	-	630
neR/19	Via Pace, Via Morandi	C1	-	791
neR/20	Via Azzano	B1	-	2.824
neR/21	Via Madonna dell'Uva Secca	B1	-	2.570
neR/22	Via Madonna dell'Uva Secca	B1	-	1.804

### Interventi puntuali di nuova edificazione in zona produttiva

codice	Localizzazione	Z.T.O.	Norme e prescrizioni specifiche	S.C. (mq.)
nePr/01	Viale della Tecnica	D1	-	1.724
nePr/02	Viale della Tecnica	D1	-	1.685
nePr/03	Viale della Tecnica	D1	-	2.309
nePr/04	Viale del Lavoro	D1	-	2.264

## Titolo VIII – Repertorio C - Opere incongrue, elementi di degrado. Attività da bloccare e/o trasferire

Negli elaborati grafici sono indicati con il simbolo  e numerazione progressiva le opere incongrue e gli elementi di degrado, sia le attività da bloccare e/o trasferire individuate dal Piano degli Interventi, per le quali sono stabilite le seguenti norme:

<b>codice</b>	<b>Z.T.O.</b>	<b>Localizzazione, note ed eventuali norme specifiche</b>
1	B2	Via Vittorio Veneto. Il P.I. individua quale elemento di degrado un edificio risultante da precedenti interventi di riconversione di un'area produttiva (in parte realizzati). Per l'edificio, da anni in condizione di "non finito" sono consentiti gli interventi finalizzati al recupero della struttura e al completamento dell'opera. Nell'ambito di uno specifico accordo pubblico-privato potranno essere incentivati interventi di recupero dell'area attraverso il ricorso al credito edilizio, anche al fine di incrementare la dotazione di parcheggi e spazi aperti attrezzati lungo via Vittorio Veneto.
2	D3	Via Vittorio Veneto. Il P.I. individua quale elemento di degrado un'area da tempo dismessa e occupata da edifici fatiscenti. Sono previsti interventi di riconversione e riqualificazione in conformità alla ZTO di appartenenza.
3	D3	Via Vittorio Veneto. Nell'area è localizzata un'attività di carpenteria metallica da bloccare. Sono previsti interventi di riconversione e riqualificazione in conformità alla ZTO di appartenenza.
4	E	Località Dosso Poli. È individuato come opera incongrua un insieme di strutture agricole produttive, destinate prevalentemente ad allevamento, localizzate immediatamente a ovest della Corte di Dosso Poli. Interventi di riqualificazione dell'area dovranno essere oggetto di specifici accordi pubblico-privato, che potranno prevedere il ricorso allo strumento del credito edilizio.
5	C2, F3	Via Sant'Ulderico. L'elemento di degrado è costituito dall'estesa area produttiva da tempo sottoutilizzata, nota come "ex R.O.I.". Per le norme specifiche si rinvia al <i>Progetto Norma n 5 – Riqualificazione urbana e recupero ambientale in via San Ulderico e via Grezzano</i>

**Repertorio D1 - Ambiti di edificazione diffusa**

Z.T.O. E “Ed Diff.”	Note e norme specifiche
1	Via Verona. Non sono previste norme specifiche.
2	Via San Giovanni. L’ambito è interessato da un accordo (atto unilaterale) ai sensi dell’Art.6 della L.R.11/2004, il quale prevede il ridimensionamento di un fabbricato rurale dai 980 mc. attuali e la riconversione di 680 mc. a destinazione residenziale. Il ridimensionamento del volume esistente dovrà interessare la parte nord dell’area oggetto di accordo - ricadente all’interno di un corridoio ecologico - e la sua rinaturalizzazione.
3, 4	Via San Giovanni. Non sono previste norme specifiche.

**Repertorio D2 - Edifici non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola**

1. Il Piano degli Interventi individua i seguenti edifici non funzionali alle esigenze dell’azienda agricola.

n°	localizzazione	Disciplina ed eventuali contenuti progettuali specifici
N.F. 01	Via Dossetto	Sull’edificio sono ammessi interventi di riconversione a destinazione residenziale, che potranno comportare un ampliamento fino a un volume edificabile aggiuntivo non superiore a 130 mc. L’ampliamento dovrà riprendere e consolidare allineamento che connota il fronte della cortina edilizia.
N.F. 02	Via Verona n°88, Loc. Cascina Rossa	Sono ammessi interventi di riconversione a destinazione residenziale dell’insieme dei corpi che compongono l’immobile esistente.
N.F. 03	Via Vittorio Veneto (interno)	Compreso entro il Progetto Norma n.1, si rinvia alle norme per l’Ambito di intervento 1.
N.F. 04	Via Vittorio Veneto (interno)	Compreso entro il Progetto Norma n.1, si rinvia alle norme per l’Ambito di intervento 1.
N.F. 05 e N.F.06	Via Dosso Reggio	Sono ammessi interventi di riconversione a destinazione residenziale degli edifici esistenti e il contestuale riordino degli accessi, nelle modalità descritte negli elaborati progettuali allegati all’atto unilaterale.
N.F. 07	Via Verona	Si rinvia all’ Art. 1. - Attività in Zona impropria e alle norme specifiche per l’edificio compreso entro l’area Z.Imp.03.

- Le destinazioni d’uso e gli interventi ammessi, conformi alla disciplina generale stabilita dalla normativa vigente e dalle presenti NTO, sono definiti in dettaglio da specifici accordi ai sensi dell’Art.6 della L.R.11/2004, ai quali si rinvia.
- Eventuali nuovi edifici non funzionali alle esigenze dell’azienda agricola, potranno essere individuati e normati con successive varianti al P.I.

**Capo I – Le aree di trasformazione e i Progetti del Piano**

**Art. 72. - Aree di trasformazione e decadenza delle previsioni non attuate**

1. Ai sensi dall'art.18 comma 7 della L.R.11/2004 decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative a:
  - aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati,
  - nuove infrastrutture,
  - aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi,
  - vincoli preordinati all'esproprio.
2. Per le aree di cui al comma 1, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della stessa L.R.11/2004.
3. Relativamente alla previsione di nuove infrastrutture, aree per servizi e vincoli preordinati all'esproprio, che il Piano degli Interventi sottopone ad una sistematica riorganizzazione, il termine di cinque anni decorre dalla data di entrata in vigore del Piano degli Interventi.
4. Le aree di trasformazione o espansione soggette a Piani Urbanistici Attuativi sono contrassegnate nell'elaborato cartografico "P.I. Zone significative" da specifica grafia a righe rosse oblique e simbolo dell'asterisco dello stesso colore, nella tabella seguente è indicata la localizzazione delle aree di nuova introduzione.

Trasformazione-espansione di aree residenziali

5. Il Piano individua le seguenti zone destinate alla realizzazione di ambiti residenziali di nuova formazione o esito di trasformazione urbanistica.

<b>Z.T.O. n°</b>	<b>localizzazione</b>	<b>Strumento di attuazione</b>	<b>Decorrenza c.7 art.18 L.R.11/2004</b>
C2/1	Via Piave	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/2	Via Michelangelo Buonarroti	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/3	Via Michelangelo Buonarroti	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/4	Via Crocetta - Via Dossetto	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/5	Via Sant'Ulderico	P.U.A.	Approvazione P.I.

Trasformazione-espansione di aree produttive

6. Il Primo Piano degli Interventi non prevede aree da destinare all'espansione degli insediamenti produttivi; la tabella seguente è destinata a raccogliere i dati relativi a eventuali nuove aree di trasformazione o aree di espansione degli insediamenti produttivi eventualmente introdotte attraverso varianti al Piano degli Interventi:

<b>Z.T.O. n°</b>	<b>localizzazione</b>	<b>Strumento di attuazione</b>	<b>Decorrenza c.7 art.18 L.R.11/2004</b>
D1/12	Via San Giovanni	P.U.A.	Approvazione P.I.

### Art. 73. - Progetti Norma e loro articolazioni

1. Il Piano degli Interventi prevede i seguenti Progetti Norma:

Nome Progetto Norma	Tipo di trasformazione / modificazione
<b>P.N. 1 Progetto Norma n. 1 - Riconversione e riordino paesaggistico di Dosso Poli e del suo contesto</b>	
Ambito di intervento 1.1 - Qualificazione e riconversione di un insieme di edifici in zona agricola	Recupero e riconversione
Unità di intervento 1.2 – Recupero e riconversione funzionale della Corte Dosso Poli	Riqualificazione paesaggistica
<b>P.N. 2 Progetto Norma n 2 – Tra via Piave e il Tartaro, una nuova connessione e il margine nord verso il territorio aperto</b>	
Unità di intervento 2.1 – Un accesso lungo via Piave	Espansione
Unità di intervento 2.2 – Residenze a bassa densità tra via Crocetta e via Michelangelo	Espansione
Unità di intervento 2.3 – Tra via Crocetta e il Tartaro	Espansione
<b>P.N. 3 Progetto Norma n 3 – Riqualificazione vicolo cieco dei Pastori</b>	Recupero-valorizzazione
<b>P.N. 4 Progetto Norma n 4 – Recupero e valorizzazione del contesto della Colombara</b>	Recupero-valorizzazione
<b>P.N. 5 Progetto Norma n 5 – Riqualificazione urbana e recupero ambientale in via San Ulderico e via Grezzano</b>	Riconversione, riqualificazione

2. I dati quantitativi riferiti ai Progetti Norma e alle relative unità di intervento vanno letti ricordando che:

- i mc. si riferiscono al Volume edificabile, come definito al comma 3. dell'Art. 1. - *Norme specifiche sul rapporto tra volume edificabile, carico insediativo e definizioni uniformi del REC*;
- quando non diversamente specificato le quantità (volumetriche e di superficie) comprendono quelle degli edifici esistenti nelle aree interessate dagli interventi;
- quando non diversamente specificato con la locuzione “volume edificabile predefinito” o “superficie predefinita”, le quantità edificabili indicate nei Progetti Norma derivano dall'applicazione degli indici fondiari e territoriali delle Z.T.O. corrispondenti; in fase di pianificazione attuativa o di progettazione definitiva, tali quantità potranno quindi essere modificate in ragione di un più preciso rilievo delle superfici fondiarie coinvolte dall'intervento, adeguando in modo proporzionale la previsione di spazi e attrezzature di uso pubblico;
- la locuzione “in relazione al programma” riferita agli spazi e attrezzature di uso pubblico, indica una quantificazione degli standard primari non prevedibile nel Piano degli Interventi, ma rinviata alla fase di P.U.A., o alla progettazione di interventi convenzionati, per una precisa quantificazione del maggior carico urbanistico.

