

COMUNE DI ZEVIO

Provincia di Verona

P.I. n. 5

art. 17 L.R. n. 11/2004

Tavola



Scala



NORME TECNICHE OPERATIVE

- Approvato con D.C.C. n. 45 del 12/07/2023 -



Progettista

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA



Daniel Mantovani
n. 1436
sezione A
sette settore architettura
ARCHITETTO

arch. Daniel Mantovani

Responsabile UTC

ing. Paolo Vangelista

Sindaco

dott.sa Paola Conti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografata

luglio 2023



**STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI E VALUTAZIONE AMBIENTALE
ARCHITETTO DANIEL MANTOVANI**

Via Valpolicella 58, San Pietro In Cariano (VR) - tel. 0457702369 e-mail: d.mantovani@awn.it - PEC: daniel.mantovani@archiworldpec.it
O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 1456 C.F. MNT DNL 70S10 C207E, P.I. 0291 521 0 237

Indice

TITOLO 1. – NORME GENERALI	4
Art. 1.1. - Finalità	4
Art. 1.2. - Riferimento alla pianificazione vigente	4
Art. 1.3. - Elaborati del PI	5
Art. 1.4. - Attuazione del P.I.	5
Art. 1.5. - Efficacia del P.I.	6
TITOLO 2. – ATTUAZIONE DEL P.I.	7
Art. 2.1. - Piani urbanistici attuativi (P.U.A.)	7
Art. 2.2. - Comparto urbanistico	8
Art. 2.3. - Piani di Recupero (P. di R.)	9
Art. 2.4. - Rapporti di dimensionamento per i piani attuativi	10
Art. 2.5. - Monetizzazione e collocazione delle aree a standard secondari	12
Art. 2.6. - Intervento edilizio diretto	12
Art. 2.7. - Intervento edilizio diretto convenzionato	12
TITOLO 3. – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	14
TITOLO 4. – NORME COMUNI ALLE ZTO	15
Art. 4.1. - Articolazione del piano sul territorio comunale	15
Art. 4.2. - Destinazioni d'uso	15
Art. 4.3. - Norme comuni alle varie zone territoriali omogenee	18
Art. 4.4. – Schede Norma	18
Art. 4.5. – Crediti edilizi	20
TITOLO 5. – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	23
Art. 5.1. - Articolazione delle ZTO	23
Art. 5.2. - ZONA A - Centro Storico.....	24
Art. 5.3. - ZONA A1 - Nuclei e insediamenti rurali di antica origine.....	29
Art. 5.4. - ZONA B1 - Residenziale semiintensiva di completamento.....	30
Art. 5.5. - ZONA B2 - Residenziale semiestensiva di completamento.....	32
Art. 5.6. - ZONA B3 - Residenziale estensiva di completamento	34
Art. 5.7. - ZONA C1 - Residenziale con P.U.A. approvato.....	36
Art. 5.8. - ZONA C2A - Residenziale Semintensiva di progetto	37
Art. 5.9. - ZONA C2B - Residenziale Semiestensiva di progetto.....	37
Art. 5.10. - ZONA C-cred – Zona residenziale destinata all'impiego dei crediti edilizi;	38
Art. 5.11. - ZONA D1A – Produttiva di completamento;	40
Art. 5.12. - ZONA D1B – Commerciale di completamento;	41
Art. 5.13. - ZONA D2A – Produttiva con PUA approvato;	42
Art. 5.14. - ZONA D2B – Produttiva speciale con SUAP approvato;	43
Art. 5.15. - ZONA D3A – Agroindustriale;	44
Art. 5.16. - ZONA D3B – Produttiva per impianti speciali;	45
Art. 5.17. - ZONA D4A - Commerciale di progetto	45
Art. 5.18. - ZONA D5A - Logistica di progetto	46

Art. 5.19. - Attività produttive fuori zona.....	47
Art. 5.20. - SUAP approvati fuori zona;	48
Art. 5.21. - ZONA E – Agricola;	49
Art. 5.22. - ZONA EA – Agricola periurbana;	50
Art. 5.23. - ZONA ES – Agricola con edificazione diffusa;	51
Art. 5.24. - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;	52
Art. 5.25. - ZONA F1A – Aree per attrezzature di interesse comune;	53
Art. 5.26. - ZONA F1B – Aree per attrezzature tecnologiche;	53
Art. 5.27. - ZONA F2 – Aree per l’istruzione;	54
Art. 5.28. - ZONA F3A – Verde pubblico attrezzato;	54
Art. 5.29. - ZONA F3B – Aree per impianti sportivi;	55
Art. 5.30. - ZONA F3C – Aree a verde naturalistico	55
Art. 5.31. - ZONA F3D – Aree per attività sportive all’aperto	56
Art. 5.32. - ZONA VM – Verde di mitigazione	57
Art. 5.33. - ZONA F4 – Parcheggi pubblici - privati.....	58
TITOLO 6. – VINCOLI E TUTELE	58
Art. 6.1. - Verde privato	58
Art. 6.2. - Tutela degli elementi lineari	59
Art. 6.3. - Fasce di rispetto attrezzature tecnologiche	59
Art. 6.4. - Fasce di rispetto corsi d’acqua	61
Art. 6.5. - Fasce di tutela paesaggistica corsi d’acqua	62
Art. 6.6. - Zona archeologica	62
Art. 6.7. - Zone di notevole interesse pubblico	62
Art. 6.8. - Zone boscate	63
Art. 6.9. - Rete Ecologica	63
Art. 6.10. - Ambiti di interesse paesistico ambientale (P.A.Q.E./P.A.V.G.V.)	68
Art. 6.11. - Ambiti prioritari per la protezione del suolo (P.A.Q.E.)	70
Art. 6.12. – Fascia di ricarica degli acquiferi (P.A.Q.E.)	71
Art. 6.13. – Fascia delle risorgive (PAVG)	72
Art. 6.14. - Aree soggette a rischio idraulico del P.A.I.	72
Art. 6.15. - Fascia di rispetto allevamenti	73
Art. 6.16. - Metanodotti e fascia di rispetto	73
Art. 6.17. - Elettrodotto alta tensione	73
Art. 6.18. - Tracciato TAV e elettrodotto	74
Art. 6.19. - Fascia di rispetto stradale	74
Art. 6.20. – Centri Abitati	74
Art. 6.21. – Contesti figurativi dei complessi monumentali e con visuali	75
Art. 6.22. – Aree a rischio di rinvenimento archeologico	76
Art. 6.23. – Limite della Superficie orizzontale esterna (OHS)	77
TITOLO 7. – MONITORAGGIO E MITIGAZIONI	77
Art. 7.1. - Monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano degli Interventi	77
Art. 7.2. - Contenimento dell’inquinamento luminoso	79

