



**REGIONE VENETO**  
**PROVINCIA DI VERONA**  
**COMUNE DI BEVILACQUA**

**ELABORATO**  
**05**

# **TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI**

## **Norme Tecniche Operative**

(testo definitivo)

**COMUNE DI BEVILACQUA**

*Sindaco*  
Valentino Girlanda

*Ufficio Tecnico*  
*Responsabile:* Valentino Girlanda

geom. Cinzia Magosso

APPROVAZIONE

D.C.C. N.....DEL.....

ADOZIONE

D.C.C. N.....DEL.....

**PROGETTAZIONE**  
**"MRM PLUS"**

dott. pian. Michele Miotello  
con dott.ssa Francesca Faccioli

APRILE 2023



## Sommario

TITOLO 1. – NORME GENERALI .....	3
Art. 1.2. - Efficacia del Piano degli Interventi Finalità .....	3
Art. 1.3. - Riferimento alla pianificazione vigente .....	4
Art. 1.4. – Elaborati del P.I.....	4
Art. 1.5. – Attuazione del P.I. ....	4
TITOLO 2. – ATTUAZIONE DEL P.I. ....	6
Art. 2.1. – Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) .....	6
Art. 2.2. – Comparto urbanistico.....	7
Art. 2.3. – Piani di Recupero.....	7
Art. 2.4. – Determinazione degli standards urbanistici.....	8
Art. 2.5. - Inseadimento attività commerciali (LR 50/2012) .....	10
Art. 2.6. - Monetizzazione e collocazione delle aree a standard secondari.....	11
Art. 2.7. – Compensazione dei volumi.....	12
Art. 2.8. – Parcheggi privati .....	12
TITOLO 3. – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	13
Art. 3.1. – Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi .....	13
Art. 3.2. – Tipologie edilizie .....	13
TITOLO 4. – NORME COMUNI ALLE ZTO .....	14
Art. 4.1. - Articolazione del piano sul territorio comunale.....	14
Art. 4.2. - Destinazioni d’uso .....	15
Art. 4.3. - Norme comuni alle varie zone territoriali omogenee .....	17
Art. 4.4. – Crediti Edilizi (CE) e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER).....	17
Art. 4.4.bis – Opere incongrue .....	19
Art. 4.5. - Schede Norma .....	19
TITOLO 5. – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	21
Art. 5.1.- Articolazione delle Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.).....	21
Art. 5.2. – Norme comuni alle Z.T.O. “A” .....	21
Art. 5.3.- Z.T.O. “A1 - Centro Storico” .....	30
Art. 5.4. – Z.T.O. “A2 - Nuclei e insediamenti rurali di antica origine” .....	31
Art. 5.5. – Edifici isolati di interesse storico ambientale .....	32
Art. 5.6. - Vincolo monumentale.....	32
Art. 5.7. - Z.T.O. “ZONA B1 - Residenziale semiestensiva di completamento” .....	33
Art. 5.8. – Z.T.O. “B2 - Residenziale estensiva di completamento” .....	34
Art. 5.9. – Z.T.O. “C1 - Residenziale con P.U.A. approvato” .....	36
Art. 5.10. – Z.T.O. “C2A - Residenziale di progetto” .....	36
Art. 5.11. – Z.T.O. “D1A – Produttiva di completamento” .....	37
Art. 5.12. – Z.T.O. “D1B – Produttiva con PUA/SUAP approvato” .....	39
Art. 5.13. – Z.T.O. “D2A – Produttiva di progetto” .....	40
Art. 5.14. – Z.T.O. “D2B– Produttiva di progetto a bassa edificazione” .....	41
Art. 5.15. –Attività produttive fuori zona .....	41
Art. 5.16. – Z.T.O. “E Agricola” .....	41
Art. 5.17. – Z.T.O. “EA – Agricola periurbana” .....	44
Art. 5.18. – Z.T.O. “NRA – Nuclei residenziali in ambito agricolo” .....	45
Art. 5.19. – Z.T.O. “F1A – Aree per attrezzature di interesse comune” .....	46
Art. 5.20. – Z.T.O. –“F1B - Aree per attrezzature tecnologiche” .....	46
Art. 5.21. – Z.T.O. “F2 – Aree per l’istruzione” .....	47
Art. 5.22. – Z.T.O. “F3A – Verde pubblico attrezzato” .....	47
Art. 5.23. – Z.T.O. “F3B – Aree per impianti sportivi” .....	48



Art. 5.24. – Z.T.O. “F4 – Parcheggi pubblici” .....	48
Art. 5.25. – Z.T.O. “VM Verde di mitigazione” .....	48
Art. 5.26. - Verde privato .....	49
Art. 5.27. –Aree pedonali – Percorsi ciclopedonali .....	49
Art. 5.28. –Strade esistenti e di progetto .....	50
TITOLO 6. – VINCOLI E TUTELE .....	51
Art. 6.1.- Fasce di rispetto attrezzature tecnologiche .....	51
Art. 6.2. - Tutela paesaggistica - Fasce dei corsi d’acqua .....	52
Art. 6.3.– Fasce di tutela idraulica.....	52
Art. 6.4. - Zona di interesse archeologico .....	52
Art. 6.5. – Aree a elevata utilizzazione agricola (PTRC).....	52
Art. 6.6. Coni visuali .....	53
Art. 6.7. – Aree esondabili o a ristagno idrico previste dal PATI.....	53
Art. 6.8.- - Allevamenti zootecnici intensivi e fasce di rispetto.....	54
Art. 6.9.- Fascia di rispetto stradale .....	56
Art. 6.10. Rispetto ferroviario .....	58
TITOLO 7. – RETE ECOLOGICA.....	59
Art. 7.1. Aree di connessione naturalistica .....	59
Art. 7.2.- Corridoi ecologici.....	60
TITOLO 8.– COMPATIBILITA’ GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA .....	62
Art. 8.1. - Compatibilità geologica ai fini edificatori .....	62
Art. 8.2. - Compatibilità idraulica degli interventi .....	63
TITOLO 9. – MONITORAGGIO DEL PI.....	64
Art. 9.1. - Monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano degli Interventi.....	64



## TITOLO 1. – NORME GENERALI

### **Art. 1.1. – Contenuti e finalità del Piano degli Interventi**

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Bevilacqua si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) redatto con il Comune di Terrazzo a mezzo della ratifica della Giunta Regionale del Veneto dell'approvazione in conferenza dei servizi con deliberazione n. 2845 in data 30.11.2010, divenuto esecutiva il 05.01.2011, 15 giorni dopo la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione n° 95, avvenuta in data 21.12.2010 e Piano degli Interventi (P.I.).
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

### **Art. 1.2. - Efficacia del Piano degli Interventi**

1. Il P.I. produce effetti conformativi della proprietà per le parti non oggetto di vincolo, anche attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.); diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio comunale. Al momento dell'entrata in vigore del P.I. i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza.
2. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire, relativi alla cessione di aree per scopi pubblici o alla realizzazione di opere pubbliche e ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere,
3. Secondo quanto previsto dell'articolo 18, c. 7 della LR. 11/2004, così come modificato dall'art. 23, comma 7 della L.R. 14/2017, dopo cinque anni dall'entrata in vigore del P.I., qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi di nuove infrastrutture, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, decadono le rispettive previsioni urbanistiche.
4. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al P.I., essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T. e secondo quanto disposto dall'art. 7 bis della L.R. 11/2004 e s.m.i. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza che non siano riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'articolo 33 della LR. 11/2004 e s.m.i.
5. I progetti relativi ai nuovi lotti edificabili, al recupero delle opere incongrue ovvero a trasformazioni puntuali disciplinate nel presente P.I. da specifiche schede norma dovranno essere presentati al competente ufficio comunale entro 5 anni dall'entrata in vigore del piano stesso.
6. Per i P.U.A. convenzionati decaduti l'edificazione è ammessa conformemente alle previsioni della convenzione originaria, a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione, e che le stesse siano collaudate e cedute al Comune.



### **Art. 1.3. - Riferimento alla pianificazione vigente**

1. Le presenti Norme Tecniche Operative (NTO) integrano, completano e aggiornano le norme del PATI. Pertanto, l'apparato normativo comunale di riferimento, deve intendersi formato da quello del PATI e da quello del PI.
2. Dalla data di adozione del PI sono fatti salvi i titoli edilizi rilasciati, nonché le SCIA e CILA presentate, a condizione che i lavori siano eseguiti nei termini di validità degli stessi, come fissati dalla legislazione statale e regionale. Sono inoltre fatti salvi i procedimenti in corso che dovranno essere conclusi con il rilascio del provvedimento finale entro il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore del piano.
3. Per i comparti interessati da PUA approvati e convenzionati e classificati dal PI zone di completamento in quanto quasi totalmente realizzati, l'intervento edilizio nei lotti eventualmente liberi può riferirsi o alle previsioni del PUA approvato o alle norme della zona di completamento individuata.

### **Art. 1.4. – Elaborati del P.I.**

1. Gli obiettivi e i contenuti del Piano degli Interventi n.3 del Comune di Bevilacqua sono contenuti nella Relazione Programmatica e negli altri elaborati.
2. Il progetto di piano è rappresentato da una serie di elaborati grafici ed illustrativi/descrittivi riferiti, per successivi approfondimenti di scala, all'intero territorio comunale, corrispondenti al seguente elenco:
  - a) Relazione Programmatica (elaborato "04");
  - b) elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:
    - Intero Territorio Comunale – Vincoli e tutele scala 1:10.000 (elaborato "01");
    - Intero Territorio Comunale – Zonizzazione scala 1:5.000 (elaborato "02");
    - Zone Significative scala 1: 2.000 (elaborato "03");
  - c) Norme Tecniche Operative (elaborato "05");
  - d) Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (invariato); Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (elaborato "07") con sussidi operativi;
  - e) Schede Norma (elaborato "06");
  - f) Registro fondiario del consumo di suolo (elaborato "08").
3. Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, le previsioni urbanistiche previste nelle tavole di maggior dettaglio (esempio scala 1:2.000) prevalgono sempre su quelle previste nelle tavole di minor dettaglio (esempio scala 1:5.000).
4. Qualora vi fossero discordanze tra planimetrie generali e schede normative prevalgono le prime per le indicazioni di carattere generale (perimetri, viabilità, etc), e le seconde per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, etc.)
5. Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.

### **Art. 1.5. – Attuazione del P.I.**

1. Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA), con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani ed i progetti di settore previsti da leggi e regolamenti vigenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici, secondo le modalità previste nella presente normativa.
2. Gli interventi diretti sono:
  - a) permesso di costruire (PdC);
  - b) segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
  - c) comunicazione inizio lavori asseverata (CILA);



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



## TITOLO 2. – ATTUAZIONE DEL P.I.

### Art. 2.1. – Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

1. I piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica e privata, sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di attuare alcune previsioni del PI, definendo l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica degli impianti insediativi, la qualità e la morfologia degli edifici, la conformazione e le prestazioni delle parti pubbliche, la viabilità ed i servizi, le procedure ed i tempi d'attuazione degli interventi, ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.
2. Le tavole di PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio dei permessi di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA.
3. Le tavole del PI indicano altresì le parti nelle quali è vigente un PUA realizzato e/o convenzionato.
4. I piani attuativi sono disciplinati dalla LR n.11/2004 e si dividono in:
  - a) Piano Particolareggiato - PP (articoli 13 e 28 della legge 1150/1942);
  - b) Piano di Lottizzazione - PdL (articoli 13 e 28 della legge 1150/1942);
  - c) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare - PEEP (legge 167/1962);
  - d) Piano delle Aree da destinare ad Insediamenti Produttivi - PIP (articolo 27 della legge 865/1971);
  - e) Piano di Recupero - PdR (articolo 28 della legge 457/1978);
  - f) Piano Ambientale - PA (articolo 27 della LR 40/1984) e s.m.;
  - g) Programma Integrato (articolo 16 della legge 179/1992), ai quali si applicano le norme degli articoli 19, 20 e 32 della LR 11/2004;
5. Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni, norme e prescrizioni del PI indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti NTO.
6. Gli Strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI, possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria indicata nelle tavole del PI (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I. Tali modifiche non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.
7. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:
  - a) l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
  - b) la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
  - c) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
  - d) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
  - e) i vincoli gravanti sull'area;
  - f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
  - g) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
  - h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;



- i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
  - j) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
  - k) le norme di attuazione;
  - l) il prontuario per la mitigazione ambientale;
  - m) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
  - n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.
8. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi ai sensi dell'art. 21 della LR 11/04.
9. I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dal successivo articolo.

#### **Art. 2.2. – Comparto urbanistico**

1. Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione di denuncia di inizio di attività, ovvero di un'unica istanza di permesso di costruire, sono stabiliti da un PUA oppure dal piano degli interventi.
2. Il comparto può riguardare tutto o parte di un PUA oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del piano degli interventi (PI).
3. Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di una apposita convenzione.
4. Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici secondo quanto stabilito all'articolo 35 della LR. N. 11/2004; dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.
5. Il consorzio, costituito ai sensi del comma 4, ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.
6. L'occupazione temporanea o l'espropriazione sono notificate ai proprietari e agli aventi titolo nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale.