## Art. 74. - Progetti Norma

### Progetto Norma n. 1 - Riconversione e riordino paesaggistico di Dosso Poli e del suo contesto

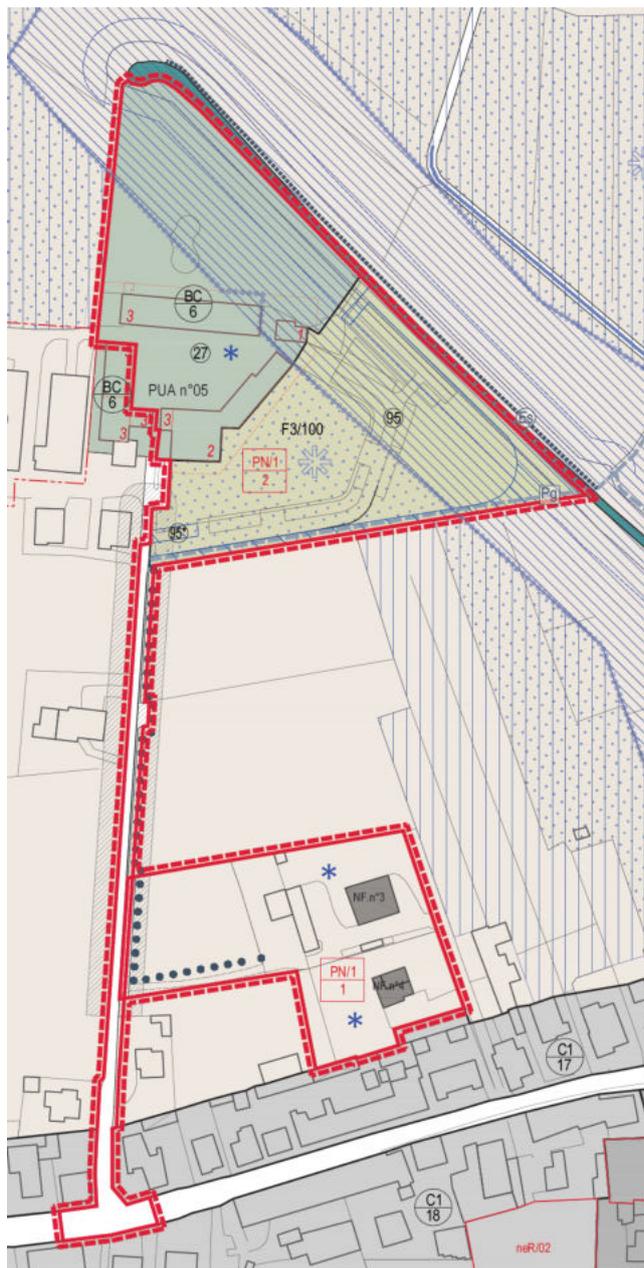
Gli interventi previsti nel contesto di Dosso Poli costituiscono un'occasione per rafforzare il ruolo che lo spazio aperto e il paesaggio rurale hanno nella conformazione di Povegliano.

In forme diverse, ma complementari, rispetto al Progetto Norma n°2, che definisce una condizione di "bordo" tra sistema insediativo e territorio aperto, gli interventi si propongono di recuperare e attribuire un nuovo ruolo e nuove funzioni a spazi sostanzialmente già strutturati.

Il Progetto si propone di riqualificare l'insieme di manufatti e spazi aperti che gravitano attorno alla Corte di Dosso Poli, con l'introduzione di nuove funzioni e interventi di assetto del paesaggio.

Gli interventi previsti rivelano e mettono in evidenza una dimensione "trasversale", che attraversa la cortina edilizia che si è costituita lungo via Vittorio Veneto.

Obiettivo generale del progetto è qualificare l'attuale condizione di "retro" che caratterizza le aree a nord di via Vittorio Veneto, favorendo la costruzione di un "secondo fronte" rivolto verso il paesaggio agricolo e le risorse ambientali, circostanti le sorgenti del Tartaro.



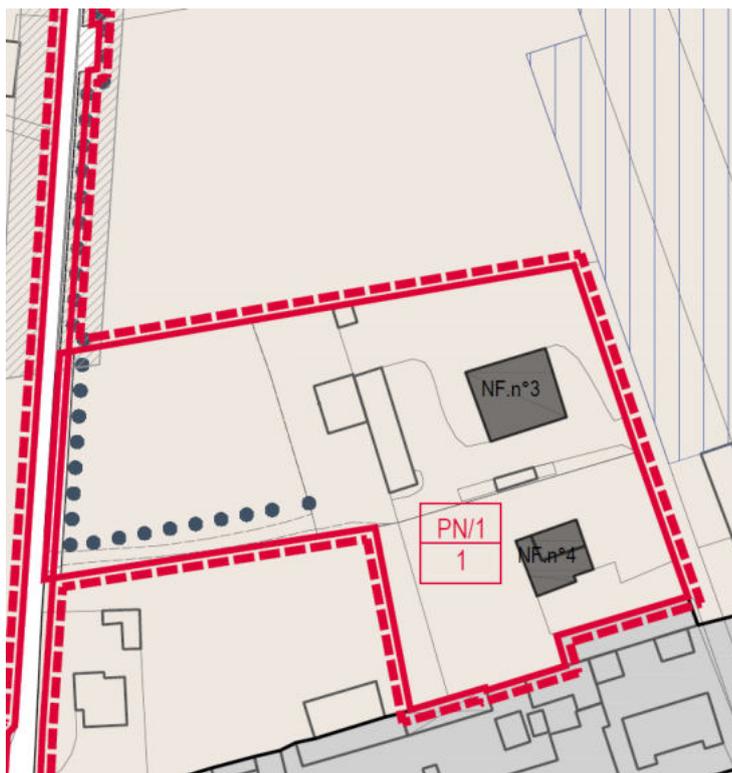
SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 33.867

All'interno del Progetto Norma sono compresi due ambiti di intervento:

- Ambito di intervento 1.1 - Qualificazione e riconversione di un insieme di edifici in zona agricola;
- Unità di intervento 1.2 – Recupero e riconversione funzionale della Corte Dosso Poli

**AMBITO DI INTERVENTO 1.1 - QUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE DI UN INSIEME DI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA**



L'unità di intervento comprende due aree oggetto di altrettanti accordi (ai sensi dell'Art.6 della L.R.11/2004), dei quali recepisce i contenuti, integrandoli entro un disegno esteso ad un contesto più ampio.

Gli interventi interessano due proprietà confinanti, entro le quali ricadono edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola. Gli accordi prevedono la riconversione a destinazione residenziale dei due edifici, e la riqualificazione degli spazi aperti di pertinenza, nonché l'ampliamento di uno dei due edifici.

**Z.T.O. di appartenenza**

E

**Area a)**

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 2.612
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.
aree verdi		MQ. 0
parcheggi a raso		MQ. 0
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f. (max)	MQ. 2.612
residenze e attività compatibili (edifici esistenti e ampliamento)	Vol. Edif. (max)	MC. 700

**Area b)**

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 6.610
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. 271
aree lungo via Dosso Poli		MQ. 271
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f. (max)	MQ. 3,775
residenze e attività compatibili (edifici esistenti e ampliamento)	Vol. Edif. (max)	MC. 1.378
Accessori alla residenza		560

---

#### Strumento di intervento

Permesso di costruire convenzionato in attuazione di due accordi pubblico privato.  
Gli interventi sono attuabili singolarmente, nelle modalità stabilite dai rispettivi accordi.

---

#### Criteri per gli interventi

Gli interventi di riconversione funzionale e ampliamento sono condizionati alle realizzazione delle opere di riassetto delle aree di pertinenza degli edifici.

In particolare, nell'area individuata come b) gli interventi sono condizionati a:

- la contestuale realizzazione di interventi di riassetto del paesaggio, attraverso il completamento del filare esistente di pioppi cipressini e la messa a dimora di alberature a filare lungo via Dosso Poli. In corrispondenza di quest'ultima si prevede la cessione delle aree necessarie per migliorare l'accessibilità alla Corte di Dosso Poli, oggetto di interventi di recupero e riconversione.
- la cessione delle aree (evidenziate in rosso nello schema allegato) nelle quantità previste, al fine di consentire l'ampliamento di tratti del sedime stradale esistente.



Dovrà in ogni caso essere rispettato ogni altro obbligo e/o criterio per gli interventi definito dagli accordi pubblico-privato

**UNITÀ DI INTERVENTO 1.2 – RECUPERO E RICONVERSIONE FUNZIONALE DELLA CORTE DOSSO POLI**

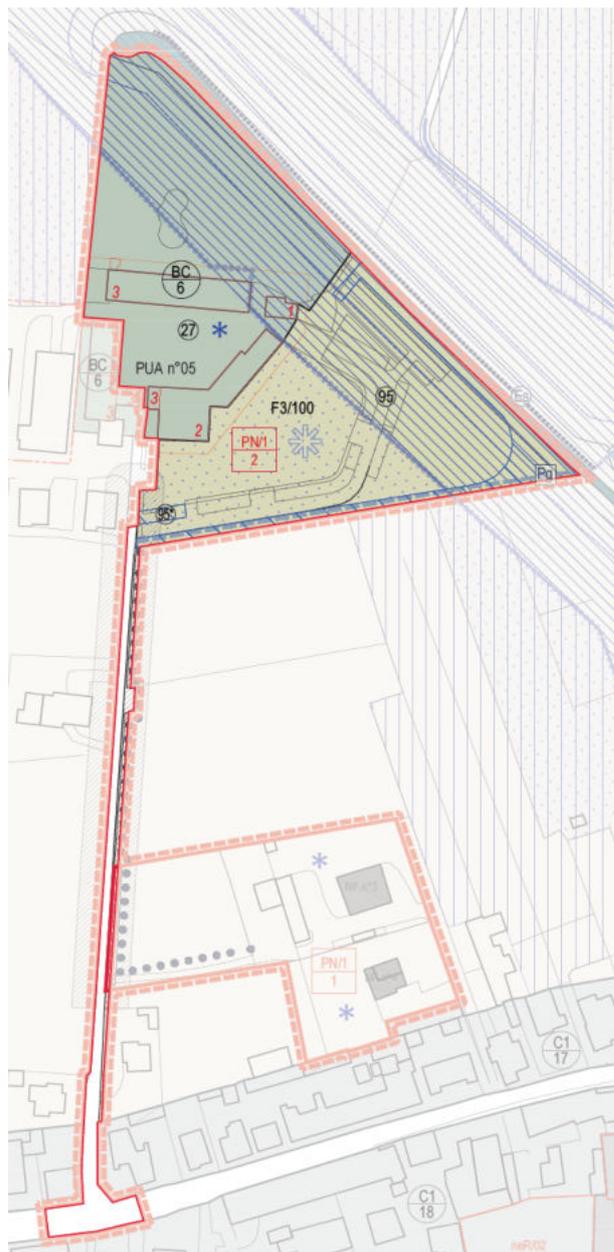
L'unità di intervento comprende aree interessate da un accordo pubblico privato ai sensi dell'Art.6 della L.R.11/2004, del quale recepisce i contenuti, integrandoli entro un disegno esteso ad un contesto più ampio.

Per l'unità di intervento è previsto il completamento del processo di recupero e fisico e funzionale del complesso di edifici che compone la corte di Dosso Poli.

In particolare viene confermata la destinazione residenziale e turistico ricettiva già prevista dal previgente PRG, ammettendo tra le funzioni insediabili anche la Residenza Sanitaria Assistenziale, integrabile con attività a carattere assistenziale-sanitario.