Art. 7.3. - Misure di mitigazione e compensazione	80
Art. 7.4. Prescrizioni della VINCA del P.A.T. confermate dal PI	83
Art. 7.5. Compatibilità idraulica degli interventi	84
Art. 7.6. Verifica di assoggettabilità a VAS	85
Art. 7.7. Comparto soggetto a caratterizzazione ambientale	87

TITOLO 1. – NORME GENERALI

Art. 1.1. - Finalità

1. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
2. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.) e dei Piani d'Area vigenti (P.A.Q.E. e P.A.V.G.V.) e del Piano di Assetto Idraulico (P.A.I.).
3. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative. 4.
4. Il presente Piano degli Interventi (P.I.) attua parzialmente il Piano di Assetto del Territorio approvato in conferenza dei servizi e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 881 del 22 Maggio 2012 pubblicata sul BUR n. 45 del 12.06.2012.
5. Il presente P.I. è conforme agli obiettivi delineati dal Documento del Sindaco che ha evidenziato le trasformazioni urbanistiche, gli interventi e le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

Art. 1.2. - Riferimento alla pianificazione vigente

1. Le presenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) integrano, completano e aggiornano le norme del P.A.T.. Pertanto, l'apparato normativo comunale di riferimento, deve intendersi formato da quello del P.A.T. e da quello del PI.
2. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti N.T.O..
3. Dalla data di adozione del PI sono fatte salvi i permessi di costruire rilasciati, nonché le DIA presentate, a condizione che i lavori siano eseguiti nei termini di validità degli stessi, come fissati dalla legislazione statale e regionale. Sono inoltre fatti salvi i procedimenti in corso che dovranno essere conclusi con il rilascio del provvedimento finale entro il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore del piano.
4. I PUA già approvati e non ancora convenzionati, dovranno sottoscrivere la convenzione urbanistica entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore del Piano degli Interventi, pena la decadenza del PUA e la riclassificazione dell'area in zona E Agricola.
5. Sono sostituiti dal presente PI tutti gli elaborati del PRG vigente, compresi quelli relativi al Centro Storico e Corti Rurali; restano confermate le schedature degli edifici e gli interventi di dettaglio ivi previsti; sono inoltre confermate le schedature e le previsioni di intervento delle schede ex L.R. n. 11/1987 per le Ditte elencate al successivo art. 5.14.
6. Il Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto (DCR n. 107 del 05/11/2009, D.G.R. n. 842 del 15/05/2012) individua il Comune di Zevio come "zona vulnerabile da nitrati di origine agricola" (tav. 2.3 del Piano Tutela Acque) e "comune con acquiferi confinati pregiati da sottoporre a tutela (tav. 3.19 del Piano Tutela Acque). Vengono integralmente richiamate le norme del Piano di Tutela Acque e i successivi regolamenti di attuazione".

Art. 1.3. - Elaborati del PI

1. Gli obiettivi e i contenuti del Piano degli Interventi n. 1 del Comune di Zevio sono illustrati nella Relazione Programmatica.
2. Il progetto di piano è rappresentato da una serie di elaborati grafici ed illustrativi/descrittivi riferiti, per successivi approfondimenti di scala, all'intero territorio comunale, corrispondenti al seguente elenco:
 - a) una Relazione Programmatica che indica i tempi, le priorità operative;
 - b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:
 - Intero Territorio Comunale scala 1:10.000;
 - Quadranti territorio comunale scala 1:5.000;
 - Zone Significative scala 1: 2.000;
 - Centro storico capoluogo e frazioni;
 - Nuclei e insediamenti rurali;
 - c) le Schede Norma;
 - d) le Norme Tecniche Operative;
 - e) il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
 - f) schede edifici centro storico con interventi codificati;
 - g) il Registro dei Crediti Edilizi;
 - h) Banca dati alfa-numerica e vettoriale.
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 1:2000) prevalgono sempre su quelle previste nelle tavole di minor dettaglio (esempio scala 1:5000).
4. Qualora vi fossero discordanze tra planimetrie generali e schede normative prevalgono le prime per le indicazioni di carattere generale (perimetri, viabilità, etc), le seconde per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, etc.)
5. Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.

Art. 1.4. - Attuazione del P.I.

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

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

Art. 1.5. - Efficacia del P.I.