#### **Art. 2.3. – Piani di Recupero**

1. I Piani di Recupero (art. 19, comma 1, lettera d, L.R. 11/2004) sono gli strumenti di intervento, di iniziativa pubblica o privata, finalizzati al recupero del patrimonio edilizio





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

#### **Art. 2.4. – Determinazione degli standards urbanistici**

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere ed i servizi pubblici o di interesse comune. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parchi, orti botanici, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.
2. Il P.A.T.I., per le destinazioni residenziali, ha individuato i servizi e le attrezzature maggiori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento fissato per le singole ATO, destinando a ciascun abitante teorico uno standard urbanistico pari a 30 mq/abitante, valore determinato in sede di dimensionamento del PAT (Tav. 4.1 Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei del PATI).
3. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste dal PI risultano essere:
  - attrezzature scolastiche = 4,50 mq/ab
  - attrezzature collettive = 5,50 mq/ab
  - verde pubblico = 12,00 mq/ab
  - parcheggi pubblici = 8,00 mq/ab
  - totale = 30,0 mq/abdei quali i primari vengono così stabiliti:
  - parcheggi pubblici = 4,0 mq/abverde pubblico attrezzato = 8,0 mq/ab
4. Si specifica inoltre, che ai sensi dell'art. 31, comma 8, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo.
5. I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno:



- la dotazione minima di aree a standard primario;
  - le aree secondarie, invece, devono essere conferite nell'ambito delle zone già individuate dal PI; nel caso in cui, nell'ambito del P.U.A., non siano individuati standards secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal P.I., o in alternativa acquisite dall'Amministrazione comunale previa la monetizzazione del relativo valore che viene determinato, tramite apposita deliberazione, in base al corrispettivo dell'indennizzo espropriativo legislativamente determinato ai sensi del D.P.R. 327/01 e s.m.i.;
6. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate (ex art. 31 della L.R. n. 11/04) è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo; L'Amministrazione può ammettere anche la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard;
  7. È facoltà dell'Amministrazione comunale, relativamente i soli piani di recupero e/o particolareggiati nonché per i Beni Culturali e Ambientali, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e opere non reperibili all'interno degli ambiti, facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate. Sarà a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici tra quelli previsti dallo strumento generale.
  8. 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.
  9. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
  10. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente articolo per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.
  11. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata mediante apposizione di specifico vincolo a carico del richiedente.
  12. Il valore delle aree e delle opere vincolate ad uso pubblico realizzate in funzione degli insediamenti commerciali, direzionali e turistici ai sensi del presente articolo non è detraibile dal contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di rilascio del titolo abilitativo secondo le procedure del D.P.R.380/2001.
  13. Le previsioni del presente articolo sono da attuarsi in tutte le zone omogenee.
  14. Il P.I., per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo, ai sensi dell'art. 31, comma 2 della L.R. n. 11/2004, pari:
    - **attività produttive:** una dotazione a servizi (parcheggi almeno fino al 50% e verde) non inferiore al 10% della Superficie lorda SL e comunque almeno il 10% della superficie fondiaria SF, eventualmente incrementata di una superficie da destinarsi a verde o attrezzature a servizio delle attività produttive quantificata dal PI in relazione



- agli specifici obiettivi di qualità indicati dal PAT per ciascun ATO;
- attività commerciali e direzionali: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi (parcheggio almeno fino al 50% e verde) non sarà inferiore a 15 mq. per 100 mq. di superficie fondiaria e comunque al 100% della s.l.p. realizzabile;
  - attività turistico ricettive: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi non sarà inferiore al 15 mq ogni 100 mc o, nel caso di insediamenti all'aperto, 10 mq ogni 100 mq;
15. Per gli insediamenti a carattere commerciale inoltre si applica il successivo art. 2.5 di adeguamento alla LR n. 50/2012 .
  16. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincolo di destinazione ad uso pubblico.
  17. Per gli insediamenti commerciali, direzionali e turistici i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.
  18. Le norme del presente articolo si applicano anche ai cambi di destinazione d'uso che comportano un incremento degli standards rispetto a quelli originariamente individuati. Nel caso venga dimostrata l'impossibilità di conferimento dei maggiori standards o su richiesta dell'Amministrazione, potrà essere consentita la monetizzazione degli standards.

#### **Art. 2.5. - Insediamento attività commerciali (LR 50/2012)**

1. Le attività commerciali esistenti, alla data di adozione della presente disciplina, non sono obbligate a conformarsi a quanto dettato dalle disposizioni della LR 50/2012. In caso di aumento della Superficie di vendita, della Superficie lorda o di cambio di tipologia per le Grandi strutture, che comportino una maggiore dotazione di parcheggi di uso pubblico a servizio delle attività, per le porzioni modificate, si applicano le presenti norme.
2. Le strutture con Superficie di vendita non superiore a 1.500 mq sono insediabili su tutto il territorio comunale nei limiti delle disposizioni stabilite per le singole zone.
3. Ai sensi del comma 2 dell'art. 21 della LR 50/2012, gli ambiti C e D sono idonei per l'insediamento delle medie strutture con Superficie di vendita (Sv) fino a 2.500 mq.
4. L'insediamento delle medie strutture con Superficie di vendita superiore a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita è ammesso all'interno delle aree o strutture dismesse e degradate, di cui al comma 3 dell'art. 2 del Regolamento regionale n.1/2013, individuate nell'Allegato 5.2 Schede Aree degradate. I PUA di attuazione delle schede "Aree degradate" dovranno essere sottoposti a procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e smi.
5. Per l'insediamento di nuovi esercizi commerciali o di modifica di quelli esistenti di cui al comma 1 devono essere reperite superfici minime a parcheggio di uso pubblico a servizio delle attività come sotto riportate:

	<b>Quantità di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico a servizio delle attività commerciali ai sensi dell'art. 5 Regolamento Regionale n. 1/2013</b>		
	<b>Centro Storico</b>	<b>Centro Urbano</b>	<b>Esterno al Centro Urbano</b>
Esercizi di vicinato	0,50 mq/mq della SL (possibile monetizzazione)	0,50 mq/mq della SL (possibile monetizzazione)	0,70 mq/mq della SL
Medie strutture di vendita	Convenzione	0,80 mq/mq della SV 0,65 mq/mq della SL	1,00 mq/mq della SV 0,80 mq/mq della SL



Grandi strutture di vendita	Convenzione	Zone di completamento 0,40 mq/mq della SL	Alimentare 1,80 mq/mq della SV 1,00 mq/mq della SL
		Zone di espansione 0,50 mq/mq della SL	Non alimentare 1,00 mq/mq della SV 0,80 mq/mq della SL

6. I parcheggi dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - il posto macchina deve essere adeguatamente dimensionato in relazione ai veicoli da parcheggiare con dimensioni minime di stazionamento pari a m 2,50 x 5,00 (stalli a pettine od ortogonali al senso di marcia), m 2,10 x 6,00 (stalli in linea – paralleli al senso di marcia), ecc.;
  - la larghezza della corsia di manovra minima deve essere pari a m. 5,50 (per gli stalli perpendicolari al senso di marcia o formanti un angolo maggiore di 60°), pari a 4,00 m (per gli stalli formanti un angolo minore di 60°), pari a 2,50 m (per gli stalli in linea al senso di marcia).
7. Le corsie di distribuzione ai posti auto, ed in genere le aree di manovra, dovranno garantire l'effettiva fruibilità dei parcheggi.
8. Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 20 o frazione di 20, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura.
9. Ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione delle vetture da ciascuna area a parcheggio coperta o scoperta e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no. Per le aree a parcheggio il requisito si intende soddisfatto qualora sia possibile la connessione per almeno il 5% degli stalli.

#### **Art. 2.6. - Monetizzazione e collocazione delle aree a standard secondari**

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



### **Art. 2.7. – Compensazione dei volumi**

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

### **Art. 2.8. – Parcheggi privati**

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



### TITOLO 3. – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

#### Art. 3.1. – Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

1. Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi sono contenute nell'Allegato "A" dell'Intesa del 20 Ottobre 2016 della Conferenza Unificata tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione di un regolamento tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del DPR n. 380/2001.
2. Le definizioni sono riportate nel nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

#### Art. 3.2. – Tipologie edilizie

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





## TITOLO 4. – NORME COMUNI ALLE ZTO

### Art. 4.0 – Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo

#### Ambiti di urbanizzazione consolidata

1. Gli “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata” (AUC) sono definiti ai sensi dell’art. 2 co. 1 e) della L.R. 14/2017 e comprendono:
  - a) l’insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
  - b) le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato;
  - c) le infrastrutture e le opere viabilistiche già attuate o in fase di attuazione;
  - d) aree libere, non impermeabilizzate, ancora idonee all’utilizzazione agricola, anche quando sono effettivamente adibite all’uso agricolo o destinate a parco, verde pubblico, uso pubblico, corridoio ecologico ecc.;
  - e) i nuclei insediativi in zona agricola.
2. All’interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal P.I., qualora compatibili con il P.A.T.I., in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al successivo articolo.
3. Nel caso di aree di cui al comma 1 lett. d) del presente articolo, ricomprese all’interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, l’eventuale trasformazione futura di tali ambiti potrà rientrare nel monitoraggio del consumo di suolo, dal momento che, pur essendo tali aree incluse negli AUC, il loro utilizzo a fini edificatori potrà essere compensato, ai sensi dell’art. 2, comma 1, lett. c) della L.R. 14/2017, da un corrispondente ripristino della permeabilità di analoghe superfici, situate dentro o fuori dagli stessi Ambiti di Urbanizzazione Consolidata.

#### Quantità massima di consumo di suolo

1. Lo strumento urbanistico comunale determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi dell’art.2, co. 1, lett. c) della L.R. 14/2017 e secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 668/2018. La quantità massima di consumo di suolo disposta dalla suddetta deliberazione è pari a **6,44 Ha**.
2. Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente comma, gli interventi previsti all’art. 12 della LR. 14/2017.
3. Con le finalità della L.R. 14/2017 e per il rispetto dei limiti fissati dalla D.G.R.V. 668/2018 si istituisce il Registro Fondiario del consumo di suolo quale elaborato del Piano degli Interventi necessario ai fini del monitoraggio.

### Art. 4.1. - Articolazione del piano sul territorio comunale

1. Ai fini della difesa del suolo e dell’ambiente, del recupero dei centri storici, della salvaguardia delle zone destinate all’attività agricola, della corretta localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, turistici, per servizi e per tempo libero, il territorio comunale di Bevilacqua è stato articolato in zone urbanistiche omogenee, come risulta dalle planimetrie in scala 1:10.000, 1:5000, 1:2000 e 1:1000 del Piano degli Interventi.
2. Le zone urbanistiche sono così classificate:
  - a) insediamenti storici, zone residenziali e miste:
    - zone territoriali omogenee di tipo A interne ai perimetri degli insediamenti storici;



- zone territoriali omogenee prevalentemente residenziali di tipo B di completamento esterne ai perimetri dei centri storici;
  - zone territoriali omogenee miste residenziali – commerciali di completamento;
  - zone territoriali omogenee di tipo C con individuate le sottozone C1 con PUA residenziali approvati e C2 di progetto.
- b) aree per insediamenti produttivi e commerciali:
- zone territoriali omogenee D di completamento già edificate destinate ad attività industriali, agroindustriali, artigianali, logistiche e commerciali;
  - zone territoriali omogenee D con PUA o SUAP approvati;
  - zone territoriali omogenee D con prevalente destinazione commerciale;
  - attività produttive fuori zona confermate.
- c) Zone agricole:
- sottozona E prevalentemente agricola;
  - sottozona NRA a edificazione diffusa;
  - Nuclei rurali tipo A1.
- d) aree destinate ad attività di interesse comune:
- zone per attività di interesse collettivo e attrezzature tecnologiche;
  - zone per l'istruzione;
  - zone da destinare a verde pubblico, per impianti sportivi;
  - zone da destinare a verde di mitigazione e compensazione;
  - zone per parcheggi;
- e) Viabilità stradale e ciclopedonale.

#### Art. 4.2. - Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una zona territoriale omogenea, un edificio o una singola unità; la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
2. Ai fini della presente normativa, in conformità con l'art. 23-ter del DPR n. 380/01, e fatte salve ulteriori precisazioni contenute nelle norme e nelle schede di intervento, sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:
  - a) **RESIDENZIALE**: intendendo qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza (giardino, parco, posto macchina, costruzioni accessorie ecc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, ecc.).
  - b) **TURISTICO-RICETTIVA**: sono comprese le strutture ricettive descritte ai sensi del D.Lgs. 23 maggio 2011, n. 79 recante il "Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo", nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio a eccezione degli alloggi agrituristici classificati tra le destinazioni rurali.  
In particolare sono comprese:
    - Strutture ricettive alberghiere (Allegato 1, art. 9);
    - Strutture ricettive extralberghiere (Allegato 1, art. 12);
    - Strutture ricettive all'aperto (Allegato 1, art. 13);
    - Strutture ricettive di supporto (Allegato 1, art. 14);
  - c) **PRODUTTIVA E DIREZIONALE**:
    - Per produttiva si intendendo gli edifici nei quali si svolgono attività industriali, artigianali, nonché i relativi spacci aziendali.





- Per direzionale si intendendo gli edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:
  - uffici sia pubblici che privati;
  - agenzie di viaggi;
  - laboratori di ricerca e analisi in genere;
  - agenzie d'affari, assicurazione e di intermediazione;
  - studi medici, dentistici, ambulatori medici e di analisi;
  - veterinari;
  - banche e istituti di credito;
  - sedi amministrative e commerciali di società, ditte, imprese;
  - studi professionali, agenzie immobiliari, di pubblicità.
- Per artigianato di servizio si intendendo gli edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:
  - centri benessere, palestre e scuole di ballo;
  - barbieri, parrucchieri, acconciatori, estetiste, tatuaggi e piercing;
  - rimessaggio roulotte e camper;
  - calzolai;
  - laboratori artigianali tipo vetraio, idraulico, giardiniere, ecc.
  - pizzerie per asporto;
  - pasticcerie e gelaterie artigianali con spaccio di vendita;
  - gastronomie artigianali con spaccio di vendita;
  - kebab per asporto;
  - toelettatura animali.

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

- d) **COMMERCIALE**: sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:
- commercio al minuto;
  - commercio all'ingrosso;
  - esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui agli artt. 8 e 9 della LR n.29/2007;
  - attività della logistica;
  - chioschi e edicole;
  - esercizi della ristorazione;
  - rivendite di generi di monopolio;
  - sale giochi;
- e) **RURALE**: sono compresi i locali, le costruzioni, gli impianti e gli spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo, all'agriturismo, all'ippoturismo e al pescaturismo.
- f) **SERVIZI**: sono considerate le opere descritte all'art.4 della L.847/64 e successive modificazioni. Vanno inoltre compresi con evidenza sovracomunale i campi da golf, le strutture per il motocross, i maneggi ecc. Gli impianti per la distribuzione del carburante, a seconda della loro particolare classificazione, possono essere di valenza locale o sovracomunale. Vanno inoltre comprese le discariche controllate, gli altri impianti di trattamento dei rifiuti e gli impianti di depurazione delle acque.

3. Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa



- destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici di uso residenziale annessi a edifici produttivi perché destinati ad alloggio del proprietario e del custode.
4. L'elencazione di usi fatta ai commi precedenti vale anche per la determinazione delle superfici a standard che il privato deve conferire, sia nell'ipotesi di intervento diretto, sia nel caso che venga richiesto da uno strumento urbanistico attuativo.
  5. Salvo ulteriori precisazioni contenute negli articoli seguenti della normativa di PI :
    - a) gli usi turistici sono sempre compatibili con la residenza (zone A, B e C);
    - b) sono sempre compatibili con la residenza (zone A, B, C), nei limiti definiti dalle normative delle singole ZTO, gli usi commerciali e direzionali;
    - c) sono invece escluse dalle zone residenziali (zone A, B, C) le discoteche, i locali di pubblico ritrovo (bowling, cinema, teatri) e le altre attività che generano una forte attrazione di traffico veicolare che, a parere della Giunta Comunale, non sono compatibili con la struttura urbana preesistente.
    - d) sono sempre incompatibili con la residenza (zone A, B e C) le attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie e gli usi produttivi a eccezione dei laboratori artigianali non molesti.
    - e)

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

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

**Art. 4.4. – Crediti Edilizi (CE) e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER)**

1. Per credito edilizio – CE - si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. 11/04 e di cui all'art. 7 delle presenti Norme Tecniche Operative.
2. I crediti edilizi da rinaturalizzazione – CER – sono definiti ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019 e costituiscono una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione della "riqualificazione edilizia ed ambientale" prevista dall'art. 5 della L.R. 14/2017 a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 14/2019.
3. Il P.I. individua le opere incongrue corrispondenti ad ambiti destinati a determinare una nuova organizzazione e ad immobili in contrasto con l'assetto urbanistico, paesaggistico ed ambientale, come definito nei criteri allegati al RECREd (elaborato "07" Piano degli Interventi).
4. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica.
5. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
6. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere



- realizzate in violazione di norme di legge o di previsioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.
7. Il credito edilizio frutto degli interventi di riqualificazione ambientale, paesaggista ed urbana, così come indicati nelle categorie definite dal PAT, è determinato secondo i parametri disciplinati nella D.G.R.V. 263/2020 e contenuti nell'allegato al RECRED (elaborato "07" del Piano degli Interventi)
  8. Il credito edilizio frutto di compensazione urbanistica è commisurato alla indennità di espropriazione per pubblica utilità.
  9. Il credito edilizio è trasferibile fra proprietà di terreni rappresentati al Catasto Terreni come particelle. Il trasferimento del credito edilizio fra particelle catastali deve avvenire nel rispetto delle norme di attuazione del P.I., degli strumenti di pianificazione sovraordinati e di specifiche disposizione di legge.
  10. Il credito edilizio è annotato nel Registro Elettronico comunale dei crediti edilizi (RECRED) a cura del Comune su richiesta della proprietà interessata, con citazione della determinazione comunale di riconoscimento oppure dell'atto notarile di trasferimento della proprietà. Il credito può essere inserito nel registro solo per particelle catastali costituenti aree edificabili e nel rispetto dei limiti di densità territoriale o fondiaria stabiliti dal PI.
  11. Il Comune rilascia, su richiesta dell'interessato e con riferimento alle particelle catastali cui il credito afferisce, un certificato di conformità attestante la quantità e la destinazione urbanistica del credito edilizio.
  12. I crediti edilizi iscritti sul Registro a favore del titolare e non individuati su terreni o comparti edificatori, possono essere intestati, su specifica proposta avanzata dall'Amministrazione Comunale, su aree e comparti di proprietà pubblica specificatamente classificati; a tal fine l'Amministrazione trasferirà, mediante apposito atto notarile, al titolare del credito edilizio il comparto specificatamente individuato dal PI senza alcuna capacità edificatoria al prezzo del valore IMU delle zone F e con il medesimo atto i crediti edilizi vantati o parte di essi verranno impiegati nel lotto stesso nei limiti previsti dalla normativa di zona.
  13. Le modalità di utilizzo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale sono calcolate rispetto alla superficie di calpestio (SCLP):
    - per demolizione in ambiti di consolidamento delle urbanizzazioni esistenti il credito corrisponde alla superficie di calpestio esistente;
    - per demolizione di fabbricati ad uso produttivo posti in zona impropria: SCLP + 100% se si sposta su una zona compatibile;
    - per demolizione in ambiti agricoli e recupero nei nuclei abitati in territorio agricolo il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali di riduzione:
      - - 50% da rurale o produttivo a residenziale;
      - - 100% da rurale a rurale secondo specifiche schede di PI;
      - - 100% da residenziale a residenziale.
- Per i crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) si rinvia a quanto disposto dall'allegato "Sussidi operativi al RECRED (elaborato "07" del Piano degli Interventi).
14. All'interno della zona agricola il credito edilizio recuperato non potrà mai essere superiore a 1200 mc., l'eccedenza eventuale potrà essere recuperata all'interno delle aree individuate dal PATI e dal PI.
  15. Il PI, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, può modificare i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti.
  16. Il credito che non dovesse essere immediatamente riutilizzato viene riportato nell'apposito registro dei crediti istituito dal PI.



17. I crediti maturati in caso di trasferimento su ATO diverso vengono corretti in base alla zona di attivazione e quella di destinazione.

CREDITI TRASFERIMENTO VOLUMI				
Provenienza del credito	Destinazione del credito			
	R1	R2	P1	A
ATOR1-Capoluogo	1,0	1,0	Non ammesso	1,2
ATOR2-Marega	1,0	1,0	Non ammesso	1,2
ATOP1-Zona produttiva	1,0	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso
ATO A-Zona agricola	0,8	0,8	Non ammesso	1,0

Gli ambiti di “decollo” e “atterraggio” di cui alla tabella sopra riportata sono utilizzati nella definizione dei coefficienti di atterraggio dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) definiti nei sussidi operativi allegati al RECRED.

#### **Art. 4.4.bis – Opere incongrue**

1. Il Piano degli Interventi individua alcune opere incongrue (art. 2, c. 1, lett. b), della L.R. 14/2019) delle quali, per le loro caratteristiche e la particolare collocazione, prevede la demolizione e/o la riqualificazione con il recupero ambientale e paesaggistico delle aree interessate anche tramite l'applicazione dell'istituto del credito edilizio (CE) e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) con le modalità di cui al RECRED e ai relativi “sussidi operativi”. Il procedimento di demolizione e/o riqualificazione delle opere incongrue è assoggettata a convenzionamento con il Comune; prima del convenzionamento per le opere incongrue non sono ammessi interventi di alcun tipo, tranne la manutenzione ordinaria.
2. L'amministrazione comunale provvede, con apposito atto di Giunta o di Consiglio Comunale, ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019) ad approvare i criteri in forza dei quali attribuire la qualificazione di incongruità ai manufatti ai fini della possibilità di ricorrere allo strumento del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).
3. Affinché l'eventuale credito sia inserito nel registro dei crediti e commercializzato l'opera incongrua deve essere demolita prima dell'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.
4. La realizzazione dei nuovi volumi derivanti dal cosiddetto “credito da rinaturalizzazione” (CER) è subordinata alla preventiva demolizione delle opere incongrue e al ripristino ambientale dei suoli (eventualmente attraverso convenzione di reciproco impegno delle parti). Inoltre è prescritta la trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari del vincolo di non edificazione sul suolo ripristinato all'uso naturale per 10 anni, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, L.R. n. 14/2019, che dovrà essere formalizzata (e quindi comprovata) prima che si proceda all'iscrizione del credito generato dall'intervento di demolizione e ripristino de quo.

#### **Art. 4.5. - Schede Norma**

5. Le Schede Norma di cui agli elaborati del P.I. sono finalizzate a indirizzare la pianificazione attuativa e la progettazione edilizia sulla base di indirizzi morfologici e planimetrici di maggior dettaglio, tenuto conto della situazione del sito considerato e del suo intorno.
6. Nelle Schede Norma assumono valore prescrittivo i parametri urbanistici e le opere di



mitigazione che prevalgono sulle prescrizioni delle zone omogenee di riferimento mentre i disegni grafici sono da considerarsi schemi organizzativi finalizzati a suggerire possibili soluzioni compositive per la progettazione degli interventi.

7. La progettazione attuativa e/o esecutiva dell'area interessata dalla Scheda Norma può prevedere delle modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle strutture e attrezzature previste dalla stessa Scheda Norma, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale, con particolare riferimento alla verifica della viabilità di accesso in funzione dell'intervento edilizio ipotizzato e localizzazione delle funzioni di interesse pubblico.
8. Per quelle schede norma in cui è prevista la monetizzazione delle aree a standards, il relativo contributo sarà da corrispondere all'atto di rilascio del titolo edilizio o di convenzionamento del PUA, l'Amministrazione comunque si riserva la facoltà di chiedere la realizzazione di tutte o di parte delle aree a servizio necessarie.
9. Le modifiche non possono comunque stravolgere i contenuti progettuali della Scheda Norma e devono in ogni modo rispettare il dimensionamento edilizio e le superfici per servizi eventualmente individuate.



## TITOLO 5. – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

### Art. 5.1.- Articolazione delle Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.)

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

#### ZONE DI ANTICA ORIGINE

ZONA A1 Centro Storico;  
ZONA A2 Nuclei e insediamenti rurali di antica origine;  
Edifici isolati con valore storico ambientale;  
Ville catalogate da IRVV

#### ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ZONA B1 Residenziale semiestensiva di completamento; ZONA B2 Residenziale estensiva di completamento; ZONA C1 Residenziale con P.U.A. approvato;  
ZONA C2 Residenziale di progetto

#### ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ZONA D1A Produttiva di completamento; ZONA D1B Produttiva con PUA approvato; ZONA D2A Produttiva di progetto;  
ZONA D2B Produttiva di progetto a bassa edificazione; Attività produttive esistenti fuori zona;

#### ZONE AGRICOLE

ZONA E Zona Agricola;  
ZONA EA Zona Agricola periurbana;  
ZONA NRA Nuclei residenziali in ambito agricolo;  
Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;

#### ZONE PER SERVIZI PUBBLICI

ZONA F1A Aree per attrezzature di interesse comune;  
ZONA F1B Aree per attrezzature tecnologiche  
ZONA F2 Aree per l'istruzione;  
ZONA F3A Verde pubblico attrezzato; ZONA F3B Area per impianti sportivi; ZONA F4 Parcheggi pubblici;  
Aree pedonali – Percorsi ciclopedonali  
Strade esistenti e di progetto.  
ZONA VM Verde di mitigazione;  
Verde privato vincolato;

### Art. 5.2. – Norme comuni alle Z.T.O. “A”

#### USO DEL SUOLO



1. I gradi di protezione definiti per gli edifici esistenti della zona A1 - Centro Storico e della zona A2 Nuclei e insediamenti rurali di antica origine sono seguenti:
  - grado 1: Restauro filologico;
  - grado 2: Risanamento conservativo;
  - grado 3: Restauro propositivo;
  - grado 4: Ristrutturazione parziale tipo "A";
  - grado 5: Ristrutturazione parziale tipo "B";
  - grado 6: Ristrutturazione globale;
  - grado 7: Demolizione e ricostruzione;
  - grado 8: Demolizione senza ricostruzione;
  - grado 9: Ristrutturazione urbanistica;
  - grado 10: Adeguamento ambientale tipo "A";
  - grado 11 : Adeguamento ambientale tipo "B";
  - grado 12: Ricomposizione planivolumetrica.
2. Ai sensi dell'art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001 e smi, ad esclusione degli immobili vincolati dal D.Lgs. 42/2004 e smi, per tutti gli edifici classificati dal grado "6" al grado "12" e/o qualora siano ammessi dalle specifiche schede gli interventi di demolizione e ricostruzione non ricadenti nel Centro Storico, sono ritenuti interventi di ristrutturazione edilizia anche qualora la ricostruzione preveda diversi sagoma, prospetti, sedime e volume. Le variazioni di volume sono ammesse, se in incremento rispetto all'esistente, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici
3. Gli interventi previsti per il grado di tutela maggiore si intendono sempre ammissibili per gli edifici con grado di tutela minore.

#### Grado 1: Restauro filologico

Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

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

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

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

Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a m 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

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

Sono ammessi i seguenti interventi previsti dal DPR





380/2001:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

#### Grado 2: Risanamento conservativo

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

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- i) possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- j) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aereazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- k) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- l) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili,





plastiche e simili;

- m) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m 2.40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a m 2.20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme,
- n) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

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

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo.

### Grado 3: Restauro propositivo

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

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

- a) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- b) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
- c) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità.

È inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

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

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

E' possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

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

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria



- Restauro e risanamento conservativo.

#### Grado 4: Ristrutturazione parziale tipo "A"

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

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

In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico-sanitarie con modificazione massima della quota originaria di cm. 30 se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
- g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale;
- j) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- k) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di m 2.40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei



locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto "o" del grado di protezione 2, anche in caso della traslazione dei solai ammessa al punto "b" del presente grado di protezione;

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

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

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia escludendo interventi di demolizione totale e ricostruzione.

#### Grado 5: Ristrutturazione parziale tipo "B"

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti. Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado di protezione 4 - definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, dovranno invece rispettare a quelle definite nel corrispondente punto del grado precedente:

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

È inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:

- a) è possibile creare dei soppalchi con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;
- b) le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.

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

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia escludendo interventi di demolizione totale e ricostruzione.

#### Grado 6: Ristrutturazione globale

Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto. L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti. Non sono ammesse



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

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

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

- a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio o similcoppo il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare coperture in onduline di eternit o materiale similare.
- c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado superiore;
- d) serramenti e infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato, in metallo o pvc, con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. È fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a m 3.00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. È fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle.
- e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidare presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;
- f) pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. È fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
- g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo.  
Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 5. È fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm. 5). È ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa



l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.

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

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

#### Grado 7: Demolizione e ricostruzione

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

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

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

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

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

#### Grado 8: Demolizione senza ricostruzione

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

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque titolo edilizio relativa agli interventi nelle unità edilizie che le includono.

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

- Manutenzione ordinaria
- Demolizione.

#### Grado 9: Ristrutturazione urbanistica

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

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

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

Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole di progetto è subordinata all'approvazione di un Piano di Recupero o ad uno strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.I. Sono ammessi i seguenti interventi previsti dal DPR 380/2001:

- Manutenzione ordinaria



- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione e ricostruzione.

#### Grado 10: Adeguamento ambientale tipo "A"

Riguarda l'intervento su edifici che, pur privi di caratteristiche storico-ambientali, sono inseriti nel tessuto urbano in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa dell'area in cui sono inseriti. L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

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

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

#### Grado 11: Adeguamento ambientale tipo "B"

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

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

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

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

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione e ricostruzione.

#### Grado 12: Ricomposizione planivolumetrica

Riguarda gli edifici per i quali, data la loro conformazione architettonica, si consiglia la ricomposizione planivolumetrica con la possibilità di usufruire del volume attuale.

La ricomposizione è obbligatoria in caso di demolizione e ricostruzione. Sono ammessi i seguenti interventi previsti dal DPR 380/2001:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione e ricostruzione.

#### DESTINAZIONI D'USO

5. Le destinazioni d'uso ammesse per i comparti delle zone A, salvo diverse indicazioni delle tavole dell'uso del suolo, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:



- Residenziale
  - Turistico;
  - Direzionale;
  - Commerciale;
  - Artigianato di servizio;
  - Servizi.
6. Per quanto riguarda le aree individuate a verde pubblico, attrezzature di interesse pubblico, parcheggi pubblici e aree pedonali si fa riferimento alle specifiche prescrizioni di seguito riportate per le zone "F".

#### TUTELE

7. Negli interventi edilizi ed urbanistici all'interno delle zone A vanno rispettate le seguenti tutele:
- a. Nel caso di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato di norma abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale preconstituita; qualora si rendesse necessario per problemi fitosanitari sostituire qualche essenza arborea, si dovrà chiedere specifica autorizzazione all'Ufficio Tecnico Comunale allegando idonea relazione dendrologica.
  - b. All'interno delle aree scoperte è ammesso il posizionamento di elementi di arredo esterno (gazebi, campi da gioco, ecc.) e opere di sistemazione a terra (percorsi pedonali, illuminazione, piscine all'aperto, ecc.). Le pavimentazioni dovranno essere in acciottolato, lastre di pietra, mattoni in laterizio o ghiaino.
  - c. Nel caso di mura di cinta, prevalentemente prospettanti le pubbliche vie, dei complessi edilizi e delle ville padronali storiche è vietato qualsiasi intervento di demolizione totale o comunque di deturpamento; risultano ammissibili interventi di ricostruzione parziale di tratti del muro di cinta pericolanti e l'apertura di varchi per nuovi ingressi pedonali o carrai.
  - d. Nel caso di presenza di filari alberati, le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti soggetti appartenenti alla medesima specie, seguendo le indicazioni che saranno emanate dagli organi comunali e contenute nella pianificazione operativa.
  - e. Nel caso di presenza di aie in mattoni e/o elementi in cotto, è vietata la rimozione totale o parziale, fermo restando la possibilità di intervenire con manutenzione, restauro e risanamento dell'elemento protetto.