Rispetto a quanto previsto nel PRG, nella Z.T.O. agricola classificata come "Bene culturale", oltre agli edifici che delimitano la corte (l'Unità di intervento esclude il solo edificio che costituisce il lato ovest della corte) viene compreso il giardino localizzato a nord, che si estende esteso fino alla risorgiva nota come "Sorgenti del Tartaro".

Un secondo ambito, esterno al nucleo edilizio originario, è classificato come ZTO F3 con codice 100, ed è destinato alla realizzazione di una seconda area verde a carattere privato, entro al quale sono altresì localizzati i parcheggi di servizio alla struttura, nonché alcuni posti auto ad uso pubblico e una pista ciclabile.



**Z.T.O. di appartenenza**

E.BC, F3, elementi delle reti della mobilità

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ.	24.747
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.	
aree verdi o pavimentate		MQ.	485
parcheggi a raso (posti auto)		MQ.	92,50
percorso ciclopedonale		MQ.	980
<u>Residenza, attività economiche e di servizio</u>	S.f. (max)	MQ.	19.110
Residenza, attività turistico ricettive, strutture assistenziali (RSA)	Vol. Edif. (max)	MC.	12.160
(volume complessivo approssimativo, per i dati si rinvia agli elaborati progettuali allegati all'accordo pubblico-privato)			
aree verdi in Z.T.O. F3/100		MQ.	9.650

---

#### Strumento di intervento

Permesso di costruire convenzionato.

Qualora il programma funzionale dovesse comprendere l'insediamento di attività di Residenza Sanitaria Assistenziale e servizi connessi-complementari, il Comune e il soggetto promotore verificheranno la possibilità di istituire sinergie in merito alla gestione dei servizi sanitari erogati dal Comune, senza che ciò comporti ulteriori impegni e oneri per le parti; eventuali accordi in materia saranno regolati da specifica convenzione.

---

#### Criteri per gli interventi

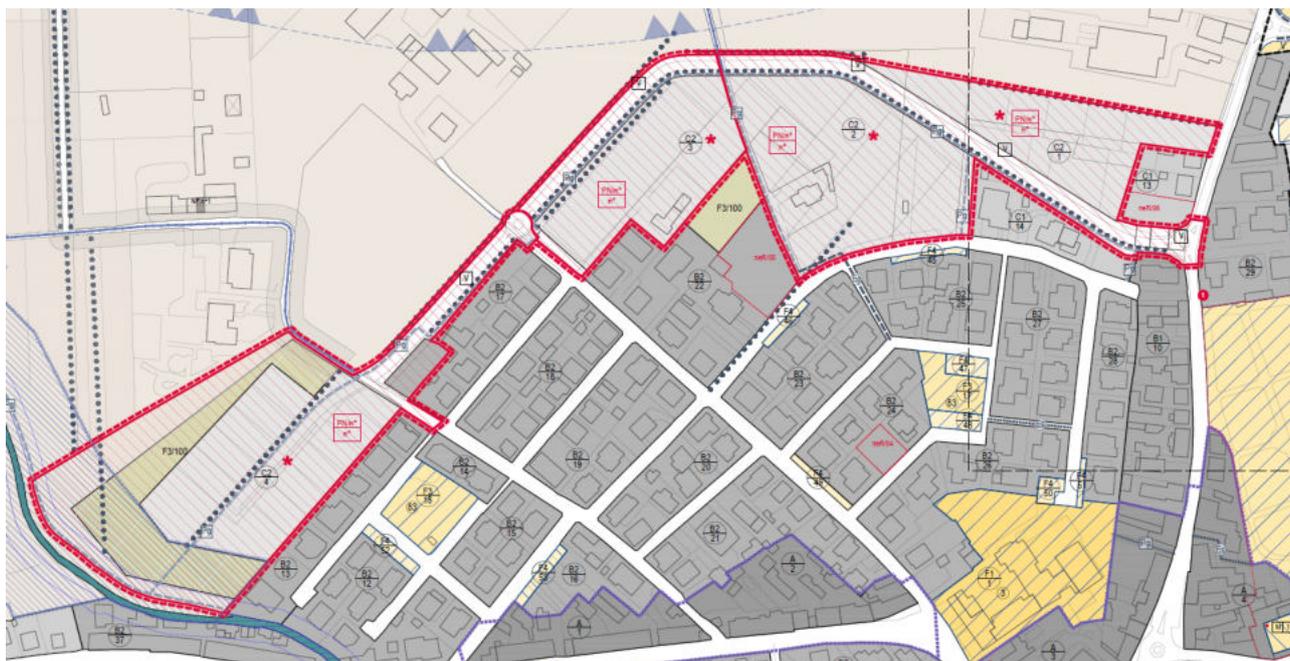
Gli interventi dovranno comportare:

- il riassetto di via Dosso Poli secondo i modi e con le caratteristiche definite dall'accordo pubblico privato. Il tracciato stradale dovrà consentire il transito lento dei veicoli, in modo che la sede stradale sia disponibile anche per una fruizione pedonale sicura. Lungo via Dosso Poli dovranno essere realizzate piazzole per l'incrocio dei veicoli, anche utilizzando le superfici rese disponibili dagli accordi pubblico-privato oggetto dell'*Ambito di intervento 1.1 - Qualificazione e riconversione di un insieme di edifici in zona agricola*;
- la sistemazione dell'incrocio tra via Dosso Poli e via Vittorio Veneto con un esteso dosso rialzato e pavimentato, con funzione di dissuasione della velocità. Il disegno dello spazio aperto dovrà evidenziare l'intersezione con un importante elemento paesaggistico, trasversale alla viabilità principale;
- la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico e dei tratti della rete ciclopedonale individuati negli elaborati grafici di progetto.

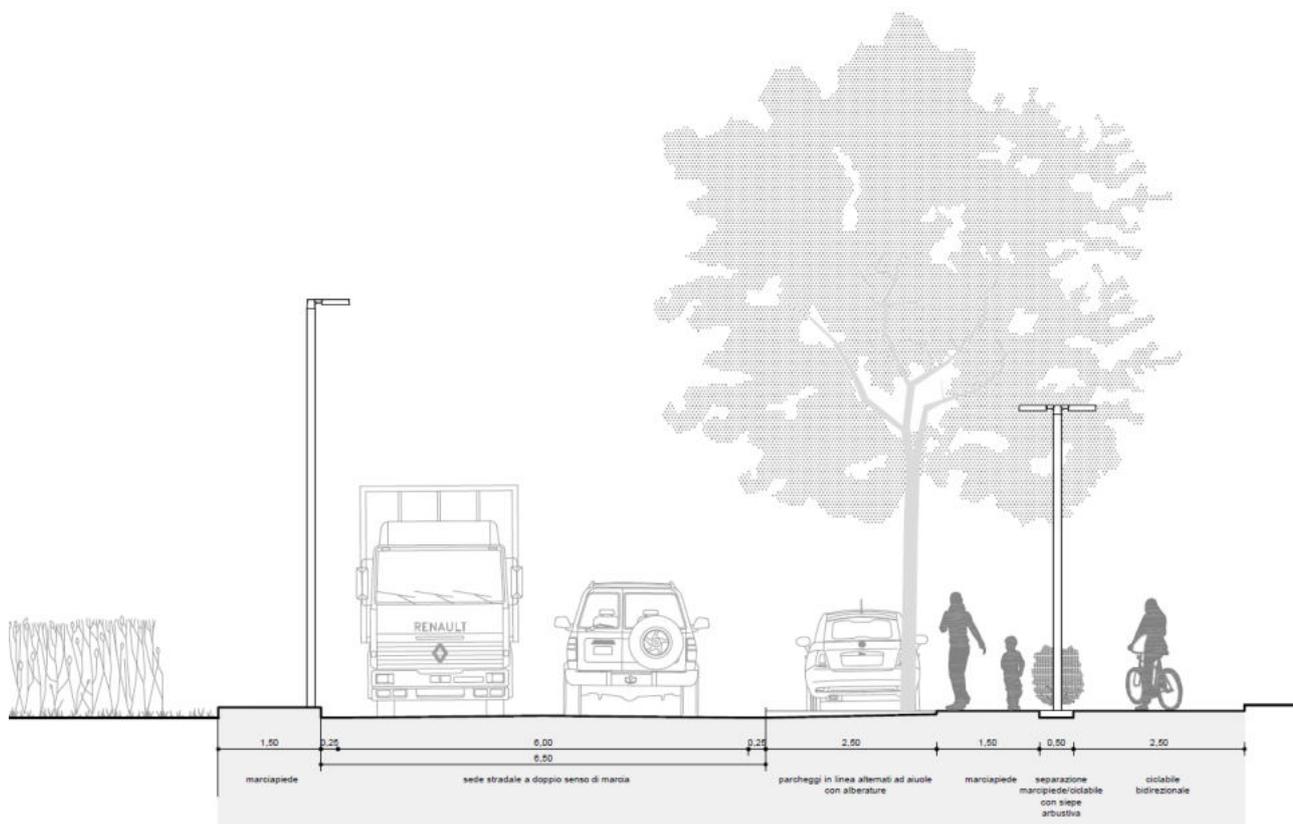
In relazione al programma funzionale previsto, il progetto dovrà evidenziare in quale modo vengono soddisfatti i requisiti richiesti dalle norme di settore vigenti e dalle presenti N.T.O.

Dovrà in ogni caso essere rispettato ogni altro obbligo e/o criterio per gli interventi definito dall'accordo pubblico-privato.

Progetto Norma n 2 – Tra via Piave e il Tartaro, una nuova connessione e il margine nord verso il territorio aperto



Il Progetto Norma riprende alcuni obiettivi e contenuti del PRG previgente, riconfigurandoli e integrandoli entro un disegno più esteso, finalizzato alla definizione di un margine dell'insediamento e alla realizzazione di un nuovo tracciato stradale dotato di continuità in grado di riorganizzare il sistema di accessi a quell'estesa parte di Povegliano compresa tra via Piave e via Dossetto. Il nuovo tracciato stradale dovrà avere le caratteristiche descritte nella "Sezione tipo" di seguito rappresentata graficamente e descritta nei suoi elementi costitutivi.



Associato al tracciato stradale, un sistema di spazi aperti sia pubblici, sia privati, si associa alla previsione di un percorso ciclopedonale e alla messa a dimora di filari alberati con funzione di filtro e margine paesaggistico verso il territorio aperto. Il sistema ciclabile così costituito collega via Piave con il corso del Tartaro e il corridoio ecologico ad esso associato, incrociando e connettendo entro un sistema, una serie di strade e percorsi minori, che dalle aree urbanizzate penetrano nel territorio aperto a nord.