1. Il PI produce effetti conformativi della proprietà per le parti non oggetto di vincolo, anche attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA); diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio del comune di Zevio.
2. Al momento dell'entrata in vigore del PI i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza.
3. Gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire, relativi alla cessione di aree per scopi pubblici o alla realizzazione di opere pubbliche e ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere, restano salvi.
4. Secondo quanto previsto all'art. 18 comma 7 L.R. n. 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 L.R. n. 11/2004.
5. In caso di decadenza le previsioni possono essere confermate con un nuovo PI, oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza, che non siano state riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 L.R. 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 L. n. 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 N.T.O..
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 n. 11/2004.
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.
10. I Piani urbanistici attuativi (compresi i PIRUEA) conservano efficacia per il tempo previsto dalle leggi vigenti che li disciplinavano al momento dell'approvazione o restano disciplinati dalle condizioni o dai termini eventualmente più brevi inseriti negli accordi o nelle clausole pattizie inserite nelle convenzioni stipulate. Prima della scadenza il Comune può prorogarne la validità per un periodo non superiore a cinque anni.
11. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione degli interventi di cui al comma precedente, gli stessi diventano inefficaci per le parti non attuate.
12. Entro 60 giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione, è possibile presentare un nuovo PUA per il completamento della parte rimasta inattuata. Nel caso di decadenza di PIRUEA, trattandosi di strumento di iniziativa congiunta pubblico/privata che ha prodotto variante urbanistica, per le parti non attuate dovrà essere presentato un Programma Integrato ex articolo 16 della legge 179/1992 da approvarsi mediante la procedura dell'Accordo di programma.

Art. 2.2. - Comparto urbanistico

1. Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione di denuncia di inizio di attività, ovvero di un'unica istanza di permesso di costruire, sono stabiliti da un PUA oppure dal piano degli interventi.

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

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

1. I Piani di Recupero (art. 19, comma 1, lettera d, L.R. n. 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. 457/1978, 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. n. 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.d.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. Sono confermati dal PI i seguenti Piani di Recupero già approvati dal Comune:
 - P.di R. 01 – Ditta Tagliente Aldo località Cà de Maddalinetti;
 - P.di R. 02 – Ditta MBS srl località Toffanelle;
 - [soppresso] ¹

¹ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5

- [soppresso]²
 - P.di R. 05 – Ditta De Pieri Isidoro località via Capitello, via degli Alpini;
 - P.di R. 06 – Ditta Caldiron Natalina località Torrazzo;
 - P.di R. 07 – Ditta Zanoncini Giovanna e altri località via Mirandola;
 - P.di R. 08 – Ditta Conti Emilia e altri località via A. Smania;
 - P.di R. 09 – Ditta Costa Rino località Volon via Ruzzotto;
 - P.di R. 10 – Ditta Fazion Carlo e altri località via Punta;
 - [soppresso]³
 - P.di R. 12 – Ditta Sartori Mauro e altri località via Primo Maggio;
 - P.di R. 13 – Ditta Ruzza Giannino località via Altichiero;
 - P.di R. 14 – Ditta Morini Maddalena località via Cesare Battisti;
 - P.di R. 15 – Ditta Perobello Paolo località Villabrogia;
 - P.di R. 16 – Ditta San Giorgio Immobiliare via F.lli Stevani;
7. L'individuazione di nuove zone degradate ai sensi della Legge n. 457/1978 sarà deliberata dal Consiglio Comunale e non comporta comunque variante al P.A.T. e/o PI.

Art. 2.4. - Rapporti di dimensionamento per i piani attuativi

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse comune. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parchi, orti botanici, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.
2. Il P.A.T., per le destinazioni residenziali, ha individuato i servizi e le attrezzature minori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento fissato per le singole ATO, destinando a ciascun abitante teorico uno standard urbanistico pari a 30 mq/abitante, valore determinato in sede di dimensionamento del P.A.T..
3. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:
 - attrezzature scolastiche = 5,0 mq/ab
 - attrezzature collettive = 5,0 mq/ab
 - verde pubblico = 12,0 mq/ab
 - parcheggi pubblici = 8,0 mq/ab
 - totale = 30,0 mq/ab
4. dei quali i primari vengono così stabiliti:
 - parcheggi pubblici = 4,0 mq/ab

² Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5

³ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5

- verde pubblico attrezzato = 8,0 mq/ab

5. 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.
6. 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. n. 327/2001 e s.m.i.;
7. il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate (ex art. 31 della L.R. n. 11/2004) 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;
8. 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.
9. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. n. 11/2004.
10. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
11. 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.
12. 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.
13. 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 DPR n. 380/2001.
14. Per le attività commerciali previste nelle aree centrali, qualora sia dimostrabile l'impossibilità a reperire i parcheggi di cui sopra, è ammessa la monetizzazione del valore corrispettivo.
15. Le previsioni del presente articolo sono da attuarsi in tutte le zone omogenee.

16. Il P.I., per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo, ai sensi dell'art. 31, comma 2 della L.R. n. 11/2004, pari:
- attività produttive: una dotazione a servizi (parcheggi almeno fino al 50% e verde) non inferiore al 10% della s.l.p. e comunque almeno il 10% della superficie fondiaria, eventualmente incrementata di una superficie da destinarsi a verde o attrezzature a servizio delle attività produttive quantificata dal PI in relazione agli specifici obiettivi di qualità indicati dal P.A.T. per ciascun ATO;
 - attività commerciali, direzionali: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi (parcheggio almeno fino al 50% e verde) non sarà inferiore al 100% della s.l.p.;
 - attività ricettive turistiche: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi non sarà inferiore al 15 mq ogni 100 mc o, nel caso di insediamenti all'aperto, 10 mq ogni 100 mq;
17. Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. n. 50/2012 e s.m.i..
18. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincolo di destinazione ad uso pubblico.
19. 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.