#### **Art. 5.3.- Z.T.O. "A1 - Centro Storico"**

1. Tale zona corrisponde al nucleo urbano di più antica formazione, di cui sono visibili aspetti ambientali e tipologici di una certa uniformità.
2. La presente normativa si propone di salvaguardare da un lato la conservazione dei caratteri morfologici e tipologici ritenuti di interesse storico e dall'altro di consentire un elevato grado di riuso e utilizzo del patrimonio edilizio esistente.
3. Gli edifici compresi nel perimetro del Centro Storico vengono classificati, secondo i valori di arte, di storia, di cultura o, semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale.
4. In misura del maggiore o minore valore accertato, sulla base delle schedature del precedente PRG, è stato assegnato ad essi diverso grado di protezione (vedi art. 5.2).
5. Gli interventi all'interno del Centro Storico si attuano in via diretta mediante l'attuazione delle prescrizioni normative dei singoli gradi di protezione per i vari edifici.
6. È comunque ammessa la presentazione, per ogni comparto del centro storico esteso almeno alla singola proprietà, di un Piano di Recupero di iniziativa privata e/o pubblica o altro strumento





urbanistico attuativo sempre di iniziativa privata e/o pubblica che può proporre motivate modifiche alle modalità di intervento definite dai singoli gradi di protezione e dalla schedatura vigente, per gli edifici classificati con grado di protezione “3”, “4” e “5”. In particolare il Piano Attuativo dovrà contenere una relazione storico iconografica con l’evoluzione dell’insediamento, la schedatura puntuale aggiornata di ogni edificio e corpo edilizio presente nell’ambito di intervento assegnando un grado di protezione che identifica una specifica categoria di intervento.

Risultano ammissibili, se motivate dall’analisi precedente, proposte di modifica dei gradi di protezione, di demolizione e recupero volumetrico. Nel caso in cui il Piano di Recupero consenta cambi di destinazione d’uso per la volumetria esistente, una quota pari ad almeno il 30% della superficie lorda soggetta a cambio di destinazione d’uso, deve essere destinata a servizi e accessori (garage e box auto, cantine, accessori alla residenza, ecc.)

7. All’interno delle zone omogenee “A”, per gli edifici con grado di protezione “GP1”, “GP2”, “GP3” e “GP4” non è applicabile la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche della sagoma.
8. Non è ammessa l’applicazione della L.R. 14/2019, così come previsto dal comma 4, lett. e) della stessa normativa regionale, ad eccezione degli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di “demolizione e ricostruzione”, di “ristrutturazione o sostituzione edilizia” di “ricomposizione volumetrica o urbanistica”, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo (P.U.A.); in tali casi devono comunque essere rispettati i limiti previsti dall’art. 8, comma 1 del D.M. 1444/1968.

#### **Art. 5.4. – Z.T.O. “A2 - Nuclei e insediamenti rurali di antica origine”**

1. Tali zone individuano i nuclei e le corte storiche ex art. 10 LR 24/85 e gli altri insediamenti di antica origine, ancora riconoscibili, presenti nel territorio agricolo del Comune di Bevilacqua.
2. La presente normativa si propone di salvaguardare da un lato la conservazione dei caratteri morfologici e tipologici ritenuti di interesse storico e dall’altro di consentire un elevato grado di riuso e utilizzo del patrimonio edilizio esistente.
3. Gli edifici compresi nei nuclei e insediamenti rurali di antica origine vengono classificati, secondo i valori di arte, di storia, di cultura o, semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale.
4. In misura del maggiore o minore valore accertato, sulla base delle schedature del precedente PRG, è stato assegnato ad essi diverso grado di protezione (vedi art. 5.2).
5. Gli interventi relativi agli edifici all’interno dei nuclei e insediamenti rurali di antica origine si attuano in via diretta mediante l’attuazione delle prescrizioni normative dei singoli gradi di protezione per i vari edifici.
6. È comunque ammessa la presentazione, per ogni nucleo o insediamento rurale di antica origine esteso all’intero comparto, di un Piano di Recupero di iniziativa privata e/o pubblica o altro strumento urbanistico attuativo sempre di iniziativa privata e/o pubblica che può proporre motivate modifiche al perimetro del comparto, alle modalità di intervento definite dai singoli gradi di protezione e dalla schedatura vigente, per gli edifici classificati con grado di protezione 3, 4 e 5. In particolare il Piano Attuativo dovrà contenere una relazione storico iconografica con l’evoluzione dell’insediamento, la schedatura puntuale aggiornata di ogni edificio e corpo edilizio presente nell’ambito di intervento assegnando un grado di protezione che identifica una specifica categoria di intervento. Risultano ammissibili, se motivate dall’analisi precedente, proposte di modifica dei gradi di protezione, di demolizione e recupero volumetrico. Nel caso in cui il Piano di Recupero consenta cambi di destinazione d’uso per la volumetria esistente,





- una quota pari ad almeno il 30% della superficie lorda soggetta a cambio di destinazione d'uso, deve essere destinata a servizi e accessori (garage e box auto, cantine, accessori alla residenza, ecc.).
7. È obbligatoria la presentazione di un Piano di recupero dell'intero comparto, qualora venga cambiata la destinazione d'uso per più del 50 % della superficie calpestabile complessiva (o comunque 1000 mc) di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale.
  8. Non è ammessa l'applicazione della L.R. 14/2019, così come previsto dal comma 4, lett. e) della stessa normativa regionale, ad eccezione degli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di "demolizione e ricostruzione", di "ristrutturazione o sostituzione edilizia" di "ricomposizione volumetrica o urbanistica", anche se soggetti a piano urbanistico attuativo (P.U.A.); in tali casi devono comunque essere rispettati i limiti previsti dall'art. 8, comma 1 del D.M. 1444/1968.

#### **Art. 5.5. – Edifici isolati di interesse storico ambientale**

1. Tali zone individuano gli edifici singoli presenti nel territorio agricolo del Comune di Bevilacqua e che presentano delle valenze architettoniche o ambientali.
2. La presente normativa si propone di salvaguardare da un lato la conservazione dei caratteri morfologici e tipologici ritenuti di interesse storico e dall'altro di consentire un elevato grado di riuso e utilizzo del patrimonio edilizio esistente.
3. In misura del maggiore o minore valore accertato, sulla base delle schedature del precedente PRG, è stato assegnato ad essi diverso grado di protezione (vedi art. 5.2).
4. Gli interventi relativi agli edifici di interesse storico ed ambientale si attuano in via diretta mediante l'attuazione delle prescrizioni normative dei singoli gradi di protezione per i vari edifici.
5. È comunque ammessa la presentazione, per ogni nucleo o insediamento rurale di antica origine esteso all'intero comparto, di un Piano di Recupero di iniziativa privata e/o pubblica o altro strumento urbanistico attuativo sempre di iniziativa privata e/o pubblica che può proporre motivate modifiche al perimetro del comparto, alle modalità di intervento definite dai singoli gradi di protezione e dalla schedatura vigente, per gli edifici classificati con grado di protezione "3", "4" e "5". In particolare il Piano Attuativo dovrà contenere una relazione storico iconografica con l'evoluzione dell'insediamento, la schedatura puntuale aggiornata di ogni edificio e corpo edilizio presente nell'ambito di intervento assegnando un grado di protezione che identifica una specifica categoria di intervento. Risultano ammissibili, se motivate dall'analisi precedente, proposte di modifica dei gradi di protezione, di demolizione e recupero volumetrico. Nel caso in cui il Piano di Recupero consenta cambi di destinazione d'uso per la volumetria esistente, una quota pari ad almeno il 30% della superficie lorda soggetta a cambio di destinazione d'uso, deve essere destinata a servizi e accessori (garage e box auto, cantine, accessori alla residenza, ecc.).

#### **Art. 5.6. - Vincolo monumentale**

1. Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono tutti quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 artt. 10 e 136 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, incluse le Ville Venete e gli edifici vincolati e contemporaneamente inclusi nella classificazione dell'IRVV.
2. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
3. Gli interventi potranno essere di recupero e riuso dei manufatti e sono



subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito e alle dovute autorizzazione degli enti competenti in materia: Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

**Art. 5.7. - Z.T.O. “ZONA B1 - Residenziale semiestensiva di completamento”**

1. Le destinazioni d’uso ammesse in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
  - a) Residenziale
  - b) Turistico;
  - c) Direzionale;
  - d) Commerciale;
  - e) Artigianato di servizio;
  - f) Servizi.
2. Le funzioni diverse dalle residenze sono consentite sino ad un massimo del 50% della superficie lorda realizzabile o realizzata complessiva su più piani e comunque sempre ammesse al piano terra di ogni edificio; i locali a ciò destinati devono avere le caratteristiche di legge quali altezze, superfici minime, locali servizi, nonché l’integrale rispetto di quanto prevede la L.R. n. 50/2012 sul commercio; il conteggio delle superfici va effettuata al lordo delle murature e con l’esclusione del vano scala, ascensore, androni, porticati aperti d’uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte); sono ammesse deroghe solo in caso di specifica schedatura di intervento.
3. Sono esclusi dalle zone residenziali:
  - industrie;
  - ospedali;
  - macelli;
  - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici o detti di bassa corte;
  - tutte quelle attività che a giudizio dell’Amministrazione Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e comunque tutte quelle attività artigianali estranee al contesto e non considerate di “servizio”.
4. Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale nella misura indicata all’art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.
5. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l’insediamento delle attività commerciali, nelle zone B1 sono insediabili:
  - esercizi di vicinato fino a 250 mq;
  - medio piccole strutture di vendita fino a 1.500 mq.
6. In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di titolo edilizio dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica.
7. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.
8. Minori distanze, tra i fabbricati (solo per pareti non finestrate) e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni plani volumetriche.
9. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I., superiori all’indice fondiario ammesso anche se trattasi di volume costituenti annessi di origine rurale.
10. È inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione



della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte e dei parametri della Z.T.O. di appartenenza.

11. Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il piano attuativo, al fine di scorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili, purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza volumetrica e all'indice fondiario di zona, non minore di quella residua riferita agli edifici oggetto di intervento.
12. Gli interventi all'interno della zona B1 dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
  - Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare i 1,50 mc/mq.
  - Numero dei piani: non deve essere superiore a 2 fuori terra oltre a un eventuale piano seminterrato.
  - Altezza dei fabbricati: non può superare i m 7,50.
  - Indice di copertura: non può superare il 40% della superficie fondiaria.
  - Tipologia edilizia: estensiva ed intensiva così come definite al precedente art. 3.2.
  - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a m 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza; sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.
  - Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 m, e comunque nel rispetto del D.M. 1444/1968;
  - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m fatte salve le costruzioni in aderenza.
13. Tra edifici della stessa proprietà, alle riseghe tra corpi di fabbrica inferiori a 6,00 m, non si applicano le norme delle distanze tra fabbricati, qualora vi sia un rapporto tra larghezza e profondità della risega superiore o uguale a 2 (v. schema).



14. Tra edifici a schiera, quanto ora esposto è applicabile con le stesse modalità, purché i lati contraddistinti da a) siano privi di finestratura.
15. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggianti.
16. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica della distanza tra i fabbricati.

#### **Art. 5.8. – Z.T.O. “B2 - Residenziale estensiva di completamento”**

1. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
  - a) Residenziale
  - b) Turistico;
  - c) Direzionale;
  - d) Commerciale;
  - e) Artigianato di servizio;
  - f) Servizi.



2. Le funzioni diverse dalle residenze sono consentite sino ad un massimo del 50% della superficie lorda realizzabile o realizzata complessiva su più piani e comunque sempre ammesse al piano terra di ogni edificio; i locali a ciò destinati devono avere le caratteristiche di legge quali altezze, superfici minime, locali servizi, nonché l'integrale rispetto di quanto prevede la L.R. n. 50/2012 sul commercio; il conteggio delle superfici va effettuata al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore, androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte); sono ammesse deroghe solo in caso di specifica schedatura di intervento.
3. Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione.
4. Sono esclusi dalle zone residenziali:
  - industrie;
  - ospedali;
  - macelli;
  - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici o detti di bassa corte;
  - tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e comunque tutte quelle attività artigianali estranee al contesto e non considerate di "servizio".
5. Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale nella misura indicata all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.
6. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B2 sono insediabili:
  - esercizi di vicinato fino a 250 mq;
  - medio piccole strutture di vendita fino a 1.500 mq.
7. In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di titolo edilizio dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica.
8. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.
9. Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni plani volumetriche.
10. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I., superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volume costituenti annessi di origine rurale.
11. È inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte e dei parametri della Z.T.O. di appartenenza.
12. Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il piano attuativo, al fine di incorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili, purché agli edifici incorporati sia attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza volumetrica e all'indice fondiario di zona, non minore di quella residua riferita agli edifici oggetto di intervento.
13. Gli interventi all'interno della zona B2 dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
  - Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare i 1,00 mc/mq.
  - Numero dei piani: non deve essere superiore a 2 fuori terra oltre a un



- eventuale piano seminterrato.
- Altezza dei fabbricati: non può superare i m 7,50.
  - Indice di copertura: non può superare il 35% della superficie fondiaria.
  - Tipologia edilizia: estensiva così come definite al precedente art. 3.2.
  - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a m 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza; sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.
  - Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 m, e comunque nel rispetto del D.M. 1444/1968;
  - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m fatte salve le costruzioni in aderenza.
14. Tra edifici della stessa proprietà, alle riseghe tra corpi di fabbrica inferiori a 6,00 m, non si applicano le norme delle distanze tra fabbricati, qualora vi sia un rapporto tra larghezza e profondità della risega superiore o uguale a 2 (v. schema).
  15. Tra edifici a schiera, quanto ora esposto è applicabile con le stesse modalità, purché i lati contraddistinti da a) siano privi di finestratura.
  16. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggianti.
  17. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica della distanza tra i fabbricati.

#### **Art. 5.9. – Z.T.O. “C1 - Residenziale con P.U.A. approvato”**

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano Urbanistico Attuativo approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale.
2. Vanno pertanto rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione delle previsioni del precedente P.R.G. che debbono intendersi come qui integralmente riportati. Resta salva la facoltà di apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidono sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.
3. L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
4. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
  - a) Residenziale
  - b) Turistico;
  - c) Direzionale;
  - d) Commerciale;
  - e) Artigianato di servizio;
  - f) Servizi.
5. Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione nei limiti previsti dai precedenti articoli 2.4 e 2.5.

#### **Art. 5.10. – Z.T.O. “C2A - Residenziale di progetto”**

1. In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di



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

**Art. 5.11. – Z.TO. “D1A – Produttiva di completamento”**

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali.