---

SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 76.982

Il Progetto Norma comprende le seguenti unità minime di intervento:

- Unità di intervento 2.1 – Un accesso lungo via Piave
- Unità di intervento 2.2 – Residenze a bassa densità tra via Crocetta e via Michelangelo
- Unità di intervento 2.3 – Tra via Crocetta e il Tartaro

## UNITÀ DI INTERVENTO 2.1 – UN ACCESSO LUNGO VIA PIAVE



Il progetto per l'unità di intervento riconfigura una previsione di sviluppo insediativo contenuta nel PRG previgente, modificando il tracciato della viabilità in progetto e spostandone a sud l'innesto su via Piave. Il tracciato stradale previsto ha caratteristiche di "viale" residenziale di distribuzione, nella quale marciapiedi su entrambi i lati e una pista ciclabile si associano ad alberature a filare.

### Z.T.O. di appartenenza

C2, elementi delle reti della mobilità

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ.	32.005
<b>Servizi e spazi di uso pubblico</b>	Area (min.)	MQ.	2.250
• aree verdi o pavimentate			1.730
• parcheggi a raso			520
<b>Nuove infrastrutture di viabilità</b>			6.200
<b>Residenze e attività economiche</b>			
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC.	25.805

### Strumento di intervento

P.U.A. unitario esteso all'intera unità di intervento. Il PUA dovrà essere sottoposto alla disciplina prevista per la Valutazione Ambientale Strategica.

### Criteri per gli interventi

Attraverso le relative Norme Tecniche di attuazione e gli obblighi convenzionali il P.U.A., che potrà prevedere due stralci funzionali, dovrà rispettare le condizioni di seguito descritte.

Dovrà prioritariamente essere realizzato il nuovo asse stradale, rappresentato negli elaborati grafici come viabilità di progetto, di collegamento tra via Piave e la strada vicinale che si dirama da via Michelangelo Buonarroti in direzione nord. Il nuovo asse stradale dovrà avere le caratteristiche indicate nella sezione-tipo. Fintanto che non sarà possibile stabilire una reciproca connessione con il tratto di strada previsto nella contigua *Unità di intervento 2.2 – Residenze a bassa densità tra via Crocetta e via Michelangelo*, all'estremità

ovest, il nuovo tracciato dovrà concludersi con una piazzola o un'area di parcheggio che consentano l'inversione di marcia.

L'innesto del nuovo tracciato stradale su via Piave dovrà essere realizzato attraverso una rotonda, quest'ultima dovrà avere caratteristiche analoghe a quella localizzata 160 metri a nord, lungo la stessa via Piave, all'intersezione con via Montessori.

Gli elementi costitutivi della sezione stradale potranno essere modificati a condizione che siano confermati:

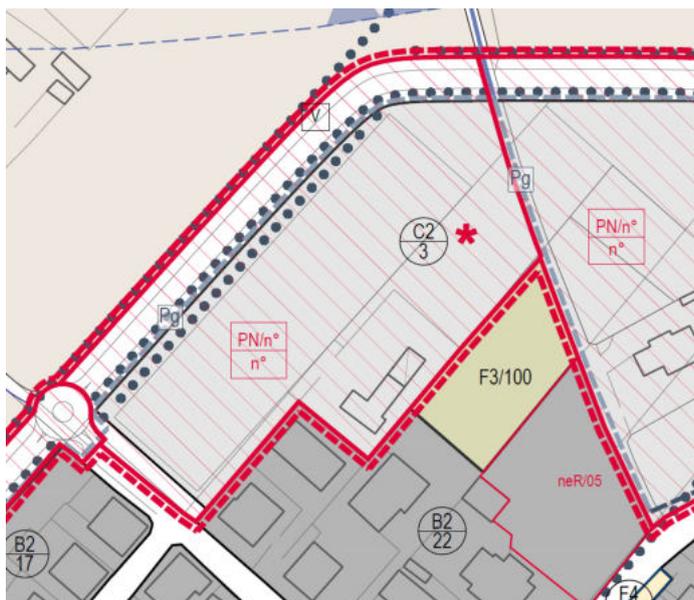
- la presenza di una pista ciclabile bidirezionale avente larghezza minima pari a 2.5 m. e di marciapiedi di larghezza non inferiore a quanto previsto dal Regolamento Edilizio lungo entrambi i lati della strada;
- una sezione complessiva non inferiore a m.15, la presenza di alberature ad alto fusto a distribuite a filare lungo almeno un lato della strada, anche alternati alla presenza di parcheggi distribuiti in linea lungo la strada.

La convenzione potrà prevedere che le strade di accesso alle aree edificabili all'interno della ZTO C2, possano rimanere di proprietà privata, purché sia garantita l'accessibilità pedonale pubblica. In ogni caso, tra la nuova strada e via Michelangelo Buonarroti dovrà essere garantita la realizzazione di una connessione carrabile, da localizzarsi preferibilmente in corrispondenza del confine con la ZTO C1/14.

I parcheggi e le aree verdi di urbanizzazione primaria dovranno localizzarsi preferibilmente lungo il nuovo asse stradale, contribuendo ad articolare la sezione.

Le aree verdi destinate alla laminazione delle acque meteoriche potranno essere localizzate nelle aree verdi di urbanizzazione primaria, purché, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, l'entità delle esigenze di laminazione non richieda alterazioni della morfologia del suolo tali da compromettere la fruibilità pubblica degli spazi aperti; in quest'ultima eventualità le aree di laminazione dovranno essere in tutto o in parte realizzate in aree private.

**UNITÀ DI INTERVENTO 2.2 – RESIDENZE A BASSA DENSITÀ TRA VIA CROCETTA E VIA MICHELANGELO**



Il progetto per l'unità di intervento conferma una previsione di sviluppo insediativo contenuta nel PRG previgente, ridimensionandone l'estensione e precisandone i limiti. Il tracciato stradale presenta le caratteristiche di "viale" residenziale di distribuzione, nella quale marciapiedi su entrambi i lati e una pista ciclabile si associano ad alberature a filare.

**Z.T.O. di appartenenza**

C2, elementi delle reti della mobilità

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ.	13.475
<b>Servizi e spazi di uso pubblico</b>	Area (min.)	MQ.	910
• aree verdi o pavimentate			700
• parcheggi a raso			210
<b>Nuove infrastrutture di viabilità</b>			3.032
<b>Residenze e attività economiche</b>			
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC.	10.443

**Strumento di intervento**

P.U.A. unitario esteso all'intera unità di intervento. Il PUA dovrà essere sottoposto alla disciplina prevista per la Valutazione Ambientale Strategica.

**Criteri per gli interventi**

Attraverso le relative Norme Tecniche di attuazione e gli obblighi convenzionali il P.U.A. dovrà rispettare le condizioni di seguito descritte.

Dovrà prioritariamente essere realizzato il nuovo asse stradale, rappresentato negli elaborati grafici come viabilità di progetto. Il nuovo asse stradale dovrà avere le caratteristiche indicate nella sezione-tipo. Fintanto che non sarà possibile stabilire una reciproca connessione con il tratto di strada previsto nella contigua Unità di intervento 2.1 – Un accesso lungo via Piave, all'estremità ovest, il nuovo tracciato avrà origine da via Crocetta e, per consentire l'inversione di marcia, dovrà concludersi con una piazzola o un'area di parcheggio adeguatamente configurata.

Gli elementi costitutivi della sezione stradale potranno essere modificati a condizione che siano confermati:

- la presenza di una pista ciclabile bidirezionale avente larghezza minima pari a 2.5 m. e di marciapiedi di larghezza non inferiore a quanto previsto dal Regolamenti Edilizio lungo entrambi i lati della strada;

- una sezione complessiva non inferiore a m.15, la presenza di alberature ad alto fusto a distribuite a filare lungo almeno un lato della strada, anche alternati alla presenza di parcheggi distribuiti in linea lungo la strada.

La convenzione potrà prevedere che le strade di accesso alle aree edificabili all'interno della ZTO C2, possano rimanere di proprietà privata, purché sia garantita l'accessibilità pedonale pubblica.

I parcheggi e le aree verdi di urbanizzazione primaria dovranno localizzarsi preferibilmente lungo il nuovo asse stradale, contribuendo ad articolare la sezione.

Le aree verdi destinate alla laminazione delle acque meteoriche potranno essere localizzate nelle aree verdi di urbanizzazione primaria, purché, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, l'entità delle esigenze di laminazione non richieda alterazioni della morfologia del suolo tali da compromettere la fruibilità pubblica degli spazi aperti; in quest'ultima eventualità le aree di laminazione dovranno essere in tutto o in parte realizzate in aree private.

## UNITÀ DI INTERVENTO 2.3 – TRA VIA CROCETTA E IL TARTARO



All'interno dell'unità di intervento il progetto Norma prevede il completamento della nuovo asse di viabilità di distribuzione e la sua conclusione in corrispondenza dell'incrocio con via Dossetto, oltre il quale prosegue il percorso ciclopedonale, fino a congiungersi con la sponda del Tartaro. Il potenziamento della rete della mobilità si associa alla ridefinizione del margine della aree urbanizzate attraverso l'introduzione di nuovi spazi a destinazione residenziale e spazi aperti che "sfumano" il margine urbanizzato verso il territorio agricolo e instaurano un rapporto con alcune preesistenze a nord.

Aree verdi private a spazi agricoli per interventi di perequazione ambientale (sia pubblici sia privati) definiscono un filtro rispetto alle risorse ambientali e il paesaggio rurale.

### Z.T.O. di appartenenza

B2, C2, F3-100, elementi delle reti della mobilità, ZTO E interessate da corridoio ecologico.

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ.	31.505
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.	1.196
• aree verdi o pavimentate			920
• parcheggi a raso			276
<u>Nuove infrastrutture di viabilità</u>			2.980
(nuova viabilità di piano, rotonda e sistemazione tratto di via Dossetto)			
<u>Aree agricole per perequazione ambientale (orti sociali e aree boscate)</u>			3.500
<u>Residenze e attività economiche</u>			
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC.	13.740
giardini privati e aree verdi in ZTO Fs100	Area (max.)	MQ.	7.700

### Strumento di intervento

P.U.A. unitario esteso all'intera unità di intervento, in attuazione di accordo pubblico-privato. Il PUA dovrà essere sottoposto alla disciplina prevista per la Valutazione Ambientale Strategica.

Attraverso le relative Norme Tecniche di attuazione e gli obblighi convenzionali il P.U.A. dovrà rispettare le condizioni di seguito descritte.

La realizzazione di un nuovo asse stradale di collegamento tra via Crocetta e via Dossetto, avente le caratteristiche indicate nella sezione-tipo. Gli elementi costitutivi della sezione potranno essere modificati a condizione che siano confermati:

- la presenza di una pista ciclabile bidirezionale avente larghezza minima pari a 2.5 m. e di marciapiedi di larghezza non inferiore a quanto previsto dal Regolamento Edilizio lungo entrambi i lati della strada;
- una sezione complessiva non inferiore a m.15, la presenza di alberature ad alto fusto, distribuite a filare lungo almeno un lato della strada, anche alternate/associate alla presenza di parcheggi distribuiti in linea lungo la strada.