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

1. E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. A tal fine annualmente il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione, fermo restando che la realizzazione delle opere è soddisfatta dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria da effettuarsi all'atto del rilascio del permesso di lottizzare.
3. Quando il perimetro della zona di trasformazione comprende aree a standard e/o la viabilità di progetto è da intendersi che questa dovrà essere realizzata e ceduta nel contesto del piano attuativo della zona stessa.

Art. 2.6. - Intervento edilizio diretto

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

Art. 2.7. - Intervento edilizio diretto convenzionato

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

TITOLO 3. – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Titolo completamente stralciato per l'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale con D.C.C. n. 69 del 24/11/2020 e D.C.C. n. 92 del 25/11/2021. ⁴

⁴ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5

TITOLO 4. – NORME COMUNI ALLE ZTO

Art. 4.1. - Articolazione del piano sul territorio comunale

1. Ai fini della difesa del suolo e dell'ambiente, del recupero dei centri storici, della salvaguardia delle zone destinate all'attività agricola, della corretta localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, turistici, per servizi e per tempo libero, il territorio comunale di Zevio è stato articolato in zone urbanistiche omogenee, come risulta dalle planimetrie in scala 1:10.000, 1:5000, 1:2000 e 1:1000 del Piano degli Interventi.
2. Le zone urbanistiche sono così classificate:
 - a) insediamenti storici, zone residenziali e miste:
 - zone territoriali omogenee di tipo A interne ai perimetri degli insediamenti storici;
 - zone dichiarate degradate e assoggettate a Piano di Recupero già approvato;
 - zone territoriali omogenee di tipo B di completamento esterne ai perimetri dei centri storici suddivise nelle sottozone B1, B2, B3;
 - zone territoriali omogenee di tipo C di trasformazione con individuate le sottozone C1 con PUA residenziali approvati.
 - 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;
 - attività produttive fuori zona confermate.
 - c) Zone agricole:
 - sottozona E prevalentemente agricola;
 - sottozona EA agricola periurbana;
 - sottozona ES agricola con edificazione diffusa.
 - d) aree destinate ad attività di interesse comune:
 - zone per attività di interesse collettivo, per attrezzature religiose;
 - zone per l'istruzione;
 - zone da destinare a verde pubblico, per impianti sportivi, parco naturalistico;
 - zone per parcheggi.

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. 380/2001, 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. 23/05/2011, 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. Sono considerate attività produttive le attività della logistica.
- 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;
 - 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 in riferimento alla destinazione dell'immobile utilizzato. La valutazione dell'impatto urbanistico/ambientale sarà definita da parte del Dirigente del Settore Gestione del Territorio.

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;
- chioschi e edicole;
- 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. n. 847/1964 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) gli usi commerciali e direzionali sono sempre compatibili con la residenza (zone A, B, C) a eccezione delle strutture di vendita all'ingrosso, delle medie strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1000 mq, delle discoteche e dei locali di pubblico ritrovo (bowling, cinema, teatri) e di altre attività che generano una forte attrazione di traffico veicolare che, a parere della Giunta Comunale, non è compatibile con la struttura urbana preesistente.
- c) sono sempre incompatibili con la residenza (zone A, B e C) le attività insalubri e/o nocive e gli usi produttivi a eccezione dei laboratori artigianali non molesti.

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

1. Al fine dell'applicazione dei parametri e degli indici di edificabilità previsti per ciascuna zona, il volume degli edifici e le loro caratteristiche geometriche sono da valutare in conformità a **al Regolamento Edilizio**.⁵
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. Se non ricadono in zone destinate all'esproprio (F), tutti gli edifici entro 3 anni dalla data di approvazione del primo P.I. possono essere conservati e ampliati nel limite di mc. 30 per esigenze igienico-sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie. La funzionalità di tali adeguamenti sarà verificata dall'Ufficio di Igiene Pubblica nell'ambito del rilascio del competente parere obbligatorio ai fini del rilascio del titolo edilizio.
4. Sono esclusi dall'applicazione di tale norma le abitazioni comprese nelle zone omogenee "A e A1".
5. In tutte le zone omogenee del territorio comunale è ammessa la realizzazione di piani interrati con quota di pavimento non inferiore a -4,50 ml. sotto il livello medio della campagna circostante e un'occupazione del lotto non superiore al 75%.