2. Alle domande di titolo edilizio si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.
3. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività così come definite al precedente art. 4.2:
  - a) Produttivo con esclusione tassativa delle industrie nocive;
  - b) Direzionale;
  - c) Commerciale;
  - d) Artigianato di servizio;
  - e) Servizi.
4. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone "D1A" sono insediabili le seguenti attività commerciali:
  - a) esercizi di vicinato fino a 250 mq;
  - b) medie strutture di vendita fino a 1.500 mq.
5. Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della superficie riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 500 mc per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con gli edifici destinati alle attività e possibilmente in aderenza con essi.
6. Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
7. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.
8. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal richiedente il Titolo Edilizio.
9. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro l'altezza massima prevista a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.
10. Sono ammessi fabbricati staccati dall'unità principale, solo se destinati alla localizzazione di impianti tecnologici direttamente connessi alla lavorazione praticata nella struttura principale.
11. Gli interventi all'interno della zona D1A dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
  - Indice di copertura: non potrà essere superiore al 60% dell'area.
  - Altezza massima: non dovrà essere superiore a 12,00 m esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi previa redazione di scheda norma assoggettata all'istituto perequativo.

Prescrizione specifica: in deroga a quanto stabilito dal presente articolo è concessa l'altezza massima – per gli immobili identificati catastalmente al foglio 4, mappale n. 93 – fino a 18,00 m, soggetto a contributo straordinario di cui all'art. 16, co. 4, lett. d-ter) nella misura del calcolo del plus valore dedotto dal raddoppio della superficie coperta (SC) oggetto di ampliamento.



- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m. È consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
  - Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a 5,00 m per strade non più larghe di 7,00 m; a 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 m; a 10,00 m per strade con larghezza maggiore a 15,00 m.
  - Distanza tra fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m.
12. Minori distanze tra i fabbricati (solo per pareti non finestrate), confini interni al PUA e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.
13. Per gli edifici residenziali preesistenti all'interno di tali zone e non connessi con attività produttiva sono sempre ammessi gli interventi previsti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D. L. gs. 380/2001, compreso il frazionamento delle unità immobiliari; eventuali interventi diversi sono ammissibili solo con la predisposizione di scheda norma.

#### **Art. 5.12. – Z.T.O. “D1B – Produttiva con PUA/SUAP approvato”**

1. Trattasi di zone attuate ed in fase di attuazione sulla base delle previsioni di strumenti urbanistici attuativi approvati o di procedimenti mediante Sportello Unico Attività Produttive e convenzionati ai sensi dei precedenti strumenti generali, per le quali vengono confermati in toto tutti gli indici stereometrici e tutte le normative di attuazione contenute nelle rispettive convenzioni urbanistiche.
2. L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
3. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività così come definite al precedente art. 4.2:
  - a) Produttivo
  - b) Direzionale;
  - c) Commerciale;
  - d) Artigianato di servizio;
  - e) Servizi.
4. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, salvo diverse previsioni delle convenzioni urbanistiche, nelle zone D1B sono insediabili le seguenti attività commerciali:
  - esercizi di vicinato fino a 250 mq;
  - medie strutture di vendita fino a 1.500 mq.
5. È possibile apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidono sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione adeguandosi alle seguenti prescrizioni:
  - Le attività non previste dal piano attuativo approvato dovranno reperire gli standard di legge.
  - Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre m 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
  - Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di m 7,50 se previste in edificio diverso da quello della struttura principale; se invece è previsto il loro accorpamento a quest'ultima va applicata la norma





del comma precedente.

- Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro l'altezza massima prevista a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.
- Sono ammessi fabbricati staccati dall'unità principale, solo se destinati alla localizzazione di impianti tecnologici direttamente connessi alla lavorazione praticata nella struttura principale.
- In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode (n°1 alloggio) sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva, da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie produttiva realizzata.

#### **Art. 5.13. – Z.T.O. “D2A – Produttiva di progetto”**

1. In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un Piano Urbanistico Attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto al precedente art. 2.1.
2. Il Piano Attuativo dovrà recepire integralmente la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a carico dei soggetti attuatori, previste nella tavola di zonizzazione all'interno degli ambiti di intervento minimo rispettando comunque i minimi di legge; sono tuttavia consentite, in fase di predisposizione dello strumento attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.
3. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività così come definite al precedente art. 4.2:
  - a) Produttivo
  - b) Direzionale;
  - c) Commerciale;
  - d) Artigianato di servizio;
  - e) Servizi.
4. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, salvo diverse previsioni delle convenzioni urbanistiche, nelle zone D2A sono insediabili le seguenti attività commerciali:
  - esercizi di vicinato fino a 250 mq;
  - medie strutture di vendita fino a 1.500 mq.
5. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:
  - Indice di copertura: non potrà essere superiore al 60% dell'area fondiaria.
  - Altezza massima: non dovrà essere superiore a 12,00 m esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi previa redazione di scheda norma assoggettata all'istituto perequativo.
  - Distanze dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m; è consentita l'edificazione nel confine per le costruzioni in aderenza.
  - Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a 10,00 m.
  - Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore a 10,00 m.
6. Minori distanze tra i fabbricati (solo per pareti non finestrate), confini interni al PUA e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.



**Art. 5.14. – Z.T.O. “D2B– Produttiva di progetto a bassa edificazione”**

1. Tale zona è destinata a ospitare attività di servizio alle attività produttive con minimi interventi di costruzioni fuori terra con particolare riferimento alla logistica delle merci e allo stoccaggio e deposito delle stesse.
2. In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un Piano Urbanistico Attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto al precedente art. 2.1.
3. Il Piano Attuativo dovrà recepire integralmente la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle necessarie opere di mitigazione e/o compensazione, a carico dei soggetti attuatori, previste all'interno degli ambiti di intervento minimo dal Prontuario di mitigazione e rispettando comunque i minimi di legge; sono tuttavia consentite, in fase di predisposizione dello strumento attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.
4. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività così come definite al precedente art. 4.2:
  - Piazzali;
  - Deposito di merci all'aperto;
  - Parcheggio automezzi commerciali e di lavoro;
  - Magazzini coperti.
5. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:
6. Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 10% dell'area fondiaria.
  - Altezza massima: non dovrà essere superiore a 6,00 m esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi previa redazione di scheda norma assoggettata all'istituto perequativo.
  - Distanze dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m; è consentita l'edificazione nel confine per le costruzioni in aderenza.
  - Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a 10,00 m.
  - Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore a 10,00 m.
7. Minori distanze tra i fabbricati (solo per pareti non finestrate), confini interni al PUA e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

**Art. 5.15. –Attività produttive fuori zona**

1. Trattasi di attività artigianali, industriali e commerciali site al di fuori delle zone produttive previste dallo strumento urbanistico generale.
2. Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 3, co. 1, lett. a), b) e c) del D.P.R. 380/2001. Interventi diversi sono ammessi previo accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6, L.R. 11/2004.
3. Con il concludersi dell'attività esistente, gli immobili dovranno adeguarsi alle destinazioni della zona omogenea entro la quale sono inseriti.
4. Il Piano degli Interventi, per i fabbricati ospitanti tali attività, favorisce l'individuazione quali “opere incongrue”, purché legittimati, tali da generare crediti edilizi (CE) e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) da iscrivere nel RECREDE.
5. Sono sempre ammessi gli interventi di bonifica ambientale e di riqualificazione impiantistica.

**Art. 5.16. – Z.T.O. “E Agricola”**

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



2. È ammessa:
  - a) la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente mobili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie massima di 10 mq., altezza media non superiore a 2,50 m.
  - b) interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio residenziale esistente con esclusione del cambio di destinazione d'uso; la ricomposizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie esistenti, che risultino non conformi alla tipologia tipica dei luoghi, sarà concessa previa approvazione di un preliminare progetto di ricomposizione volumetrica attraverso intervento edilizio diretto;
  - c) il frazionamento della singola unità immobiliare residenziale in due unità immobiliari sempre residenziali.
3. La nuova edificazione deve rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui, disponendosi in cortina, in adiacenza, a corte, etc., articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno ed alla viabilità di accesso.
4. Le serre dovranno rispettare le caratteristiche tecniche stabilite con DGR n. 172 del 3/02/2010 "Individuazione delle caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento".
5. Si richiamano i seguenti criteri:
  - a) le nuove edificazioni dovranno essere di norma collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti plano altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
  - b) sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 50 m dalla casa di abitazione. Tali impianti non possono essere realizzati se comportano movimenti terra, scavi o sbancamenti che non consentano il ripristino dell'andamento dei terreni a lavori ultimati, con dislivello dal piano di campagna non superiore a 50 cm. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;
  - c) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono di norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali;
  - d) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo;
  - e) dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo. Gli eventuali abbattimenti di alberature esistenti, individuati nel PAT come filari alberati dovranno trovare giustificazione attraverso la produzione di una specifica relazione agronomica



6. Per le nuove edificazioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti in tali zone si prescrivono i seguenti indici stereometrici:
  - Numero massimo di piani abitabili: 2 fuori terra oltre al sottotetto;
  - Altezza massima dei fabbricati: 8,50 m, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, ecc.;
  - Distanza minima dalle strade: dovrà comunque rispettare quanto delineato dal Codice della Strada (D.lgs. 285/1992) e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (D.P.R. n. 495/1992) fuori dal perimetro dei Centri Abitati. All'interno del perimetro dei Centri Abitati la distanza non può essere inferiore a m 5,00 e comunque nel rispetto del DM 1444/1968.;
  - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 5,00 m.
  - Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 m.
7. Come disciplinato dall'art. 48, comma 7ter, lett. e) della L.R. n.11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente Piano degli Interventi ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.
8. Per le caratteristiche costruttive e formali delle edificazioni in zona agricola si rimanda al Prontuario della qualità architettonica.
9. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.A.T.I. ad uso non rurale, ovvero non compatibili con la zona, è sempre ammesso il recupero tramite interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso "una tantum" (ad esclusione della demolizione con ricostruzione) a residenza (o usi compatibili) fino ad un massimo di 800 mc e n. 2 unità, purché opportunamente individuati nel P.I..

#### Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo

10. Sono definite costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola i fabbricati ricadenti nell'ambito del territorio agricolo legittimamente edificati in funzione dell'attività agricola in virtù delle previgenti disposizioni in materia di edificabilità delle zone agricole, che presentano i seguenti requisiti:
  - alla data di adozione del PATI erano già in proprietà dell'avente titolo richiedente;
  - successivamente alla data di adozione del PATI non sono stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegati;
  - hanno perduto un nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.
11. La Legge Regionale n. 11/2004 demanda al PI l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata.
12. I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in ZTO E, possono essere i seguenti:
  - non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
  - esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).



13. Le richieste relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra indicati o da dichiarazione sostitutiva quando il fabbricato insiste solo sulla propria pertinenza con estensione non superiore a 10 volte la superficie coperta e non è parte di una proprietà più vasta.
14. Il Piano degli Interventi, attraverso specifica scheda norma, dichiara il fabbricato o parte dello stesso non più funzionale alla conduzione del fondo e ne assegna una specifica destinazione. Non è comunque ammesso e considerato il riconoscimento di fabbricati non regolarmente assentiti.
15. Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale e gli eventuali ampliamenti concessi sono fissati dalla specifica scheda norma, fino al limite individuato dalla scheda stessa e nel rispetto del dimensionamento del PAT. La restante porzione dichiarata non funzionale dovrà essere demolita contestualmente all'intervento e ripristinato lo stato dei luoghi.
16. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e/o quelle comunque compatibili con la residenza e sono fissate dalla scheda norma.
17. Al fabbricato non più funzionale è assegnata un'area pertinenziale, da individuare a scala edilizia in sede di richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, che non rientra nel computo delle aree coinvolte dall'azienda agricola cui il fabbricato stesso non è più legato funzionalmente.
18. L'edificazione è subordinata al rispetto delle modalità operative e dell'edificazione nella zona agricola previste dal Prontuario della qualità architettonica.
  19. Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

#### **Art. 5.17. – Z.T.O. “EA – Agricola periurbana”**

1. Trattasi di aree agricole site nelle immediate adiacenze del centro abitato del capoluogo e delle principali frazioni che, in relazione alla loro particolare collocazione geomorfologica ed all'impianto urbanistico circostante, vengono sottoposte a particolare tutela disciplinando gli interventi, al fine di salvaguardare l'integrità di tali ambiti.
2. Per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001; sono comunque escluse variazioni delle destinazioni d'uso attuali e interventi di completa demolizione e ricostruzione in altro sedime, salvo gli arretramenti necessari per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità da concordarsi preventivamente con l'Ente.
3. Sono ammessi ampliamenti fino a 800 m. ai sensi della LR 11/04.
4. Per gli ampliamenti in tali sottozone agricole si prescrivono i seguenti indici stereometrici:
  - Numero massimo di piani abitabili: 2 fuori terra oltre al sottotetto;
  - Altezza massima dei fabbricati: 8,50, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, ecc;
  - Distanza minima dalle strade: dovrà comunque rispettare quanto delineato dal Codice della Strada (D.lgs n. 285/1992) e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (D.P.R. n. 495/1992) fuori dal perimetro dei Centri Abitati. All'interno del perimetro dei Centri Abitati la distanza non può essere inferiore a m. 5,00 e comunque nel rispetto del DM 1444/1968;
  - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 5,00 m.
  - Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 m.



5. Non sono ammessi allevamenti di qualsiasi entità e genere.
6. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione di residenze e/o annessi rustici.

**Art. 5.18. – Z.T.O. “NRA – Nuclei residenziali in ambito agricolo”**

1. Comprendono le aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative debbono essere salvaguardate nella conservazione del patrimonio edilizio rurale, migliorandone le condizioni abitative con interventi regolati, anche sotto il profilo ambientale, non escludendone l'utilizzazione per il completamento dei nuclei rurali preesistenti.
2. L'edificazione ed i vari interventi ammessi in tale sottozona, sono indipendenti dalla qualifica di imprenditore agricolo.
3. Per quanto riguarda le preesistenze, nell'ambito di tali zone sono consentiti interventi di cui all'art.3, comma 1 del DPR 380/2001 lettere a), b), c) e d); sono inoltre ammesse sopraelevazioni ed ampliamenti fino ad un massimo di 800 mc, per edificio compreso l'esistente.
4. Le attività artigianali e commerciali preesistenti possono ampliarsi fino ad un massimo del 30% della superficie lorda, per adeguamenti aziendali.
5. Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento verticale con le murature preesistenti, anche sul confine in aderenza, previa autorizzazione del confinante, trascritta e registrata e comunque a distanza non inferiore a m 10 dagli edifici esistenti.
6. Per quanto riguarda edifici all'interno delle fasce stradali e/o idrauliche, è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti o il prolungamento delle fronti esistenti, purché non ci sia l'avanzamento sul fronte stradale o fluviale.
7. Le nuove costruzioni sui singoli mappali inedificati e/o gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti, sono ammessi solo se specificamente individuati dal PI mediante scheda norma.