La convenzione potrà prevedere che la strada localizzata a sud ovest di via Dossetto, che gli elaborati grafici del P.I. comprendono all'interno della ZTO C2, possa rimanere di proprietà privata, purché sia consentita la sua percorribilità pedonale fino al corso del Tartaro. La localizzazione della pista ciclabile potrà essere modificata rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici del P.I., purché sia garantita, all'interno dell'ambito dell'Unità di intervento la connessione tra via Dossetto e il Tartaro.

I parcheggi e le aree verdi di urbanizzazione primaria dovranno localizzarsi preferibilmente lungo il nuovo asse stradale, contribuendo ad articolare la sezione, o in corrispondenza dell'incrocio con via Dossetto, dove dovranno essere previsti alcuni posti auto a servizio delle superfici destinate a orti.

Le ZTO E comprese entro l'unità di intervento, destinate a "interventi di equipaggiamento paesistico-ambientale", dovranno essere trattate a colture e a prato con alberature, anche da frutto, purché integrate con specie ad alto fusto, in modo tale da costituire, nel tempo, una formazione boschiva permanente.

Le aree verdi destinate alla laminazione delle acque meteoriche andranno localizzate preferibilmente:

- nelle zone F3-100;
- nelle aree agricole comprese entro gli "Ambiti della zona agricola soggetti a interventi di equipaggiamento paesistico-ambientale".

L'innesto della viabilità su via Crocetta dovrà essere attrezzato con una rotatoria di dimensioni limitate, analoga a quella prevista nell'*Unità di intervento 2.1 – Un accesso lungo via Piave*.

L'accesso da via Dossetto andrà attrezzato in modo da ammettere il solo transito a senso unico, il quale potrà avere carattere "alternato", qualora siano previsti idonei spazi di interscambio per gli autoveicoli.

### Progetto Norma n 3 – Riqualificazione vicolo cieco dei Pastori



Il progetto interessa un'area sottoutilizzata localizzata ai margini del centro storico di Povegliano e priva di una adeguata dotazione di spazi pubblici. Sono previsti interventi di riqualificazione dello spazio aperto attraverso la demolizione di una struttura esistente e la realizzazione di un parcheggio e di una connessione pedonale tra Vicolo cieco dei Pastori e via Mascagni. Il percorso pedonale consentirà di rendere più "permeabile" un isolato altrimenti privo di attraversamenti pedonali. Negli elaborati grafici del Piano degli Interventi è rappresentata un'organizzazione dei posti auto che, consentirebbe la connessione veicolare a senso unico, tra vicolo Cieco dei Pastori e via Mascagni, purché siano soddisfatte precise condizioni e tenuto conto delle limitazioni legate alle caratteristiche dei due tracciati.

Il Progetto prevede inoltre un intervento di riqualificazione del tratto terminale della cortina edilizia lungo il limite sud di Vicolo Cieco dei Pastori, con la possibilità di riconfigurare, grazie a un volume aggiuntivo, il un insieme composito di strutture edilizie dismesse o sottoutilizzate.

---

#### Z.T.O. di appartenenza

A, F4, elementi delle reti della mobilità

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ.	1.375
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.	945
• parcheggio a raso		MQ.	945
<u>Residenze e attività economiche</u> (escluso edificio con grado di protezione 3)	S.f (max)	MQ.	300
• residenze e attività compatibili (dove presente la grafia "superfici edificabili in progetto")	Vol. Edif. (max)	MC.	620

---

#### Strumento di intervento

Permesso di costruire convenzionato, per il programma edificatorio

È in ogni caso ammessa la realizzazione dell'opera pubblica con le modalità consentite dalla normativa vigente in materia.

---

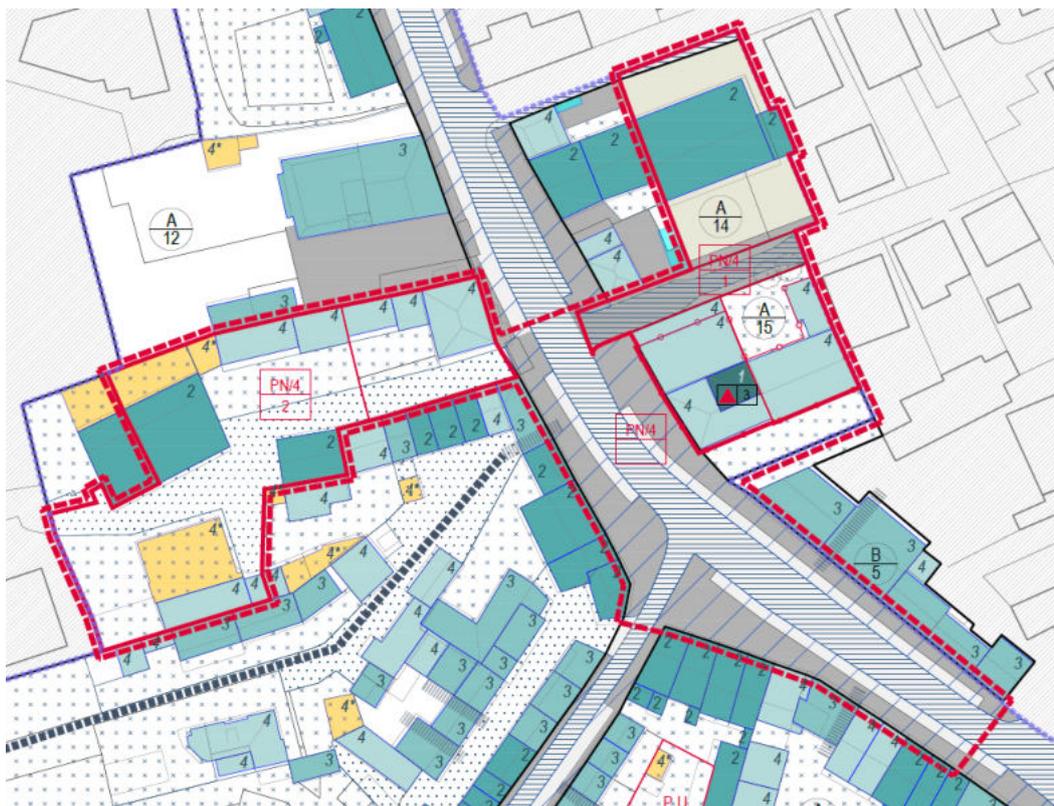
#### Criteri per gli interventi

L'area destinata a parcheggio andrà organizzata in modo da configurare uno spazio a fruizione pedonale privilegiata

La distribuzione dei posti auto dovrà consentire un uso flessibile degli spazi e la possibilità di connettere le corsie di accesso agli stalli, dando luogo a una connessione carrabile tra via Mascagni e Vicolo Cieco dei Pastori.

Gli spazi per la sosta dei veicoli dovranno essere corredati da una idonea dotazione di alberature.

## Progetto Norma n 4 – Recupero e valorizzazione del contesto della Colombara



Il progetto interessa un'area del centro storico che richiede interventi di recupero e riqualificazione edilizia, anche al fine di valorizzare alcuni episodi di notevole interesse architettonico e un importante brano del paesaggio urbano.

L'area interessata dal progetto Norma comprende strade (via Roma, Via Puccini, via Sant'Ulderico, via Monte Grappa) per i quali andranno incentivati interventi di qualificazione. In particolare lungo via Roma e via Monte Grappa andrà ridefinito il rapporto tra spazio destinato al transito delle auto e quello dedicato al parcheggio e alla fruizione pedonale, in modo da incrementare questi ultimi e indurre una velocità di transito più appropriata al contesto del centro storico.

---

Z.T.O. di appartenenza

A, elementi delle reti della mobilità

---

SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ.

8.485

All'interno del Progetto Norma sono compresi due ambiti di intervento:

- *Ambito di intervento 4.1 – Recupero e valorizzazione del contesto della Colombara a Corte Bovo*
- *Ambito di intervento 4.2 – Ambito di recupero tra via Roma e via Caduti di Nassirya*

#### AMBITO DI INTERVENTO 4.1 – RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL CONTESTO DELLA COLOMBARA A CORTE BOVO

L'ambito ricalca in parte lo spazio originariamente occupato dalla Corte Bovo, della quale rimangono alcune testimonianze, tra le quali la torre colombaia. Il progetto per l'ambito di intervento prevede il recupero e la valorizzazione degli episodi edilizi di interesse culturale e la riconfigurazione degli elementi che ad essi si sono aggregati in modo incongruo.

##### Z.T.O. di appartenenza

A, elementi delle reti della mobilità

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ.	2.190
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.	300
• aree pavimentate		MQ.	300
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	1.890
• residenze e attività compatibili (nuovo volume)	Vol. Edif. (max)	MC.	0

##### Strumento di intervento

Intervento edilizio diretto sulla base di progetti unitari estesi alle aree individuate nell'elaborato grafico.

Per gli interventi sullo spazio pubblico, intervento edilizio diretto.

È in ogni caso ammessa la realizzazione dell'opera pubblica con le modalità consentite dalla normativa vigente in materia.

##### Criteri per gli interventi

Gli interventi sugli spazi aperti di uso pubblico dovranno proporsi la valorizzazione degli episodi architettonici di pregio; ciò potrà avvenire:

- attraverso il ridisegno del tratto iniziale di via Puccini, con la realizzazione di marciapiedi allargati e/o di una pavimentazione lapidea,
- la messa a dimora di alberature d'altro fusto che, interrompendo la continuità di via Puccini, determinino uno spazio più raccolto, rafforzando le relazioni tra gli edifici sui lati opposti della strada.

#### AMBITO DI INTERVENTO 4.2 – AMBITO DI RECUPERO TRA VIA ROMA E VIA CADUTI DI NASSIRYIA

L'ambito comprende una serie di edifici raccolti attorno ad uno spazio aperto di proprietà privata, accessibile da via Roma. Le condizioni degli spazi aperti e di alcuni edifici connotano l'area come un ambito urbano a rischio di degrado, da sottoporre a interventi di riordino e riqualificazione. L'ambito di intervento comprende un edificio a blocco localizzato lungo via Roma, per il quale andranno incentivati interventi di riconfigurazione dei caratteri architettonici, contrastanti sia per volume sia per le soluzioni di dettaglio, con quelli prevalenti lungo la cortina edilizia.

Sono ammessi incrementi di volume alle condizioni previste dalla L.R:14/2019 all'Art.6 (fino al 50%) e all'Art.7 (fino al 60%), previa verifica delle possibilità di reperire all'interno dell'area gli standard di urbanizzazione primaria richiesti dal carico urbanistico aggiuntivo.

##### Z.T.O. di appartenenza

A

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ.	2.735
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.	
		In relazione al programma	
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	n.d
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC.	n.d
	in applicazione degli Art. 6 (c1-4) e Art.7 (c1-3) della L.R.14/2018)		

---

**Strumento di intervento**

Intervento edilizio convenzionato, sulla base di progetti unitari estesi alle aree individuate nell'elaborato grafico.

---

**Criteri per gli interventi**

Gli interventi potranno riguardare gli edifici con grado di protezione diverso da 2 e dovranno proporsi un confronto critico con le caratteristiche insediative e architettoniche del paesaggio urbano storico.

Lo spazio aperto dovrà presentare le caratteristiche dello "spazio condiviso" così come normato nel Regolamento Edilizio.