Art. 4.4. – Schede Norma

1. Le Schede Norma di cui agli elaborati 6.5 e 6.6 del P.I. sono finalizzate a indirizzare la pianificazione attuativa e la progettazione edilizia sulla base di indirizzi morfologici e planimetrici di maggior dettaglio, tenuto conto della situazione del sito considerato e del suo intorno..
2. Nelle Schede Norma assumono valore prescrittivo i parametri urbanistici che prevalgono sulle prescrizioni delle zone omogenee di riferimento mentre i disegni grafici sono da considerarsi schemi organizzativi finalizzati a suggerire possibili soluzioni compositive per la progettazione degli interventi.
3. La progettazione attuativa e/o esecutiva dell'area interessata dalla Scheda Norma può prevedere delle modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle strutture e attrezzature previste dalla stessa Scheda Norma, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale, con particolare riferimento alla verifica della viabilità di accesso in funzione dell'intervento edilizio ipotizzato e localizzazione delle funzioni di interesse pubblico.
4. Per quelle schede norma in cui è prevista la monetizzazione delle aree a standard l'Amministrazione comunque si riserva la facoltà di chiedere in fase di PUA o di titolo edilizio la realizzazione di tutte o di parte delle aree a servizio necessarie.
5. Le modifiche non possono comunque stravolgere i contenuti progettuali della Scheda Norma e devono in ogni modo rispettare il dimensionamento edilizio e le superfici per servizi eventualmente individuate.
6. **Con il Piano degli Interventi n. 5, sono previste le Schede Norma che prefigurano l'organizzazione di "Aggregato urbanizzato di recente formazione oggetto di riordino" definendo le quantità dimensionali. Gli interventi che prevedono nuova edificazione saranno oggetto di PdC Convenzionato ai sensi del DPR n.**

⁵ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5

380/2001. Il PI redatto successivamente al collaudo delle Schede Norma provvederà al riconoscimento delle Zone opportune in coerenza con le definizioni di piano.⁶

7. La Scheda Norma n. 8-2022 dovrà rispettare quanto previsto dal parere VAS n. 60 del 12/04/2023 con particolare riferimento alle Misure di attenzione e di mitigazione contenute nel RAP e in particolare:⁷

La nuova previsione urbanistica dovrà prevedere delle misure di attenzione descritte dalla scheda norma con un incremento di standard a verde di 120 mq, inoltre dovranno essere recepite le prescrizioni di Compatibilità Idraulica integrate dai relativi Pareri.

Dovrà essere perseguito il miglioramento ambientale al fine di incrementare o rafforzare prioritariamente gli elementi di paesaggio aventi primaria importanza per le specie di interesse comunitario (ai sensi dell'art. 10 della Direttiva 92/43/Cee). Gli interventi di miglioramento ambientale andranno realizzati prioritariamente nelle aree di connessione ecologica-funzionale con riferimento alla rete Natura 2000, sulla base di una preliminare verifica con le Autorità regionali competenti in materia.

8. La Scheda Norma n. 2-2022 dovrà rispettare quanto previsto dal parere VAS n. 60 del 12/04/2023 con particolare riferimento alle Misure di attenzione e di mitigazione contenute nel RAP e in particolare:⁸

Dovranno essere recepite le mitigazioni contenute nella Compatibilità Idraulica integrate dai relativi Pareri. Gli interventi dell'ambito A e B dovranno garantire verde di mitigazione con alberature autoctone nella parte est come previsto dalla scheda norma per una superficie di 260 mq, tale area funge inoltre da riqualificazione ambientata e permette un miglior inserimento dell'intervento.

Dovrà essere perseguito il miglioramento ambientale al fine di incrementare o rafforzare prioritariamente gli elementi di paesaggio aventi primaria importanza per le specie di interesse comunitario (ai sensi dell'art. 10 della Direttiva 92/43/Cee). Gli interventi di miglioramento ambientale andranno realizzati prioritariamente nelle aree di connessione ecologica-funzionale con riferimento alla rete Natura 2000, sulla base di una preliminare verifica con le Autorità regionali competenti in materia.

9. La Scheda Norma n. 3-2022 dovrà rispettare quanto previsto dal parere VAS n. 60 del 12/04/2023 con particolare riferimento alle Misure di attenzione e di mitigazione contenute nel RAP e in particolare:⁹

Dovranno essere recepite le mitigazioni contenute nella Compatibilità Idraulica integrate dai relativi Pareri. Negli Ambiti A e C si interviene mediante intervento diretto e si conferma quanto autorizzato dai titoli autorizzativi legittimi. L'intervento dell'Ambito B dovrà garantire il Verde di Mitigazione nella parte sud come da scheda norma precedentemente riportata per una superficie di 190 mq, tale verde consentirà una riqualificazione dell'ambito e un miglior inserimento dell'intervento. Il verde privato previsto lungo via Palustrella incrementerà la messa in sicurezza della strada.

Dovrà essere perseguito il miglioramento ambientale al fine di incrementare o rafforzare prioritariamente gli elementi di paesaggio aventi primaria importanza per le specie di interesse comunitario (ai sensi dell'art. 10 della Direttiva 92/43/Cee). Gli interventi di miglioramento ambientale andranno realizzati prioritariamente nelle aree di connessione ecologica-funzionale con riferimento alla rete Natura 2000, sulla base di una preliminare verifica con le Autorità regionali competenti in materia.

6 Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5

7 Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5 - Parere VAS n. 60 del 12/04/2023

8 Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5 - Parere VAS n. 60 del 12/04/2023

9 Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5 - Parere VAS n. 60 del 12/04/2023

10. La Scheda Norma n. 4-2022 dovrà rispettare quanto previsto dal parere VAS n. 60 del 12/04/2023 con particolare riferimento alle Misure di attenzione e di mitigazione contenute nel RAP e in particolare: ¹⁰

L'intervento di trasformazione da ZTO E in area edificabile a scopo residenziale prevede un verde di mitigazione nei confronti del contesto rurale pari a 828 mq, finalizzato a favorire una adeguata funzione filtro verso il territorio aperto.

Dovrà essere perseguito il miglioramento ambientale al fine di incrementare o rafforzare prioritariamente gli elementi di paesaggio aventi primaria importanza per le specie di interesse comunitario (ai sensi dell'art. 10 della Direttiva 92/43/Cee). Gli interventi di miglioramento ambientale andranno realizzati prioritariamente nelle aree di connessione ecologica-funzionale con riferimento alla rete Natura 2000, sulla base di una preliminare verifica con le Autorità regionali competenti in materia.