7bis Il Piano degli Interventi potrà modificare il perimetro di tali ambiti, nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli, delle invariati, delle fragilità e delle altre tutele del P.A.T.I., il cui scostamento sarà funzionale al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento ovvero di lotti liberi “di testa”, posti in contiguità con l'edificato esistente e per il miglioramento e la riqualificazione dei margini degli insediamenti.

In tal caso, se l'intervento di ampliamento del perimetro di zona per l'individuazione di un lotto libero è ad uso “prima casa d'abitazione” e contenuto entro un limite massimo di 1.000 mq non sarà soggetto a corresponsione del contributo perequativo.

8. Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti si applicano i seguenti indici:
  - Altezza massima dei fabbricati: 7.50 m, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, ecc.;
  - Numero massimo di piani: due piani fuori terra, sono vietati piani interrati e seminterrati.
  - Distanza minima dalle strade: dovrà comunque rispettare quanto delineato dal Codice della Strada (D.lgs n. 285/1992) e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (D.P.R. n. 495/1992) fuori dal perimetro dei Centri Abitati. All'interno del perimetro dei Centri Abitati la distanza non può essere inferiore a m 5,00 e comunque nel rispetto del DM 1444/1968.;
  - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 5,00 m.
  - Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 m.
  - La distanza minima dagli scoli sarà di m 10,00, salvo indicazione planimetrica di maggiore distanza.





9. In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso così come definite al precedente art.

4.2:

- a) Residenziale;
- b) Direzionale;
- c) Commerciale (esercizi di vicinato sino a 150 mq.);
- d) Artigianato di servizio;
- e) Servizi;
- f) Turistica.

**Art. 5.19. – Z.T.O. “F1A – Aree per attrezzature di interesse comune”**

1. Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, ecc., quali il municipio, i cinema e teatri, la chiesa, la caserma, l'ospedale, l'ufficio postale, edilizia sociale, ecc.
2. In queste zone il P.I. si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:
  - Indice di copertura: non può essere superiore al 50%;
  - Altezza massima: non può essere superiore a m 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
  - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a m 5,00 o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, sono fatte salve le norme relative del Codice Civile;
  - Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a m 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a m 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli m 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 6,00. Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è attuabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante;
  - Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a m 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento o sopraelevazione.
3. Le presenti prescrizioni possono essere derogate sulla base di programmi d'intervento (piani particolareggiato progetti esecutivi) di iniziativa dell'Ente Pubblico.
4. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
5. Sono comunque ammessi interventi in deroga con le procedure dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

**Art. 5.20. – Z.T.O. – “F1B - Aree per attrezzature tecnologiche”**

1. In tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti e dei servizi tecnologici; in esse potranno essere realizzati depuratori, discariche, torri piezometriche, cabine TELECOM ed ENEL, impianti per la telecomunicazione, ecc.





2. In queste zone il P.I. si attua per intervento diretto; viene prescritta esclusivamente la distanza dai confini di m 5,00 e dai fabbricati di m 10,00, mentre per i rimanenti indici stereometrici è demandato al Responsabile del servizio l'attento esame dei progetti, in relazione alla funzionalità dell'impianto; è consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti, anche a distanze diverse da quelle sopracitate, con un minimo di m 6,00 dai fabbricati.
3. Per le discariche esistenti devono essere adottati idonei accorgimenti quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento etc. che garantiscano il raggiungimento di condizioni adeguate per l'utilizzo delle strutture.
4. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
5. Sono comunque ammessi interventi in deroga con le procedure dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e, nel caso di impianti di produzione rifiuti, le procedure previste all'art. 208 del D. Lgs. n. 152/2006.

#### **Art. 5.21. – Z.T.O. “F2 – Aree per l’istruzione”**

1. Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole primarie e secondarie, ecc., oltre all'eventuale abitazione per il custode ed alloggi e foresterie per gli operatori scolastici ed alunni.
2. Nell'ambito delle zone di cui al titolo sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc.
3. In queste zone il P.I. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:
  - Indice di copertura: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e al 30% per le attrezzature di progetto;
  - Altezza massima: non deve essere superiore a m 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
  - Distanza minima tra i fabbricati: non può essere inferiore a m 10,00;
  - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a m 5,00;
  - Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a m 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.
4. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
5. Sono comunque ammessi interventi in deroga con le procedure dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

#### **Art. 5.22. – Z.T.O. “F3A – Verde pubblico attrezzato”**

1. Tali zone sono destinate alla formazione di aree verdi piantumate ed attrezzate per il tempo libero.
2. Sono altresì ammesse le attrezzature di servizio, quali chioschi, gazebi, ecce strutture leggere (es. legno).
3. È vietata la costruzione di fabbricati a destinazione residenziale, esclusi quelli strettamente necessari per il personale di custodia.
4. Il volume edificabile per i locali di servizio sarà determinato caso per caso, a seconda delle caratteristiche delle opere da attuare e non potrà comunque mai superare l'indice fondiario di 0,1 mc/mq, fatta salva l'applicazione dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..



5. La superficie di riferimento per la determinazione dell'indice fondiario da applicare non è riferita alle singole proprietà, ma alla dimensione complessiva dell'area come individuata nella cartografia di P.I..
6. I distacchi dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 02/04/1968 n. 1444.
7. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
8. Sono comunque ammessi interventi in deroga con le procedure dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

#### **Art. 5.23. – Z.T.O. “F3B – Aree per impianti sportivi”**

1. Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature sportive.
2. In queste zone è consentita la realizzazione di strutture di servizio agli impianti (locali di ristoro, sedi di associazioni sportive, attrezzature ricettivi per atleti, residenza del custode).
3. Il volume edificabile per le strutture di servizio sarà determinato in relazione alle caratteristiche dell'impianto da realizzare e non potrà comunque superare l'indice di copertura del 40% fatta salva l'applicazione dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
4. Le distanze tra i fabbricati devono rispettare quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 per le zone C.
5. Si prescrivono inoltre le seguenti norme:
  - Altezza degli edifici: non potrà superare i m 8,00, salvo diverse esigenze per gli impianti coperti.
  - Parcheggi: mq 20 ogni 1.000mq di area utilizzata. Per bar e ristoranti devono essere inoltre previsti parcheggi aggiuntivi nella misura prevista dall'art. 2.4.
6. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
7. Sono comunque ammessi interventi in deroga con le procedure dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

#### **Art. 5.24. – Z.T.O. “F4 – Parcheggi pubblici”**

1. Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex-novo di spazi pubblici per la sosta dei veicoli.
2. In tali ambiti, per aumentare l'assorbimento delle acque meteoriche, si richiamano le prescrizioni dell'art. 39 del Piano di Tutela delle Acque approvato con DCR n. 107/2009.
3. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, previo ottenimento del titolo edilizio da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
4. Sono comunque ammessi interventi in deroga con le procedure dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

#### **Art. 5.25. – Z.T.O. “VM Verde di mitigazione”**

1. Tali ambiti rappresentano le fasce cuscinetto di mitigazione ambientale in



- corrispondenza degli elementi detrattori della qualità paesaggistica (edificazioni, viabilità, attività a pesante impatto, ecc.).
2. All'interno di tali aree contestualmente a interventi edilizi, dovranno essere realizzati i seguenti interventi di mitigazione individuati dalle schede norma:
    - Impianti di boschi di pianura mediante la messa in opera esclusivamente di specie autoctone;
    - Impianto di barriere arboree con funzione di mitigazione paesaggistica;
    - Fasce di vegetazione anche integrate con architetture di terra (ad esempio rilevati, arginature, cavee, ecc.) con funzione di abbattimento dei rumori e filtro per le polveri.
  3. Tali interventi, meglio descritti nell'elaborato 5.4 "Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale", dovranno essere attuati, con oneri a carico del titolare dell'intervento relativo all'elemento detrattore, contestualmente all'intervento edilizio e/o infrastrutturale.
  4. Tali aree se attrezzate e cedute gratuitamente al comune saranno conteggiate nella dotazione degli standards dovuti.

#### **Art. 5.26. - Verde privato**

1. Trattasi di parchi, giardini o aree cortilive a ridosso degli insediamenti residenziali.
2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
3. Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti di particolare interesse ambientale paesaggistico è vietato di norma abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale preconstituita; qualora si rendesse necessario per problemi fitosanitari sostituire qualche essenza arborea, si dovrà chiedere specifica autorizzazione all'Ufficio Tecnico Comunale allegando idonea relazione dendrologica.
4. Per gli edifici esistenti all'interno di tali zone sono ammessi solo interventi conservativi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001; con l'esclusione della demolizione e ricostruzione e della variazione delle destinazioni d'uso attuali.
5. Interventi diversi da quelli elencati nel comma precedente, compresa la nuova edificazione, sono soggetti alla progettazione di scheda norma da assoggettare all'istituto perequativo nel rispetto comunque delle emergenze ambientali e paesaggistiche presenti.
6. Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricoltura, arboricoltura, ecc., le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.
7. È ammesso il posizionamento in queste aree, previa autorizzazione comunale, di elementi di arredo esterno (gazebi, campi da gioco, ecc.) e opere di sistemazione a terra (percorsi pedonali, illuminazione, piscine all'aperto, ecc.).

#### **Art. 5.27. –Aree pedonali – Percorsi ciclopedonali**

1. La zona di cui al presente titolo è vincolata alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi pubblici per la circolazione dei pedoni e dei ciclisti.
2. I percorsi devono essere attuati in conformità alle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale e devono essere adeguatamente alberati utilizzando le piante arboree e arbustive.
3. Per i privati la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area destinata a percorso pedonale determina la possibilità di conteggiare la medesima a fini edificatori



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

4. In assenza della cessione, di cui al comma precedente, gli edifici devono sorgere a una distanza dal percorso pari alla loro altezza con un minimo di m 5,00.
5. Le piste ciclabili e i percorsi ciclopedonali di collegamento tra i vari centri urbani potranno essere realizzati preferibilmente lungo la carreggiata stradale o in alternativa all'interno della specifica fascia di rispetto. Inoltre le piste ciclabili potranno essere realizzate in zona agricola preferibilmente utilizzando le capezzagne esistenti e le arginature dei fiumi e dei canali.
6. Sono comunque ammessi interventi in deroga con le procedure dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

**Art. 5.28. –Strade esistenti e di progetto**

1. La classificazione delle strade esistenti nel territorio comunale è quella definita dal Codice della Strada.
2. La localizzazione dei tracciati viari di progetto e dei relativi svincoli è da ritenersi indicativa e pertanto non ha efficacia conformativa della proprietà e non costituisce vincolo di localizzazione preordinato all'esproprio.
3. La demolizione di fabbricati esistenti in prossimità di incroci o di allargamenti stradali previsti nelle tavole di P.I. dà luogo a riconoscimento di credito edilizio.



## TITOLO 6. – VINCOLI E TUTELE

### Art. 6.1.- Fasce di rispetto attrezzature tecnologiche

1. Nelle fasce di rispetto delle attrezzature comuni e tecnologiche è vietata la costruzione di qualsiasi edificio non direttamente connesso con l'attrezzatura tecnologica da proteggere.

#### Fascia di rispetto cimiteriale:

2. Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri devono avvenire nel rispetto del Regio Decreto n. 1265 del 1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della Legge 1 agosto 2002 n. 166.
3. La cartografia del P.I. individua le fasce di rispetto cimiteriale per i cimiteri comunali, tenuto conto delle riduzioni delle stesse già approvate con le modalità previste dalla legislazione vigente. Le fasce di rispetto sono in ogni caso quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del P.I.
4. Le eventuali variazioni delle fasce di rispetto comporteranno l'automatico adeguamento delle individuazioni del P.I.
5. All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o gli ampliamenti dello stesso. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, qualora non in contrasto con le disposizioni dello strumento urbanistico, e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dall'art.3, co. 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 senza modifiche del sedime.
6. All'interno delle fasce di rispetto, atteso che non possono essere realizzati nuovi edifici, per gli edifici esistenti è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in essere al momento dell'adozione del P.A.T.I..
7. Gli edifici e gli elementi identificabili come incongrui in quanto non coerenti con le finalità di tutela previste dalla fascia di rispetto sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi/crediti edilizi da rinaturalizzazione come disciplinato dalle presenti norme, da annotarsi nell'apposito registro elettronico dei crediti edilizi.

#### Fascia di rispetto depuratore:

8. All'interno di tali fasce di rispetto, che si estende per una profondità di mt. 100 dall'area dell'impianto, è vietata l'edificazione di qualsiasi tipo di manufatto che non sia a diretto servizio del depuratore.
9. Per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti all'art. 31, lettere a), b), c) del D.P.R. 380/2001 e gli ampliamenti nel rispetto delle norme di zona.

#### Fascia di rispetto reti tecnologiche in pressione:

10. Aree site lungo lo sviluppo di gasdotto, oleodotto ed etilenodotto, sottoposte a vincolo da parte dell'Ente gestore dell'impianto.
11. L'eventuale edificazione e gli impianti colturali sono condizionati alle indicazioni e prescrizioni dell'Ente gestore dell'impianto.
12. In caso di cessazione del vincolo per deviazione le aree in oggetto saranno assoggettate alla normativa della Z.T.O. "E", meno restrittive, contigue.



#### **Art. 6.2. - Tutela paesaggistica - Fasce dei corsi d'acqua**

1. Sono individuati i seguenti corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, così come individuati con Delibera del Consiglio Regionale n. 23 del 27.06.2001:
  - Fiume Fossa Fratta o Togna;
  - Dugale Romano;
  - Dugale Morando o scolo Morando;
  - Dugale Risara;
  - Scolo Burri.
2. Per gli interventi edilizi ricadenti in tali ambiti, si richiamano le procedure previste dal D. Lgs. n. 42/2004.
3. Eventuali variazioni nell'elenco regionale dei corsi d'acqua soggetti a tutela, sono da intendere automaticamente recepite, così come qualsiasi altra norma di livello primario attinente la materia.

#### **Art. 6.3.- Fasce di tutela idraulica**

1. E' istituita una fascia di tutela idraulica profonda 10 metri dalla sponda di canali di acqua pubblica, fiumi, laghi, stagni e lagune; per i corpi idrici arginati la fascia è applicata dall'unghia arginale a campagna; Per gli edifici esistenti all'interno di tale fascia qualsiasi intervento edilizio deve essere preventivamente autorizzato dal competente Consorzio.
2. In particolare tale fascia di rispetto è finalizzata a:
  - conservare l'ambiente;
  - mantenere per quanto possibile la vegetazione spontanea con particolare riguardo a quella che svolge un ruolo di consolidamento dei terreni;
  - migliorare la sicurezza idraulica;
  - costituire aree di libero accesso per il migliore svolgimento delle funzioni di manutenzione idraulica, di polizia idraulica e di protezione civile.
3. Nelle fasce di tutela idraulica dei corsi d'acqua non arginati i tagli di vegetazione riparia naturale e tutti i nuovi interventi capaci di modificare lo stato dei luoghi sono finalizzati:
  - alla manutenzione idraulica compatibile con le esigenze di funzionalità del corso d'acqua;
  - alla eliminazione o la riduzione dei rischi idraulici;
  - alla tutela urgente della pubblica incolumità;
  - alla tutela dei caratteri naturali ed ambientali del corso d'acqua.
4. Restano ferme le disposizioni compatibili di cui al Regio Decreto n. 368/1904 e al Capo VII del Regio Decreto n. 523/1904.