Le porzioni di spazio scoperto per le quali si preveda l'uso pubblico (accessibilità pedonale e parcheggio) potranno essere calcolate come "standard".





L'assetto dell'area nel giugno 2010 (fonte Google Earth).



L'assetto dell'area nell'Ortofoto AGEA 2018, dopo la realizzazione della rotatoria e la demolizione degli edifici lungo via Sant'Ulderico e via Grezzano.

#### Z.T.O. di appartenenza

C2, D1, F3, F4, elementi delle reti della mobilità.

Rispetto alla disciplina generale prevista dal Piano degli Interventi, la distribuzione degli standard primari e secondari è modificata, (mantenendo inalterate le quantità minime complessive) in modo da avere una maggior componente di aree verdi in ZTO F3 (standard secondari), localizzata lungo il corso del Tartaro, e affidando agli standard di verde primario un ruolo di arredo e mitigazione.

La distribuzione degli standard dovrà essere localizzata dal PUA prevalentemente nell'area "1" (a nord di via San Giovanni), dove sono prioritari gli obiettivi di valorizzazione ambientale e paesaggistica del corso del Tartaro, riservando gli spazi scoperti dell'area 2 (a sud di via San Giovanni) alla realizzazione di spazi di servizio alle attività commerciali.

Nelle tabelle seguenti e negli schemi allegati ai "Criteri per gli interventi" sono illustrati i principi generali da seguire nell'elaborazione del PUA, fatte salve le possibilità di introdurre giustificate modifiche in fase di pianificazione attuativa, funzionali a una più corretta progettazione.

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ.	26.686
<u>Servizi e spazi di uso pubblico Area 1</u>	Area (min.)	MQ.	5.400
parcheggi a raso (standard primari in ZTO C2)		MQ.	1.740
aree verdi o pavimentate (standard primari in ZTO C2)		MQ.	1.170
aree verdi o pavimentate (standard primari e secondari in ZTO F3)		MQ.	3.190
<u>Servizi e spazi di uso pubblico Area 2</u>	Area (min.)	MQ.	700
aree verdi o pavimentate			700
parcheggi a raso			0
<u>Residenze e attività economiche Area 1</u>	S.f (max)	MQ.	9.240
residenze e attività compatibili (ZTO C2)	Vol. Edif. (max)	MC.	23.000
<u>Residenze e attività economiche Area 2</u>			5.884
Commercio all'ingrosso o al dettaglio, artigianato di servizio (ZTO D1)	S.C. (max)	MQ.	2.000
	Vol. Edif. (max)	MC.	8.000

---

#### Strumento di intervento

Piano urbanistico attuativo esteso all'intero ambito del Progetto Norma, in recepimento di accordo pubblico-privato. Il PUA dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

---

#### Criteri per gli interventi

Tra via S. Ulderico e via Cavour, all'interno della ZTO C2 dovrà essere realizzata una nuova strada di distribuzione, la quale:

- dovrà avere doppio senso di circolazione, estendendosi lungo tutto il limite nord dell'area e presentare le caratteristiche di un "viale" alberato con marciapiedi lungo entrambi i lati;
- dovrà terminare all'estremità est con uno spazio attrezzato per l'inversione di marcia. In corrispondenza della connessione con la ZTO F4 potranno essere adottate soluzioni finalizzate a consentire una connessione a senso unico tra il parcheggio e la nuova strada.

L'incrocio tra via Sant'Ulderico e la nuova viabilità dovrà essere studiato in modo da:

- garantire ai conducenti dei veicoli una buona visibilità e ridurre la velocità dei veicoli in transito,
- allargare il marciapiede in modo da configurare una "piazzetta", attraverso la quale integrare lo spazio della vicina "bocara" di via Sant'Ulderico e renderne più evidente la presenza.

Il collegamento ciclabile previsto ad est di via Sant'Ulderico dovrà avere larghezza non inferiore a 2,5 metri.

Il progetto Norma comprende la realizzazione di una superficie di parcheggio di urbanizzazione primaria con carattere "passante", tra via Cavour e la nuova viabilità interna alla ZTO C2.

Le dotazioni di parcheggio di urbanizzazione primaria dovranno essere associate alla messa a dimora di alberature e andranno realizzate:

- all'interno dell'ambito localizzato all'estremità nord dell'area, accessibile da via Cavour (e già provvisoriamente adibito a tale funzione);
- lungo il tratto di via Sant'Ulderico compreso entro il progetto Norma e lungo la nuova strada, evitando la realizzazione di estese superfici, incompatibili con il programma di riqualificazione dell'area.

Per alcuni dei manufatti ed edifici legati alla preesistente attività industriale, andrà valutata la possibilità di eseguire interventi di recupero – ristrutturazione. In particolare, il Progetto Norma prevede la conferma della torre localizzata sulle sponde del Tartaro con l'ampio e alto spazio coperto esistente in fregio al fiume. Qualora gli interventi di recupero strutturale risultino incompatibili con la riconversione a destinazione residenziale, è ammessa la ricostruzione di un volume avente analoghe caratteristiche tipologiche, riproponendo e rielaborando gli elementi "fuori scala" che connotano il volume esistente (ampie finestrate, il basamento porticato a doppia altezza ecc.);

La dotazione di parcheggi di pertinenza della torre dovrà essere interamente soddisfatta attraverso una struttura specifica la quale, qualora strutturata su due livelli:

- potrà essere parzialmente interrata;
- dovrà avere un limitato "impatto" sull'intorno, raccordando il livello dell'eventuale parcheggio sovrastante con il piano di campagna attraverso scarpate erbose e sistemazioni vegetali (con alberi e arbusti);
- potrà prevedere la copertura dei posti auto in superficie con pensiline, purché il disegno delle stesse sia integrato a quello dell'edificio principale.

I suddetti "criteri" si applicano anche ai volumi di parcheggio oggetto di progettazione unitaria previsti dal PUA nelle altre aree edificabili.

Il recupero della torre lungo il corso del Tartaro ammette una parziale eccezione alla norma che prevede una completa rinaturalizzazione della sponda sinistra del fiume. Lo spazio "porticato" che costituisce parte del basamento della torre potrà essere pavimentato avendo comunque cura di connettere gli interventi di recupero ad una valorizzazione ambientale e paesaggistico-architettonica del corso d'acqua.

Nella ZTO D1 a sud di via San Giovanni potranno essere insediate attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, nonché attività di servizio. Non sono ammesse residenze di alcun tipo.

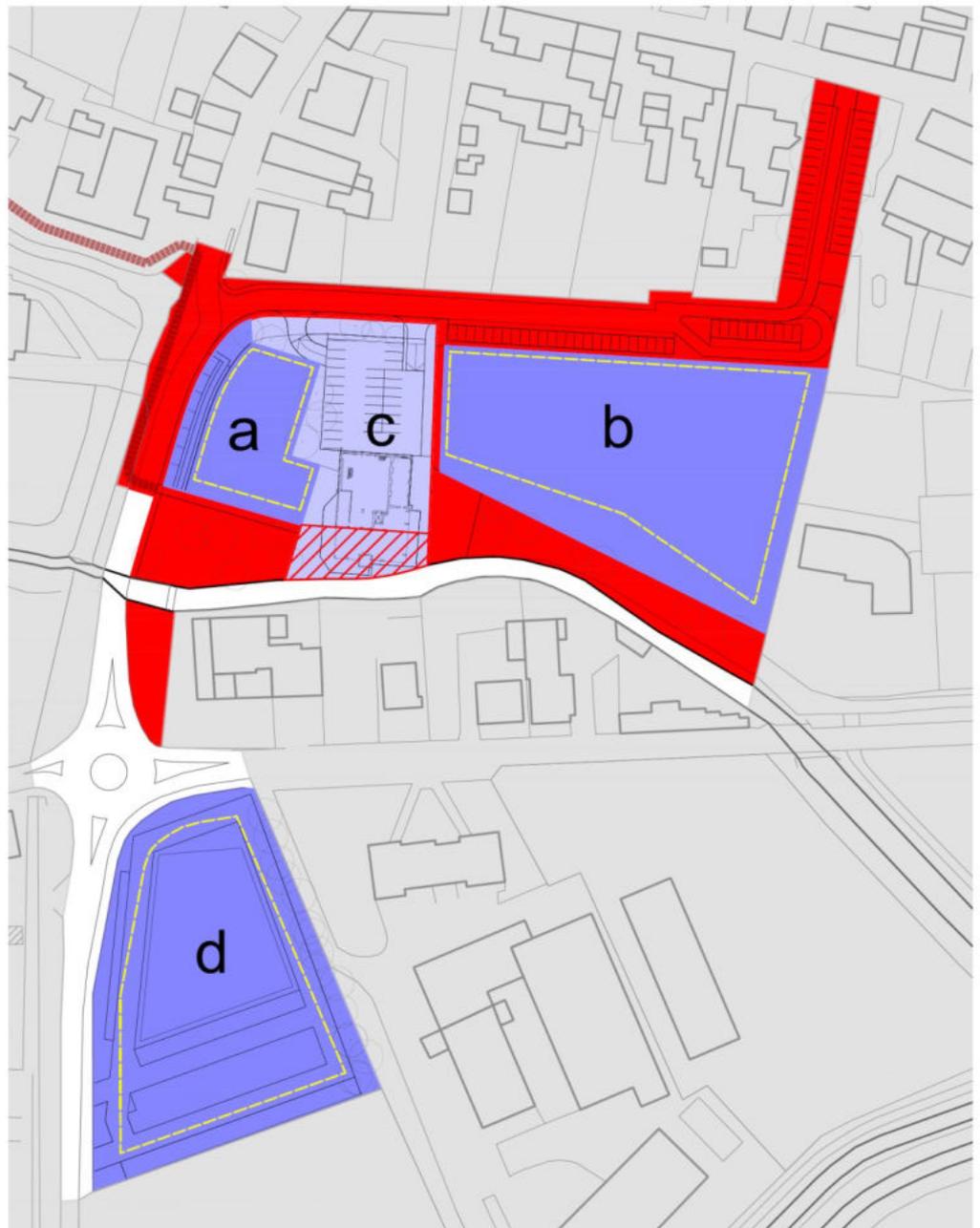
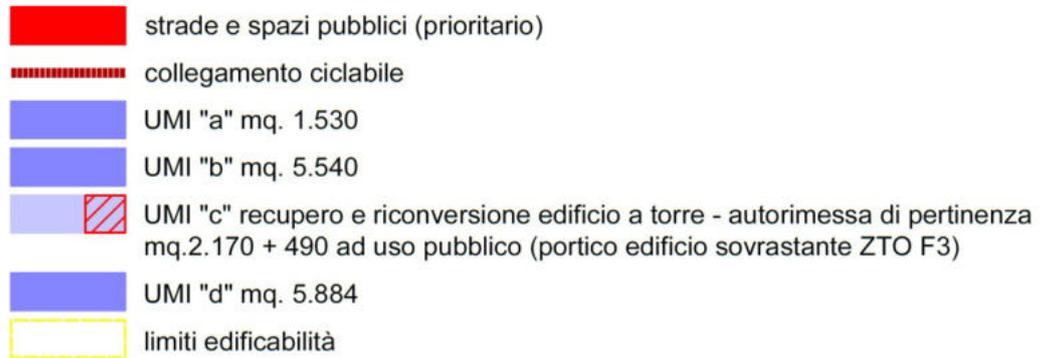
I parcheggi a servizio delle attività insediate andranno localizzati preferibilmente nelle parte sud della ZTO con accesso lungo via Grezzano. Lungo il limite est della ZTO dovrà essere realizzata una siepe arborea e arbustiva con funzione di filtro rispetto all'allevamento localizzato nella proprietà limitrofa.