Art. 4.5. – Crediti edilizi

1. Il Comune riconosce il credito edilizio per le tipologie di intervento indicate dal P.A.T. e per la compensazione urbanistica. Il credito edilizio è attribuito a particelle di terreno catastalmente individuate.
2. Il credito edilizio è espresso in unità di volume edilizio espresso in mc., con riferimento alla destinazione residenziale quando non diversamente specificato.
3. Il credito edilizio frutto degli interventi di riqualificazione ambientale, paesaggista ed urbana, così come indicati nelle categorie definite dal P.A.T., è commisurato alla somma del valore di mercato delle opere demolite, ove esistente, e dei costi di demolizione, di bonifica e di rinaturalizzazione.
4. Il credito edilizio frutto di compensazione urbanistica è commisurato alla indennità di espropriazione per pubblica utilità.
5. 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 PI, degli strumenti di pianificazione sovraordinati e di specifiche disposizione di legge.
6. Il credito edilizio è annotato nel Registro comunale dei crediti edilizi 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 registrato solo per particelle catastali costituenti aree edificabili e nel rispetto dei limiti di densità territoriale o fondiaria stabiliti dal PI.
7. 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.
8. 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.

¹⁰ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5 - Parere VAS n. 60 del 12/04/2023

9. Il trasferimento del credito edilizio fra aree di diverso valore immobiliare o il mutamento della sua destinazione urbanistica, devono rispettare il principio della equivalenza del valore immobiliare corrispondente. A tal fine, la determinazione comunale in cui sono riconosciuti i diritti edificatori esito di tali operazioni, è svolta con le seguenti direttive:

- Il valore volumetrico del credito edilizio da iscrivere nell'apposito registro è un valore "medio" per l'intero territorio comunale. La libera commercializzazione del credito edilizio sull'intero territorio comunale deve considerare i diversi valori immobiliari di mercato riscontrabili sul territorio comunale.
- In termini generali, qualora le aree destinate a ricevere i crediti siano caratterizzate da valori fondiari relativamente elevati (tradizionalmente si tratta delle aree centrali e semicentrali) l'ammontare di crediti edilizi, in termini di volumetrie o superfici, riconosciuti risulterà significativamente inferiore rispetto alla quantità di crediti da riconoscere nel caso le aree di "atterraggio" siano poste nelle località periferiche.
- Il riferimento più opportuno per individuare gli indici correttivi è il "valore delle aree fabbricabili" ai fini IMU deliberato dal Consiglio Comunale e che individua 6 zone omogenee per valore dell'area edificabile:

ZONA	DENOMINAZIONE	FOGLI CATASTALI
Zona 1	Zevio	14-15-16-31-32-33-34-37
Zona 2	Santa Maria	4-5-26-27-28-29-30
Zona 3	Campagnola	23-24-25-40-41-42-43
Zona 4	Pontoncello	01/02/03
Zona 5	Perzacco	22-39
Zona 6	Rimanente Territorio	6-7-8-9-10-11-12-13-17-18-19-20-21-35-36-38-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69

- Il valore "medio" proposto per l'intero territorio comunale e riferimento per l'iscrizione del credito edilizio nel registro è pari a 100,00 €/mc..
- La volumetria iscritta nel registro dei crediti edilizi sarà mediata con i seguenti indici correttivi che risultano proporzionali all'effettivo valore immobiliare presente nelle varie zone omogenee secondo la seguente tabella:

Credito edilizio trascritto nel registro = 1 mc.					
Indici correttivi per le singole zone censuarie					
Zona 1 Zevio	Zona 2 S.Maria	Zona 3 Campagnola	Zona 4 Pontoncello	Zona 5 Perzacco	Zona 6 Rimanente Territorio
0,80 mc.	0,90 mc.	0,80 mc.	mc. 1,00	1,20 mc.	1,50 mc.

- Il limite massimo dei crediti edilizi, in termini volumetrici, che può essere riconosciuto per singola ATO, in conformità al P.A.T. approvato, viene fissato nella percentuale del 10% del carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T..
10. Fermo restando quanto sopra specificato è sempre consentito, nelle ZTO di tipo "B e C" l'utilizzo del credito edilizio iscritto nel registro dei crediti edilizi a favore del Comune (eventualmente cedibile a fronte di specifica richiesta da parte del privato), nella misura massima del 10% di incremento dell'indice di edificabilità e senza che tale incremento vada ad incidere sul numero dei piani, sull'altezza del fabbricato, sulle distanze dai confini e dalle strade, oltre che sull'indice di copertura del lotto della zona di riferimento.

TITOLO 5. – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 5.1. - Articolazione delle ZTO

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

2. In particolare per il territorio di Zevio sono presenti:

ZONE DI ANTICA ORIGINE

ZONA A Centro Storico;

ZONA A1 Nuclei e insediamenti rurali di antica origine;

ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ZONA B1 Residenziale semiintensiva di completamento;

ZONA B2 Residenziale semiestensiva di completamento;

ZONA B3 Residenziale estensiva di completamento;

ZONA C1 Residenziale con P.U.A. approvato;

[soppresso]¹¹

ZONA C2B Residenziale semiestensiva di progetto;

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ZONA D1A Produttiva di completamento;

ZONA D1B Commerciale di completamento

ZONA D2A Produttiva con P.U.A. approvato;

ZONA D2B Produttiva speciale con S.U.A.P. approvato;

ZONA D3A Agroindustriale;

ZONA D3B Produttiva per impianti speciali;

Attività produttive fuori zona;

SUAP approvati fuori zona;

ZONE AGRICOLE

ZONA E Zona Agricola;

ZONA EA Zona agricola periurbana;

ZONA ES Agricola con edificazione diffusa;

ZONE PER SERVIZI PUBBLICI

ZONA F1A Aree per attrezzature di interesse comune;

ZONA F1B Aree per attrezzature tecnologiche

ZONA F2 Aree per l'istruzione;

¹¹ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5

ZONA F3A Verde pubblico attrezzato;
 ZONA F3B Area per impianti sportivi;
 ZONA F3C Parco intercomunale di Pontoncello;
 ZONA F4 Parcheggi pubblici/privati.