#### **Art. 6.4. - Zona di interesse archeologico**

1. Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune di Bevilacqua ha individuato nel PI i siti di possibile interesse archeologico.
2. Nell'ambito delle zone di possibile interesse archeologico ogni intervento edilizio è soggetto a comunicazione preventiva alla competente Soprintendenza Archeologica; gli adempimenti previsti in precedenza non sono da attuare qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.
3. In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

#### **Art. 6.5. – Aree a elevata utilizzazione agricola (PTRC)**

1. In ottemperanza al PTRC sono individuate due aree, la prima a nord al confine con



Minerbe e la seconda nel quadrante centro-sud da Marega sino al confine con Terrazzo.

2. Si rinvia a quanto disposto dall'art. 10 delle Norme Tecniche del P.T.R.C..

#### **Art. 6.6. Coni visuali**

1. Nelle tavole di progetto sono individuati, lungo la viabilità principale e secondaria, coni ottici - visuali nei quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale maggiormente significativi nel paesaggio agrario.
2. È vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino in modo significativo la percezione.
3. Fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, mediante puntuale istruttoria e prescrizioni specifiche da parte del responsabile del procedimento, che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.

#### **Art. 6.7. – Aree esondabili o a ristagno idrico previste dal PATI**

1. Al fine di non incrementare in modo apprezzabile le condizioni di pericolosità nelle aree soggette a ristagno idrico tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione devono essere comunque tali da:
  - mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare o non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare sensibilmente il normale deflusso delle acque;
  - non aumentare significativamente le condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata;
  - non ridurre significativamente i volumi invasabili delle aree interessate e favorire se possibile la creazione di nuove aree di libera esondazione;
  - non pregiudicare l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità.
2. Tutti gli interventi elencati nel presente articolo adottano per quanto possibile le tecniche a basso impatto ambientale e sono rivolti a non diminuire la residua naturalità degli alvei e tutelarne la biodiversità ed inoltre a non pregiudicare la definitiva sistemazione idraulica né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino. In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti prevalgono quelli connessi alla sicurezza idraulica.
3. Nelle aree soggette a ristagno idrico, salvo quanto previsto dal successivo comma, è vietato:
  - eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna capaci di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini;
  - realizzare intubazioni o tombature dei corsi d'acqua superficiali, ad eccezione degli interventi di mitigazione del rischio, di tutela della pubblica incolumità e quelli previsti dal piano di bacino;
  - occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche provvisori e beni diversi le fasce di transito al piede degli argini;
  - posizionare rilevati a protezione di colture agricole conformati in modo da ostacolare il libero deflusso delle acque;
  - operare cambiamenti colturali ovvero impiantare nuove colture arboree capaci di favorire l'indebolimento degli argini;
4. Gli interventi consentiti per le aree soggette a ristagno idrico dovranno essere realizzati minimizzando le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica salvaguardando i caratteri naturali degli alvei, tutelando la biodiversità





degli ecosistemi fluviali,  
assicurando la conservazione dei valori paesaggistici, garantendo l'efficienza delle opere idrauliche, rimuovono gli ostacoli al libero deflusso delle acque.

#### **Art. 6.8.- - Allevamenti zootecnici intensivi e fasce di rispetto**

1. Nelle tavole del P.I. sono indicati le fonti del vincolo degli allevamenti zootecnici intensivi che interessano il territorio di Bevilacqua così come censiti nella relazione agronomica del PAT.
2. Trattandosi di un vincolo dinamico a seconda della quantità e qualità dei capi presenti, per tutti gli interventi ricadenti nelle potenziali fasce di rispetto di detti allevamenti è fatto obbligo di verificarle, attraverso la relazione di un tecnico specializzato.
3. Il tutto ai sensi: Art. 50, L.R. 11/2004 , Atti di indirizzo lett.d in vigore dal 23/10/2005; Atti di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 (lettera d); Integrazione Atti di indirizzo D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008; Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 158 del 31.05.2007, DGRV n.856 del 15.05.2012 e DGRV n. 816/2017.
4. E' ammessa la costruzione di edifici per allevamenti zootecnici produttivi con le norme ed i limiti previsti dalle vigenti norme e dalla L.R. n.11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo compresi – e con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti ai sensi dell'art. 121 (Piano di Tutela delle Acque) del D. Lgs. 152 del 3 aprile 2006 (Norme in materia Ambientale). A questo proposito valgono le disposizioni:
  - del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R.V. n. 107 del 05.11.2009;
  - della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole;
  - del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152".
5. A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i. atti di indirizzo compresi, quanto segue:
  - un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
    - un elaborato agronomico-urbanistico 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 400 m e la direzione dei venti dominanti;
  - l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini



- di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi.
- un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
  - una completa documentazione fotografica del sito.
6. Per gli allevamenti zootecnici intensivi, nell'attivazione o ampliamento degli stessi e di allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, nella realizzazione di nuovi insediamenti, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate dalla normativa vigente. In particolare per gli allevamenti zootecnici intensivi si applicano le specifiche disposizioni di cui alla L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
  7. L'individuazione degli edifici fonti di vincolo riportata negli elaborati grafici del P.I. e la fascia di rispetto, può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere A.S.L., senza che ciò costituisca variante al P.I.
  8. Il PI individua 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 ZTO non agricola (ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali, Deliberazione della Giunta n. 3650 del 25 novembre 2008). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio " e successive modifiche ed integrazioni.
  9. Si precisa inoltre che è consentita l'edificazione nei casi previsti dal Deliberazione della Giunta Regionale n. 3178 del 08 ottobre 2004 Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio". Approvazione. Punto 5, comma 9 "In deroga a quanto previsto al precedente punto 8, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché quelli nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto un centro storico o un insediamento residenziale".
  10. Per i nuovi allevamenti, a corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, deve essere allegato, oltre a quanto richiesto dalla L.R. 11/2004 e relativi atti di indirizzo:
    - un elaborato agronomico-urbanistico 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 400 m e la direzione dei venti dominanti;



- la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale;
  - una completa documentazione fotografica del sito, con foto inserimento anche delle misure di mitigazione ambientale.
  - In caso di interventi di nuova edificazione e ampliamento con aumento del numero di capi allevati, deve essere redatta la valutazione di compatibilità ambientale correlata con la VAS.
11. Per gli allevamenti zootecnici intensivi e non, relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola prevede:
- forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
  - forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste all'art. 43 per le zone agricole;
  - recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
  - percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.
12. In caso di distribuzione agronomica delle deiezioni prodotte ogni modifica del fondo destinatario dello spargimento deve essere comunicato agli organi competenti. Qualora, in relazione alla consistenza del singolo intervento ed alle risultanze degli elaborati di cui al primo comma, il responsabile del servizio o la C.E.C., ritenesse necessari altri accertamenti e verifiche (specie in ordine alle caratteristiche dei suoi destinatari dello spargimento) gli stessi saranno chiesti alla ditta istante.
13. La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta che esse debbono essere rispettate sia per quanto riguarda la distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti che quella di nuove residenze da insediamenti zootecnici in atto.

#### **Art. 6.9.- Fascia di rispetto stradale**

1. Nelle fasce di rispetto stradali saranno ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture stradali e/o l'ampliamento di quelle esistenti.
2. La profondità della zona di rispetto da osservarsi nelle nuove edificazioni dovrà essere conforme al D. Lgs. 285/1992 (Codice della Strada) con le modifiche del DPR n. 610/1996:
  - Fuori dai centri abitati:
    - Strade tipo "C" = 30 m (20 m per le zone A, B, C, D, F);
    - Strade tipo "F" = 20 m (10 m per le zone A, B, C, D, F, NRA);
    - Strade vicinali = 5,00 m in tutti i casi;
  - All'interno dei centri abitati:
    - Strade tipo "C" = 20 m per le zone B, C, D, F;
    - Strade tipo "F" = distanze previste da singole ZTO;
    - Strade vicinali = distanze previste da singole ZTO;
3. I perimetri dei Centri abitati approvati con Delibera della Giunta Comunale sono riportati negli elaborati in scala 1:10.000 e 1:5.000.



4. Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:
  - Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
  - Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada",
  - art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali",
  - Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".
5. Nella cartografia e nelle presenti norme del P.I. sono individuate le fasce di rispetto stradale, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, le demolizioni parziali che non conservino il sedime o gli ampliamenti fronteggianti le strade, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del P.I.
6. Vigono inoltre le ulteriori prescrizioni e limitazioni previste dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (artt. 14 - 18) e dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (artt. 26 - 28).
7. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatoria, ancorché realizzabile solo nell'area adiacente contigua al vincolo.
8. Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova costruzione tranne per:
  - ampliamenti di sedi stradali e contro strade oltre alle opere stradali e di mitigazione;
  - parcheggi e strutture a servizio della viabilità;
  - aree a standard per verde e parcheggi (drenanti);
  - interventi di arredo stradale e segnaletica;
  - canalizzazioni per opere di urbanizzazione;
  - distributori di carburante e relativi accessori;
  - cabine di distribuzione elettrica ed altri impianti di interesse collettivo;
  - pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
  - sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
  - reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
  - recinzioni.
9. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.A.T. e del P.I. ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e s.m.i., con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario.
10. Sono consentiti, previa disciplina sotto forma di scheda norma da parte del P.I., gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20% del volume assentito, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione.
11. In caso di cambio d'uso va garantito il recepimento delle quantità minime a standard fissate dalla vigente normativa.



12. Gli edifici e gli elementi identificabili come incongrui in quanto non coerenti con le finalità di tutela previste dalla fascia di rispetto sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi/crediti edilizi da rinaturalizzazione come disciplinato dalle presenti norme da annotarsi nell'apposito registro dei crediti edilizi.
13. Le fasce di rispetto individuate nelle tavole del P.I., fino a diversa disciplina, sono da ritenersi coerenti con il comma 3, art. 26 del D.P.R. 495/1992.

#### **Art. 6.10. Rispetto ferroviario**

1. Nelle fasce di rispetto ferroviario saranno ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture ferroviarie e l'ampliamento di quelle esistenti.
2. Dovranno essere rispettate le norme di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n. 753, "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto".
3. Gli elaborati grafici del P.I. individuano le fasce di rispetto ferroviario, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. Le fasce di rispetto della ferrovia per le nuove costruzioni, e per le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le ferrovie, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del P.I..
4. Ai sensi dell'art. 49 del citato D.P.R. 753/1980, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di competenza dell'esercente il servizio ferroviario, ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale ed ortogonale, minore di 30 metri lineari misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Quanto sopra indicato può essere derogato come previsto dall'art. 60 del citato D.P.R. 735/1980 previa autorizzazione degli organismi competenti.
5. Gli interventi di nuova costruzione (anche a seguito di demolizione delle preesistenze), o ampliamento di edifici esistenti, sono ammessi all'interno delle fasce di rispetto, con deroga dell'Ente competente come previsto dall'art. 6, D.P.R. 753/80, per costruzioni entro i 30 m e laddove negli elaborati grafici tale distanza sia prevista in misura maggiore di 30 m necessita di parere dell'Ente. In quest'ultimo caso qualora il parere non sia rilasciato entro 30 giorni dalla richiesta, lo stesso si riterrà rilasciato in senso favorevole all'intervento.
6. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatoria.
7. All'interno delle fasce di rispetto, atteso che non possono essere realizzati nuovi edifici, fatto salvo quanto disposto dal comma 5 del presente articolo, per gli edifici esistenti è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in essere al momento dell'adozione del P.A.T.I. In caso di cambio d'uso sono ammesse destinazioni d'uso previste per la zona territoriale omogenea ad esclusione della residenza.
8. In caso di cambio d'uso va garantito il recepimento delle quantità minime a standard fissate dalla vigente normativa.
9. Gli edifici e gli elementi identificati dal P.I. come opere incongrue in quanto non coerenti con le finalità di tutela previste dalla fascia di rispetto sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi/crediti edilizi da rinaturalizzazione come disciplinato dalle presenti norme, da annotarsi nell'apposito registro elettronico dei crediti edilizi.



## TITOLO 7. – RETE ECOLOGICA

### Art. 7.1. Aree di connessione naturalistica

1. Il PATI ha indicato alcuni Ambiti territoriali di importanza ambientale per lo più connessi al sistema fluviale del fiume Fratta. Il ruolo di questi ambiti assume rilievo in riferimento allo sviluppo delle potenzialità ecologiche. È costituito dagli ambiti agricoli più integri (aree poco urbanizzate) e di pregio ambientale localizzati attorno all'ambito fluviale di riferimento; si caratterizza per la conservazione di nuclei relitti di vegetazione ripariale naturale e di ambiti perifluviali facenti parte di un grande ambito fluviale di grande potenzialità e interesse naturalistico-ambientale. Un sistema fluviale a contatto con una matrice insediativa di tipo urbano e periurbano al quale attribuire funzioni prioritarie di mitigazione ambientale oltre che fruttive.
2. La trasformazione del territorio ricadente nelle zone di connessione naturalistica è possibile solo previa puntuale dimostrazione delle motivazioni che la rende necessaria in riferimento alle finalità medesime dell'area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa.
3. Gli interventi proposti dovranno essere mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area.
4. Per gli interventi direttamente e/o indirettamente connessi con i corsi d'acqua si devono prevedere azioni concrete di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati in atto, con eventuale ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale in particolare in corrispondenza degli innesti con le aree nucleo.
5. Ogni intervento ammesso dovrà essere finalizzato anche alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto di appartenenza con il recupero dei valori locali nonché mirare a ridurre gli impatti rilevanti ed in particolare le emissioni inquinanti atmosferiche, acustiche nonché quelle idriche con soluzioni progettuali idonee al contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi.
6. Si dovranno evitare interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari.
7. Per gli interventi sugli edifici agricolo-produttivi ammessi dalle norme di zona, sono ammessi ampliamenti e trasformazioni purché gli interventi proposti non modifichino l'attuale livello di antropizzazione, e prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente, sulla base di specifiche scelte tecnologiche e/o costruttive.
8. Per i nuovi manufatti edilizi isolati non connessi con l'attività agricola ed ammessi dalle norme di zona, sono ammessi gli interventi che prevedano la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati purché strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento dell'attività agricola e zootecnica, come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti.
9. Nell'ambito delle aree tutelate dal presente articolo sono vietati:
  - a) l'apertura di cave e discariche;
  - b) l'insediamento di nuove strutture produttive intensive e nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche di qualsiasi tipo, salvo che non costituiscano ampliamento di preesistenze assentite prima dell'adozione del PI e siano ammesse dalle norme di zona;
  - c) la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della normativa vigente;





- d) il mutamento permanente di superficie boscata, nelle more della disciplina specifica di settore. Tale mutamento è ammesso esclusivamente su superfici boscate fortemente degradate e/o di recente formazione;
  - e) la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale e l'eliminazione dei filari arborei i quali costituiscono una presenza connotativa degli spazi pianeggianti;
  - f) l'introduzione nel territorio aperto di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
  - g) l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore;
  - h) i lavori di migliona fondiaria che modificano in modo sostanziale i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo, nonché le modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola quali le strade interpoderali ed il reticolo irriguo.
10. Le eventuali modifiche apportate al territorio dovranno essere adeguatamente compensate predisponendo idonei interventi a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica delle nuove strutture/aree a verde.
11. Per i corsi d'acqua tali progetti devono prevedere interventi di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati di fatto, con ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale in corrispondenza degli innesti nelle aree nucleo.
12. Nell'ambito delle aree di connessione naturalistica è prescritta per le pratiche agronomiche l'adozione di misure atte alla salvaguardia della falda superficiale; la fragilità di tali aree richiede una programmata limitazione d'uso dei liquami animali, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva, l'espansione della praticoltura e della arboricoltura (con esclusione di impianti produttivi che necessitano di elevato uso di pesticidi), anche mediante incentivi di natura finanziaria per eventuali interventi di rinaturalizzazione secondo la normativa nazionale e comunitaria.
13. Nell'ambito delle aree di connessione naturalistica si applica la seguente disciplina (anche a fini colturali agricoli):
- a) È vietata l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia;
  - b) Negli ambiti caratterizzati da seminativi semplici con presenza rada di filari arborei questi ultimi costituiscono una presenza connotativa degli spazi pianeggianti e pertanto vanno salvaguardati;
  - c) Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo;
14. Nell'ambito delle aree di connessione naturalistica sono altresì vietati:
- a) interventi modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge;
  - b) interventi che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi.