La distanza dei nuovi edifici dal corso del Tartaro (limite attuale, definito dal fronte sud del muro in cls esistente) non potrà essere inferiore a ml. 20,00.

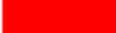
In relazione ad altri limiti e confini la distanza minima degli edifici non potrà essere inferiore:

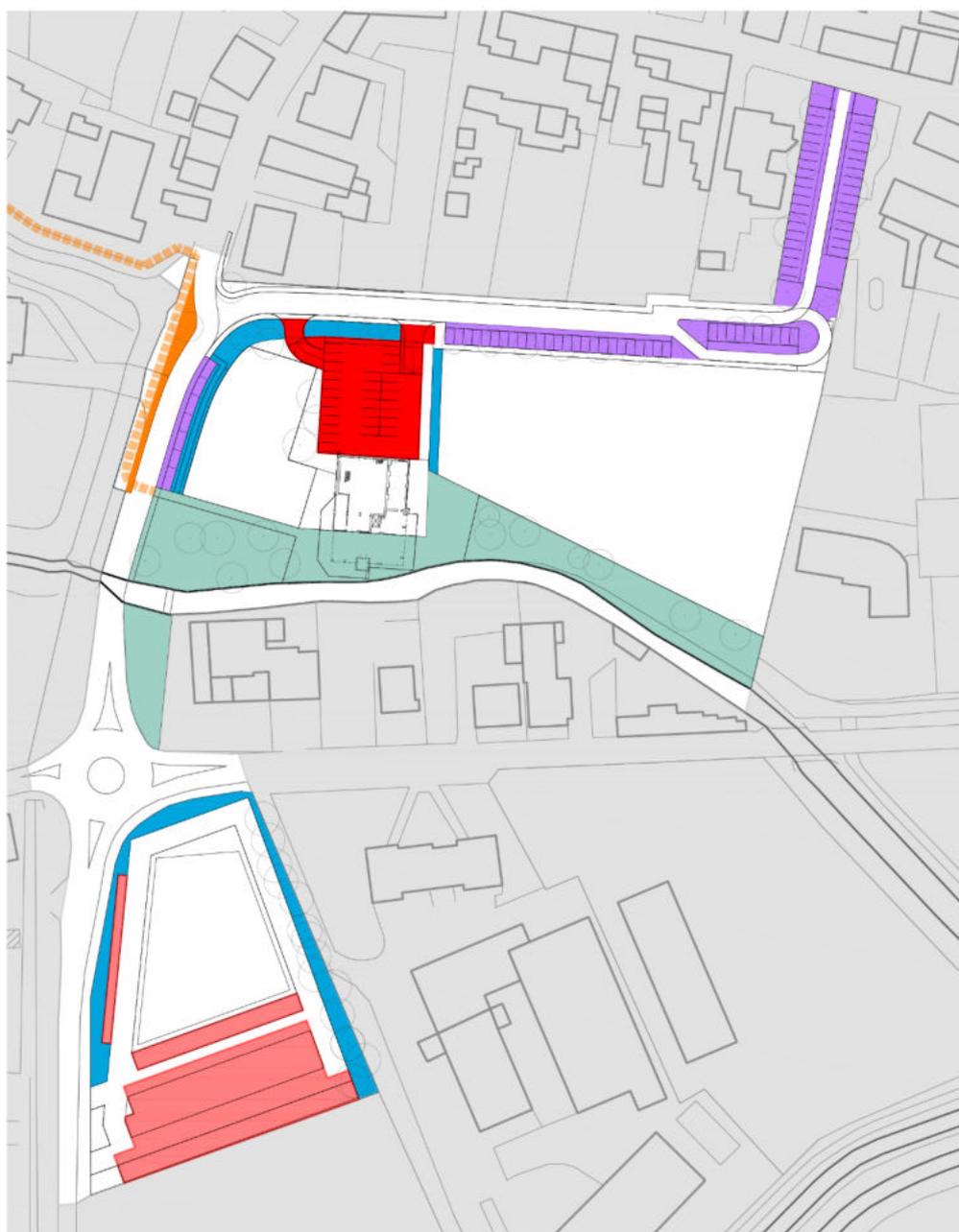
- nell'UMI "a" a 1,5 m. dagli spazi pubblici e dall'UMI "c"
- nell'UMI "b" a 1,5 m. dagli spazi pubblici a nord e ad ovest, a 5 m. dai limite est

- nell'UMI "c" l'autorimessa seminterrata dovrà mantenere una distanza pari all'altezza del volume emergente; la torre potrà essere ricostruita entro la sagoma attuale da intendersi come inviluppo massimo entro il quale sono ammesse variazioni "in riduzione".
- nell'UMI "d" 10 m. dalle strade e 7,5 m da altre proprietà.

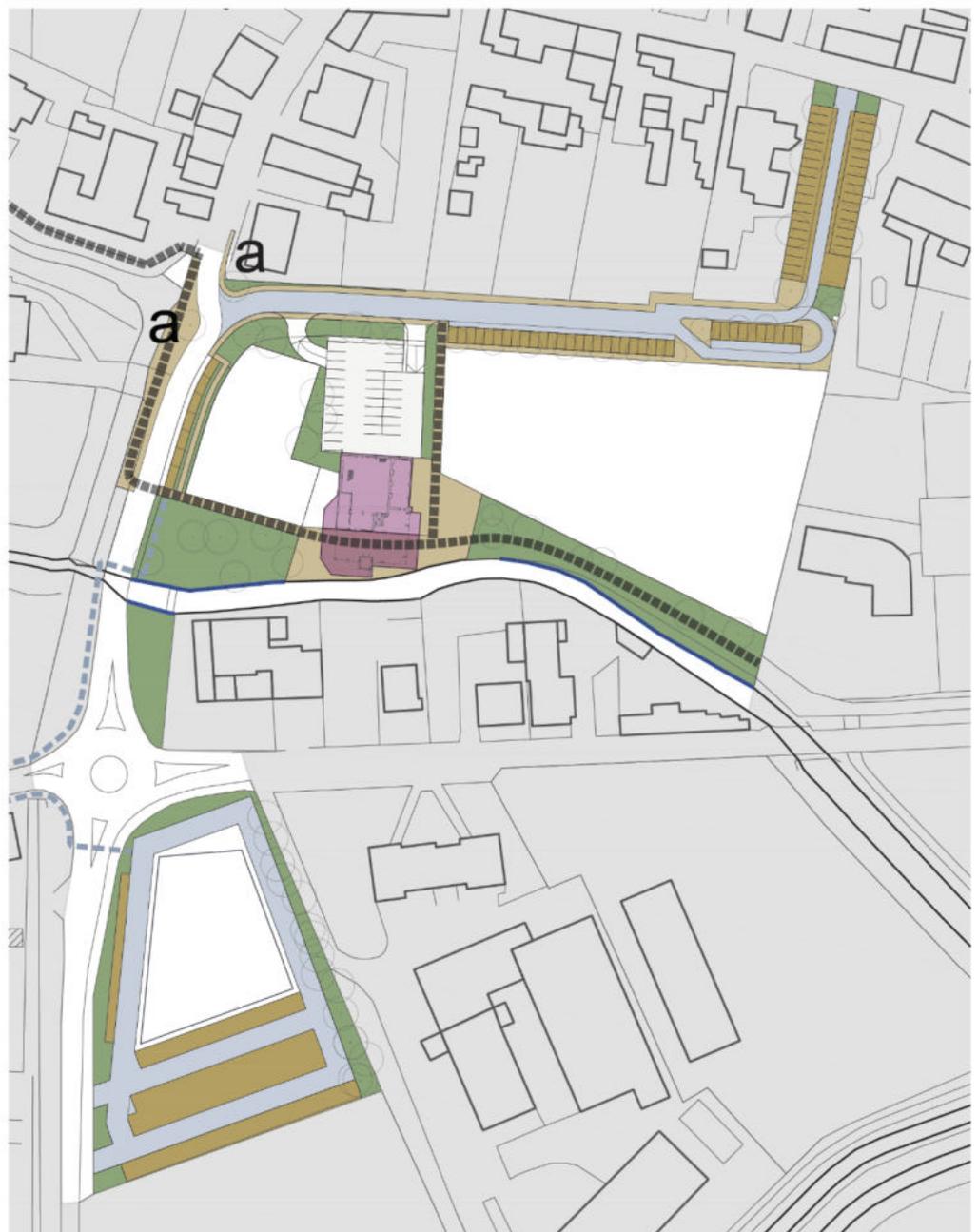


#### Fasi e unità minime di intervento (UMI)

-  parcheggi standard primari (solo in area 1) mq. 1.740
-  standard primari a verde mq. 1.170
-  standard verde secondari e quota primari in ZTO F mq. 3.190
-  spazi pubblici e nuovo collegamento ciclabile a scomputo del contributo perequativo (definito nell'accordo Art.6 L.R.11/2004)
-  parcheggi privati per riconversione torre su due livelli min. 1 mq./10 mc.
-  parcheggi privati di pertinenza di attività commerciali e spazi carico-scarico



- prati e prati alberati
- marciapiedi e aree pavimentate
- pavimentazione percheggi
- recupero e riconversione edificio a torre
- recupero edificio a torre - portico a doppia altezza ad uso pubblico
- viabilità interna alle zone di trasformazione
- autorimessa-piano di copertura
- pista ciclabile e percorso ciclopedonale
- alberature a filare e isolate
- a** ampliamento marciapiede per dissuasione e visibilità incrocio
- demolizione muro in cemento e rinaturalizzazione sponda Tartaro



**Capo I – Parchi nel territorio aperto**

**Art. 75. - Parco Regionale del Tartaro e Tione**

1. Viene individuato, per le significative presenze naturalistiche ed ambientali l'ambito per il Parco Regionale del Tartaro e Tione, il cui progetto è richiamato nel PTCP della Provincia di Verona. L'ambito interessa il territorio dei Comuni di Povegliano Veronese, Villafranca di Verona, Castel D'Azzano, Trevenzuolo, Isola della Scala, Mozzecane e Erbè.

**Art. 76. - Parco della Ex Base missilistica di via Torneghiso**

2. Il Piano degli Interventi prevede la riconversione e la valorizzazione paesaggistica dell'area della ex base missilistica di via Torneghiso, localizzata immediatamente a valle del sito Natura 2000.