Art. 5.2. - ZONA A - Centro Storico

1. Tale zona corrisponde al nucleo urbano di più antica formazione, di cui sono visibili aspetti ambientali e tipologici di una certa uniformità.
2. La presente normativa si propone di salvaguardare da un lato la conservazione dei caratteri morfologici e tipologici ritenuti di interesse storico e dall'altro di consentire un elevato grado di riuso e utilizzo del patrimonio edilizio esistente.
3. Gli edifici compresi nel perimetro del Centro Storico vengono classificati, secondo i valori di arte, di storia, di cultura o, semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale.
4. In misura del maggiore o minore valore accertato, sulla base delle schedature del previgente PRG, è stato assegnato ad essi diverso grado di protezione.
5. Gli interventi all'interno del Centro Storico si attuano in via diretta mediante l'attuazione delle prescrizioni normative dei singoli gradi di protezione per i vari edifici.
6. È comunque ammessa la presentazione, per ogni comparto del centro storico esteso almeno alla singola proprietà, di un Piano di Recupero di iniziativa privata e/o pubblica o altro strumento urbanistico attuativo sempre di iniziativa privata e/o pubblica che può proporre motivate modifiche alle modalità di intervento definite dai singoli gradi di protezione e dalla schedatura vigente, per gli edifici classificati con grado di protezione 3 e seguenti. In particolare il Piano Attuativo dovrà contenere una relazione storico iconografica con l'evoluzione dell'insediamento, la schedatura puntuale aggiornata di ogni edificio e corpo edilizio presente nell'ambito di intervento assegnando un grado di protezione che identifica una specifica categoria di intervento. Risultano ammissibili, se motivate dall'analisi precedente, proposte di modifica dei gradi di protezione, di demolizione e recupero volumetrico. Nel caso in cui il Piano di Recupero consenta cambi di destinazione d'uso per la volumetria esistente, una quota pari ad almeno il 30% della superficie lorda di pavimento soggetta a cambio di destinazione d'uso, deve essere destinata a servizi e accessori (garage e box auto, cantine, accessori alla residenza, ecc.)
7. I progetti di opere pubbliche se completi di relazione storico iconografica possono proporre motivate modifiche ai gradi di protezione e alle destinazioni d'uso a seguito di approvazione da parte del Consiglio Comunale.
8. Le destinazioni d'uso ammesse per i comparti del centro storico, salvo diverse indicazioni delle tavole dell'uso del suolo, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Residenziale
 - b) Turistico;
 - c) Direzionale;
 - d) Commerciale;
 - e) Artigianato di servizio;

f) Servizi.

9. Ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone A sono insediabili:

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

Relativamente alla quantità di parcheggi si farà riferimento alla specifica convenzione prevista all'art. 21 della LR n. 50 del 28/12/2012.

10. Nell'ambito del perimetro del Centro Storico sono confermati gli interventi codificati dalle singole Schede Norma e riportati negli elaborati grafici dell'Uso del suolo o in calce alla singola scheda di rilevamento.

11. Agli edifici, lecitamente assentiti, eventualmente non classificati con grado di protezione nelle tavole di progetto, si applica il grado di protezione 5.

12. Per le caratteristiche costruttive e formali delle edificazioni nel Centro Storico si rimanda al Prontuario della qualità architettonica.

13. I gradi di protezione definiti per gli edifici esistenti della zona A - Centro Storico sono:

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

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

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- in generale ogni altro intervento preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i bb.aa.

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

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

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo

Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/2004 e s.m.i.

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

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

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

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

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

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo

Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

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

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di salubrità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- [soppresso]¹²
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;¹³
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Sono ammessi, nei limiti definiti dalle precedenti modalità, i seguenti interventi previsti dal DPR n. 380/2001:

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

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

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

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

¹² Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5

¹³ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di salubrità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.
- gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Sono ammessi, nei limiti definiti dalle predenti modalità, i seguenti interventi previsti dal DPR n. 380/2001:

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

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

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

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

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico, **che potrà anche prevedere il non completo recupero della volumetria esistente;**¹⁴

¹⁴ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5

- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- mantenimento della volumetria legittima esistente e della destinazione d'uso dei locali accessori. I nuovi edifici avranno un'altezza massima non superiore a quella degli edifici contermini nel comparto e dovranno rispettare le norme del Codice Civile in merito alle distanze dai confini fermo restando il limite di distanza pari a 10,00 ml. per pareti finestrate.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal DPR n. 380/2001.