#### **Art. 7.2.- Corridoi ecologici**

1. I corridoi ecologici/naturalistici principali e secondari svolgono la funzione di mantenimento e recupero delle connessioni tra ecosistemi e biotopi di alto valore naturalistico.
2. Nel PI, in conformità con il PAT approvato, è stato individuato un corridoio ecologico principale lungo il corso del Fiume Fratta.
3. I corridoi ecologici secondari individuati sono i seguenti:
  - Fossetta Feudo;
  - Dugale di Bevilacqua;





- Scolo Pitocco;
  - Scolo Burri;
  - Dugale o scolo Morando;
  - Scolo Granze;
  - Dugale Romano Alto;
  - Dugale Romano Basso.
4. Questi corridoi di progetto sono principalmente costituiti da corsi d'acqua (scoli consortili, canali, capofossi), siepi e filari alberati, e da una fascia di rispetto pertinenziale fissata in m 4,00.
  5. Tale fascia di rispetto è finalizzata a:
    - a) conservare l'ambiente;
    - b) mantenere per quanto possibile la vegetazione spontanea con particolare riguardo a quella che svolge un ruolo di consolidamento dei terreni;
    - c) migliorare la sicurezza idraulica;
    - d) costituire aree di libero accesso per il migliore svolgimento delle funzioni di manutenzione idraulica, di polizia idraulica e di protezione civile.
  6. Nei corridoi ecologici di progetto i tagli di vegetazione riparia naturale e tutti i nuovi interventi capaci di modificare lo stato dei luoghi sono finalizzati
    - a) alla manutenzione idraulica compatibile con le esigenze di funzionalità del corso d'acqua;
    - b) alla eliminazione o la riduzione dei rischi idraulici;
    - c) alla tutela urgente della pubblica incolumità;
    - d) alla tutela dei caratteri naturali ed ambientali del corso d'acqua.
  7. Tali ambiti sono luoghi deputati per la realizzazione di progetti specifici mirati alla valorizzazione delle connessioni ecologiche e di rinaturalizzazione. Questi progetti potranno interessare fasce più ampie di quelle prescritte e dare origine a crediti edilizi od essere valutati quali azioni di miglioramento di inserimento ambientale e paesaggistico di interventi realizzati in altre aree e altri interventi di trasformazione fisica del territorio.
  8. Le presenti norme inerenti al sistema della rete ecologica (Isole ad elevata naturalità, corridoi ecologici), così come descritte nel Prontuario per la mitigazione ambientale, prevalgono per specificità su tutte le altre norme previste dal PI riferibili a tali ambiti.



## TITOLO 8.– COMPATIBILITA' GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA

### Art. 8.1. - Compatibilità geologica ai fini edificatori

1. Per garantire una corretta gestione del territorio, volta alla salvaguardia del patrimonio ambientale, alla sicurezza del territorio e alla tutela delle opere edilizie e infrastrutturali, in conformità con la Tav. 3 "Carta delle fragilità" del P.A.T.I., il P.I. classifica i terreni secondo 3 classi di compatibilità geologica ai fini edificatori così suddivise:

#### Classe di compatibilità 1 - Terreni idonei

2. Risultano idonei all'utilizzazione urbanistica le aree impostate sui dossi dei paleoalvei, dove per altro si sono storicamente sviluppati i principali nuclei abitativi. Come anche le aree dotate di terreni incoerenti (prevalentemente sabbiosi) derivanti da deposizioni di rotta fluviale (coni d'esondazione). Si tratta in genere di terreni con qualità meccaniche buone, con drenaggio buono, con assenza di esondazioni storiche.
3. In queste zone si prescrive la predisposizione di relazione geologica e geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'opera.

#### Classe di compatibilità 2 – Terreni idonei a condizione

4. In questa classe è inserita la quasi totalità del territorio. Si tratta di terreni superficiali costituiti da alternanze ternarie dei termini sabbie-limi-argille e dotati di proprietà geomeccaniche variabili da punto a punto a seconda del grado di addensamento, della profondità della tavola d'acqua, della litologia etc.
5. Sono terreni spesso molto comprimibili, dove si possono innescare pressioni neutre, data la presenza di falda con modesta soggiacenza.
6. Per tale classe di terreni ogni intervento specifico verrà adeguatamente suffragato da apposite indagini geognostiche ed idrogeologiche finalizzate a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione.
7. Saranno determinati: la tipologia dei terreni, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutare le geometrie e le tipologie delle fondazioni, la stabilità degli eventuali fronti di scavo, gli abbassamenti artificiali della falda. Si dovrà valutare il regime della circolazione idrica superficiale mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati.
8. Inoltre saranno condotte adeguate indagini idrogeologiche per valutare le possibili
9. Ai fini della salvaguardia della falda, dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero. Questo, soprattutto nelle fasce perimetrali ai corsi d'acqua, nelle zone a prevalente componente sabbiosa e dove la soggiacenza della falda libera è minima (<1,0 m).

#### Classe di compatibilità 3 - Terreni non idonei

10. Si tratta di aree interessate da specchi d'acqua spesso coincidenti con le aree di discarica, le cave abbandonate e da cave superficiali estinte anche se attualmente utilizzate per scopi agrari e dove il notevole rimaneggiamento del terreno durante l'esercizio ha determinato un peggioramento delle qualità geotecniche. Trattandosi di interventi pregressi dove spesso viene a mancare ogni informazione geotecnico e idrogeologico sulla sistemazione finale non viene garantita l'attuale stabilità geotecnica del sito. Hanno terreni dotati con proprietà geotecniche scadenti, associate ad una bassa soggiacenza della tavola d'acqua freatica.
11. Si tratta di aree soggette a quelle che normalmente sono le azioni di regime idraulico



- stagionale delle aste fluviali (piena e magra) con conseguente pericolo di alluvionamenti per innalzamento o trabocco.
12. Per le zone con falda affiorante, gli interventi saranno finalizzati alla sola rinaturalizzazione ed al solo ripristino dell'ambiente e del paesaggio, mantenendo le peculiarità morfologiche ante operam, in stretta correlazione con i caratteri geologici e idrogeologici della zona.
  13. Per le aree di ex cava già colmate l'uso sarà solo per le pratiche agrarie.
  14. Infine si dovrà controllare che il materiale di riempimento sia idoneo e conforme alla normativa inerente alla sicurezza ambientale e la salute pubblica.

#### **Art. 8.2. - Compatibilità idraulica degli interventi**

1. Ai sensi della Legge 03 agosto 1998 n° 267 e successiva Deliberazione della Giunta Regionale Veneto n° 3637 in data 13 dicembre 2002, tutti gli interventi di urbanizzazione di nuovi insediamenti, così come definiti dal P.I., dovranno adeguarsi alle disposizioni contenute nella "Valutazione di Compatibilità Idraulica" già redatta per il P.A.T.I. che costituisce parte integrante del Piano Interventi.
2. Prima della realizzazione delle opere relative alle schede di compatibilità idraulica allegate al presente Piano degli Interventi, la Ditta dovrà sottoporre all'approvazione del Consorzio il dimensionamento delle strutture di accumulo provvisorio delle acque meteoriche, completo di disegni esecutivi delle opere di compensazione idraulica.
3. Eventuali volumi idrici per i quali è previsto l'accumulo nelle vasche di prima pioggia non potranno essere conteggiati ai fini della quantificazione dei volumi destinati alla laminazione, in quanto volumi occupati in fase antecedente il colmo di piena.
4. Nessuna opera sia aerea che sotterranea potrà essere realizzata entro la fascia di m. 10 dal ciglio esterno dei corsi d'acqua demaniali qui presenti, senza specifica autorizzazione da parte del Consorzio.
5. Dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, autobloccanti in calcestruzzo, ecc.).



## **TITOLO 9. – MONITORAGGIO DEL PI**

### **Art. 9.1. - Monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano degli Interventi**

1. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
2. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali indicate (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti.



INDICATORI PER MONITORAGGIO						
Famiglia	Matrice	Indicatore	U.M.	Verifica	Autorità preposta	Obiettivi
PRESSIONE	ARIA	Censimento delle emissioni in atmosfera delle attività	Descrizione Mappatura	Annuale	Provincia	Monitorare le sorgenti puntuali di emissioni in atmosfera
	ACQUA	Consumi domestici di acqua potabile	mc/anno l/ab/g	Annuale	Ente gestore	Verificare uso risorsa idrica in funzione del carico insediativo
	BIODIVERSITA'	Suolo naturale e seminaturale impermeabilizzato	ha/anno	Annuale	Comune	Monitorare la quantità di suolo consumata ogni anno secondo la definizione di cui alla L.R. 14/2017, art. 2, co. 1, lett. c)
	SUOLO SOTTOSUOLO	Variazione della permeabilità del suolo	ha/anno	Annuale	Comune	Documentare gli interventi di incremento – riduzione delle superfici permeabili nelle aree urbanizzate
	INQUINANTI FISICI	Esposizione alle sorgenti di inquinamento acustico	mq/anno o descrizione	Annuale	Comune	Verificare l'aumento dei fattori di esposizione delle superfici residenziali secondo il piano di zonizzazione acustica
	ECONOMIA SOCIETA'	Produzione totale di rifiuti urbani e loro disarticolazione merceologica	Kg/anno	Annuale	Comune/Ente gestore	Verificare la corretta gestione del ciclo dei rifiuti
PRESSIONE	ARIA	Concentrazione di inquinanti in atmosfera	Varie	Annuale	ARPAV	Monitorare lo stato della qualità dell'aria
	BIODIVERSITA'	Disponibilità di verde fruibile	mq/ab	Annuale	Comune	Indicare la dotazione pro capite di aree a verde pubblico a disposizione della popolazione residente
	INQUINANTI FISICI	Emissioni da impianti di illuminazione pubblica	Varie	Annuale	Comune	Contenimento dell'inquinamento luminoso
	ECONOMIA SOCIETA'	Indicatori demografici (residenti, numero di	n.	Annuale	Comune	Documentare l'andamento demografico con l'obiettivo di adeguare eventualmente



		famiglie, saldo naturale-migratorio, stranieri residenti)				il dimensionamento del Piano alle necessità
		Residenti nel capoluogo e nelle frazioni	n./località Descrizione	Annuale	Comune	Registrare le dinamiche residenziali nei centri storici e nelle frazioni con l'obiettivo di tutelarne la residenzialità
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Volume residenziale	mc/anno	Annuale	Comune	Rappresentare il volume destinato alla residenza con lo scopo di monitorare il dimensionamento del P.A.T.I.
		Accessibilità a servizi ed attrezzature	n.	Annuale	Comune	Esprimere il rapporto tra numero di persone residenti entro un raggio di 300 m da attrezzature o spazi aperti di uso pubblico $\geq 5.000$ mq e la popolazione totale
		Mobilità ciclopedonale	Kg/anno Descrizione Mappatura	Biennale	Comune	Documentare la realizzazione di nuovi tratti in modo da formare una rete continua
PRESSIONE	ACQUA SUOLO E SOTTOSUOLO	Allacciamenti alla rete fognaria	n./anno % delle utenze complessive Descrizione	Annuale	Comune/Ente gestore	Verifica dello stato del servizio
		Interventi per la laminazione delle acque di precipitazione meteorica	mc/anno o descrizione	Annuale	Comune	Conteggiare il volume di acqua invasata al fine di rispondere al principio dell'invarianza idraulica
	BIODIVERSITA'	Interventi di potenziamento ed implementazione dei corridoi ecologici e di mitigazione ambientale	m/anno o ma/anno o Descrizione	Annuale	Comune	Documentare gli interventi di valorizzazione della naturalità degli ambiti individuati nella Carta delle Trasformabilità, in particolare in riferimento alla rete ecologica e agli interventi di mitigazione ambientale
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Recupero e consolidamento del Centro Storico	Mq/anno o Descrizione mappatura	Annuale	Comune	Esprimere il rapporto tra estensioni di aree interessate da interventi di recupero del Centro Storico e ambiti in adiacenza ad esso rispetto al totale della superficie del Centro Storico e delle aree limitrofe coinvolte



		Recupero di aree occupate da edifici incongrui o elementi di degrado	n./anno	Annuale	Comune	Documentare gli interventi di demolizione rispetto al totale di quelli individuati nel PAT
		Valorizzazione della concentrazione abitativa	%	Annuale	Comune	Descrivere il rapporto tra volume residenziale realizzato in ambiti di completamento e ristrutturazione urbanistica confrontandolo con quello realizzato nelle zone di espansione
		Interventi di edilizia residenziale pubblica	n./anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune	Monitorare l'housing sociale
		Interventi sottoposti a procedura di VINCA	n. Descrizione	Annuale	Comune	Verificare l'applicazione di strumenti preventivi per la tutela dell'ambiente
	INQUINANTI FISICI	Redazione "Regolamento comunale per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento luminoso"	Descrizione		Comune	Riduzione dell'inquinamento luminoso e razionalizzazione dei consumi sul territorio comunale attraverso il miglioramento delle caratteristiche costruttive
	ECONOMIA E SOCIETA'	Raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani	%	Annuale	Comune/Ente Gestore	Verificare la corretta gestione del ciclo dei rifiuti
	ARIA BIODIVERSITA'	Equilibrio ambientale degli insediamenti produttivi	% Descrizione Mappatura	Annuale	Comune	Esprimere il rapporto tra superficie fondiaria e opere di compensazione e mitigazione ambientale nelle nuove aree produttive
	ARIA ACQUA	Interventi di bioedilizia	n./anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune	Verificare il contributo al risparmio idrico ed energetico





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