Destinazioni e regole per gli usi

3. Per la sua estensione, il carattere di grande spazio aperto isolato nel territorio agricolo e le condizioni di accessibilità, il Piano degli Interventi destina l'area alla costruzione di un parco per il tempo libero e attrezzature di interesse comune e servizi a basso impatto ambientale, connessi al cicloturismo e ad altre forme di mobilità *slow* (ippoturismo ecc.);
4. Le principali attività insediabili, andranno individuate tra quelle che stabiliscono relazioni pertinenti con le caratteristiche dell'area e del territorio di Povegliano quali, per esempio:
  - strutture di supporto alla visitazione delle risorse archeologiche del territorio,
  - attività ludico sportive a basso impatto,
  - orto botanico specializzato per la ricerca e la divulgazione scientifica legata agli ambienti di risorgiva.
5. Le sigle corrispondenti alle attrezzature riportate negli allegati grafici sono indicative, la loro sostituzione con attrezzature riferibili alla stessa Z.T.O. non costituisce variante al Piano degli Interventi.
6. Tutte le attrezzature e le attività insediabili nell'area, compresi gli impianti sportivi, dovranno avere basso impatto ambientale e paesaggistico e dovranno essere compatibili con un processo di rinaturalizzazione, che potrà riguardare una parte quantitativamente significativa dell'area.
7. Saranno da evitare opere ed attività a forte richiamo di pubblico o che possano generare emissioni acustiche di elevata intensità o comunque suscettibili di generare fenomeni di pressione sull'ecosistema del vicino Sito Natura 2000.
8. Per la sua localizzazione nel territorio aperto, il sito della Ex Base missilistica costituisce area di localizzazione preferenziale degli interventi di perequazione ambientale in ambito rurale, in attuazione dell'art. 102 "Contestualità degli interventi di trasformazione e mitigazione-compensazione" delle Norme Tecniche del PAT. Tali interventi si attuano principalmente attraverso la costituzione di aree boscate.

Modalità di intervento

9. Le modalità per gli interventi sono quelle previste per la Z.T.O. F3.
10. L'attuazione potrà avvenire anche con interventi unitari soggetti a convenzione, in attuazione di specifici programmi e accordi pubblico-privato, sottoscritti tra il Comune di Povegliano Veronese, associazioni e enti, pubblici o privati, nonché altri soggetti eventualmente coinvolti per la realizzazione di interventi e/o la gestione degli spazi e delle attrezzature.
11. Gli interventi dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS.

Criteri per gli interventi

12. Per l'elaborazione di progetti e programmi di intervento di seguito sono forniti indirizzi e criteri.

---

Le relazioni con le preesistenze e il contesto

13. Gli interventi di riconversione funzionale dell'area dovranno conservare testimonianze del precedente destinazione militare, recuperando i più significativi tra i manufatti esistenti (per es. modellazioni del suolo...), e integrandoli nel nuovo assetto paesaggistico e funzionale previsto per l'area.
14. Particolare attenzione dovrà essere rivolta al disegno dei limiti dell'area; in particolare:
  - i tracciati stradali e gli spazi per la sosta automobilistica dovranno localizzarsi ad adeguata distanza dal sistema di fontanili e corsi d'acqua che delimita l'area, nella quale dovrà essere garantita una priorità alla fruizione pedonale e ciclabile;

- il programma funzionale di riqualificazione della ex base dovrà conformarsi a un principio di “gradualità”, che preveda la localizzazione nella parte sud delle attività che possono produrre fenomeni di pressione sulle componenti del sistema ambientale.
15. Le aree boscate andranno organizzate in funzione di un progetto di rinaturalizzazione che riguarderà, in particolare, il margine nord dell’area.

---

**Parcheggi, accessibilità e mobilità *slow***

16. Si dovrà evitare la realizzazione di estese superfici di parcheggio, che andranno il più possibile localizzati ad adeguata distanza dal Sito Natura 2000.
17. I posti auto dovranno essere intervallati da aree verdi alberate, in modo che le aree di parcheggio e le relative sistemazioni vegetali si configurino come spazi di “filtro”.
18. Per il ruolo affidatogli dal Piano degli Interventi e per la presenza di attrezzature sportive e aree verdi attrezzate, è necessario che l’area sia dotata di accessibilità e mobilità ciclabile adeguate; pertanto:
- il Comune, nel quadro degli interventi di riconversione e riqualificazione dell’area, nonché attraverso specifici programmi e progetti, provvederà all’estensione della rete ciclabile fino al sito della “ex base”; in particolare andrà valorizzato il ruolo di via Torneghiso, che rappresenta la naturale ramificazione della ciclo-pista delle Risorgive;
  - le aree di parcheggio andranno integrate con spazi e attrezzature di interscambio con la mobilità ciclabile.

Titolo XII – Repertorio G – Attività in zona impropria

**Art. 77. - Attività in Zona impropria**

1. Il Piano degli interventi individua attività in zona impropria derivanti da:

- schede predisposte attraverso Variante Urbanistica, ai sensi della L.R.11/87, per le quali, viene confermato il contenuto dalle schede approvate e vigenti.
- modifiche alla zonizzazione di aree con attività produttive precedentemente classificate come Z.T.O. D, ma compresa dal PAT in contesto consolidati a prevalente destinazione residenziale;
- attività precedentemente non censite.

Codice	Localizzazione	Note ed eventuali norme specifiche										
Z.Imp.01	Via Campagnole	Attività da confermare. Caseificio in via Campagnole, individuato come attività produttiva in zona impropria con scheda n°4 dalla Variante Urbanistica, ai sensi della L.R.11/87, approvata dalla Giunta Regionale Veneto con D.G.R. n. 2599 del 07.06.1994.										
Z.Imp.02	Via Vittorio Veneto	<p>Attività commerciale da confermare in contesto residenziale consolidato.</p> <p>Sono ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• attività commerciali, limitatamente all'attività insediata, che dovrà rimanere invariata.</li> <li>• residenza, limitatamente alle abitazioni esistenti, sulle quali sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione, con esclusione della possibilità di realizzare ampliamenti.</li> </ul> <p>Gli interventi si attuano con permesso di costruire convenzionato: la convenzione dovrà riguardare in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti di seguito indicati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la superficie da destinare a servizi non potrà essere inferiore a 0,80 mq./mq. di superficie lorda (SL), vincolata come destinazione d'uso a verde e parcheggio;</li> <li>• lungo i confini dell'area, fatta esclusione del fronte rivolto verso la viabilità principale, dovranno messe a dimora alberature a filare, scelte tra le specie arboree autoctone.</li> </ul> <p>Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:</p> <table border="1"> <tr> <td>Rc (max)</td> <td>50% del lotto</td> </tr> <tr> <td>Numero di piani fuori terra abitazioni e uffici (max)</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>H. abitazioni e uffici (max)</td> <td>ml. 8,5</td> </tr> <tr> <td>Indice di permeabilità fondiario IPF (min.)</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Superficie a "verde profondo" SVP (min.)</td> <td>10% della superficie scoperta del lotto</td> </tr> </table> <p>Sono in ogni caso consentiti interventi di ampliamento per motivate esigenze igienico - sanitarie o di adeguamento a normative nazionali, comunitarie, regionali.</p>	Rc (max)	50% del lotto	Numero di piani fuori terra abitazioni e uffici (max)	2	H. abitazioni e uffici (max)	ml. 8,5	Indice di permeabilità fondiario IPF (min.)	25%	Superficie a "verde profondo" SVP (min.)	10% della superficie scoperta del lotto
Rc (max)	50% del lotto											
Numero di piani fuori terra abitazioni e uffici (max)	2											
H. abitazioni e uffici (max)	ml. 8,5											
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.)	25%											
Superficie a "verde profondo" SVP (min.)	10% della superficie scoperta del lotto											
Z.Imp.03	Via Verona	<p>Attività agroindustriale, costituitasi a seguito di una graduale evoluzione delle attività connesse all'agricoltura. Giustificano la permanenza sul sito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le caratteristiche del contesto, nel quali sono assenti caratteri di fragilità ambientale e paesaggistica, che sarebbero aggravate dal riconoscimento e dal conseguente consolidamento dell'attività produttiva;</li> </ul>										

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• le dinamiche di sviluppo della componente produttiva, che sarebbero indebolite-danneggiate da un trasferimento "in zona propria".</li> </ul> <p>Attività produttiva da confermare.  Lungo il fronte strada deve essere garantita la permanenza di una superficie scoperta di larghezza non inferiore a 10 metri destinata a parcheggio.  L'individuazione dell'"attività produttiva in zona impropria" e la presente classificazione sono connesse ad accordo pubblico privato ai sensi dell'Art.6 della L.R.11/2004 identificato al Repertorio H2 delle presenti NTO.</p>
--	--	---

Titolo XIII – Repertorio H – Aree interessate da accordi pubblico - privato e atti unilaterali d'obbligo

**Capo I - Repertorio H1 - Atto unilaterale per Variante o deroga allo strumento urbanistico, con monetizzazione della perequazione (contributo straordinario art.16 c.4 lett. d ter DPR 380/2001)**

Numero	data e numero di protocollo	Proponente dell'intervento e dell'atto unilaterale	Localizzazione delle aree interessate	Approvazione strumento urbanistico
a1	Prot. .... del .../.../20...	PERINA Donatella	Via Vittorio Veneto	-----
a2	Prot. .... del .../.../20...	MAZZOCCO Giancarlo	Via Dossetto	-----
a3	Prot. .... del .../.../20...	GEROIN Rudy e GEROIN Giovanna	Via Vittorio Veneto	-----
a4	Prot. .... del .../.../20...	DELL'OSTE Antonio	Via San Giovanni	-----
a5	Prot. .... del .../.../20...	SCATTOLINI Luca e CASTIONI Martina	Via Verona	-----
a6	Prot. .... del .../.../20...	BOSCHETTI Adriano, POOKHAMAO Daunpen, MARCOLINI Alessia	Via Dosso Reggio	-----
a7	Prot. .... del .../.../20...	SCARAVONATI Mirco, SCARAVONATI Pietro e SCARAVONATI Roberto, SPREAFICO Francesco e fratelli S.p.a.	Via Verona	-----

**Capo II - Repertorio H2 - Accordi Pubblico-Privato art.6 L.R.11/2004**

Numero	data e numero di protocollo	Parte privata proponente l'accordo	Localizzazione delle aree interessate	Approvazione strumento urbanistico
b1	Prot. .... del .../.../20...	MOLETTA Valentina, GEROIN Fabrizio e GEROIN Sabina	Via Vittorio Veneto, Via Dosso Poli	-----
b2	Prot. .... del .../.../20...	BOSCAINI Marina, BOSCAINI Marco, BOSCAINI Sabina	Via Dossetto	-----
b3	Prot. .... del .../.../20...	RAFFINERIE OLEARIE ITALIANE R.O.I. S.R.L,	via Sant'Ulderico, via Cavour, Via Grezzano	-----
b4	Prot. .... del .../.../20...	ALGEBRIS NPL REAL ESTATE S.R.L.	Via Dosso Poli	-----