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

1. Tali zone individuano i nuclei e le corti storiche ex art. 10 L.R. n. 61/1985 e gli altri insediamenti di antica origine, ancora riconoscibili, presenti nel territorio agricolo del Comune di Zevio.
2. La presente normativa si propone di salvaguardare da un lato la conservazione dei caratteri morfologici e tipologici ritenuti di interesse storico e dall'altro di consentire un elevato grado di riuso e utilizzo del patrimonio edilizio esistente.
3. Gli edifici compresi nei nuclei e insediamenti rurali di antica origine vengono classificati, secondo i valori di arte, di storia, di cultura o, semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale.
4. In misura del maggiore o minore valore accertato, sulla base delle schedature del PRG vigente, è stato assegnato ad essi diverso grado di protezione.
5. Gli interventi relativi agli edifici all'interno dei nuclei e insediamenti rurali di antica origine si attuano in via diretta mediante l'attuazione delle prescrizioni normative dei singoli gradi di protezione per i vari edifici.
6. È comunque ammessa la presentazione, per ogni nucleo o insediamento rurale di antica origine esteso all'intero comparto, di un Piano di Recupero di iniziativa privata e/o pubblica o altro strumento urbanistico attuativo sempre di iniziativa privata e/o pubblica che può proporre motivate modifiche al perimetro del comparto, alle modalità di intervento definite dai singoli gradi di protezione e dalla schedatura vigente, per gli edifici classificati con grado di protezione 3 e seguenti. In particolare il Piano Attuativo dovrà contenere una relazione storico iconografica con l'evoluzione dell'insediamento, la schedatura puntuale aggiornata di ogni edificio e corpo edilizio presente nell'ambito di intervento assegnando un grado di protezione che identifica una specifica categoria di intervento. Risultano ammissibili, se motivate dall'analisi precedente, proposte di modifica dei gradi di protezione, di demolizione e recupero volumetrico. Nel caso in cui il Piano di Recupero consenta cambi di destinazione d'uso per la volumetria esistente, una quota pari ad almeno il 30% della superficie lorda di pavimento soggetta a cambio di destinazione d'uso, deve essere destinata a servizi e accessori (garage e box auto, cantine, accessori alla residenza, ecc.)
7. I progetti di opere pubbliche, se completi di relazione storico iconografica, possono proporre motivate modifiche ai gradi di protezione e alle destinazioni d'uso a seguito di approvazione da parte del Consiglio Comunale.
8. Le destinazioni d'uso ammesse per i nuclei e insediamenti rurali di antica origine, salvo diverse indicazioni delle tavole dell'uso del suolo, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente:
 - a) Residenziale
 - b) Turistico;
 - c) Direzionale;

d) Commerciale;

e) Artigianato di servizio;

f) Servizi.

9. Ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone A1 sono insediabili:

a) esercizi di vicinato fino a 250 mq.;

Relativamente alla quantità di parcheggi si farà riferimento alla specifica convenzione prevista all'art. 21 della LR n. 50 del 28/12/2012.

Per gli edifici all'interno dei nuclei e insediamenti rurali di antica origine sono confermate le singole schede di intervento riportate negli elaborati grafici dell'Uso del suolo o in calce alla singola scheda di rilevamento.

10. I gradi di protezione definiti per gli edifici esistenti nei nuclei e insediamenti rurali di antica origine sono quelli definiti all'articolo precedente.

11. Agli edifici, lecitamente assentiti, eventualmente non classificati con grado di protezione nelle tavole di progetto, si applica il grado di protezione 5.

12. Per le caratteristiche costruttive e formali delle edificazioni nei nuclei e insediamenti rurali di antica origine si rimanda al Prontuario della qualità architettonica.

Art. 5.4. - ZONA B1 - Residenziale semiintensiva 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 30% della superficie lorda di pavimento realizzabile o realizzata complessiva su più piani e comunque sempre ammesse al piano terra di ogni edificio; i locali a ciò destinati devono avere le caratteristiche di legge quali altezze, superfici minime, locali servizi, nonché l'integrale rispetto di quanto prevede la L.R. n. 50/2012 sul commercio; il conteggio delle superfici va effettuata al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore, androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte).

3. Sono esclusi dalle zone residenziali:

a) industrie;

b) ospedali;

c) macelli;

- d) stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici o detti di bassa corte;
- e) 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 vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B1 sono insediabili:
- c) esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
- d) medio piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq..
- Dovranno essere ricavati gli standards previsti al precedente art. 2.4; per le medie strutture di vendita dovranno essere ricavati spazi per posti auto (escluse le corsie di manovra) di superficie pari ad almeno la superficie di vendita autorizzata.
6. In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di titolo edilizio dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica.
7. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.
8. Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni piani volumetriche.
9. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I., superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volume costituenti annessi di origine rurale.
10. E' inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte e dei parametri della ZTO di appartenenza.
11. Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il piano attuativo, al fine di 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:
- Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 1,70 mc./mq..
 - Numero dei piani: non deve essere superiore a 3 fuori terra.
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 9,50.
 - Indice di copertura: non può superare il 40% della superficie fondiaria.
 - Tipologia edilizia: a blocco, in linea, composta, a schiera, binata, isolata.
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.
 - Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 ml., salvo preesistenti allineamenti.

- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

13. Minori distanze, tra i fabbricati, confini interni al PUA e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

14. Gli specifici comparti evidenziati **di seguito** mantengono la densità edilizia fondiaria prevista dal vecchio Piano di Lottizzazione ormai concluso **ed in particolare:** ¹⁵

ZONA	INDICE	ZONA	INDICE	ZONA	INDICE
B1/20	2,310	B1/40	2,500	B1/57	2,000
B1/27	2,000	B1/41	2,500	B1/58	2,000
B1/28	2,000	B1/44	1,807	B1/59	2,000
B1/29	2,000	B1/45	1,807	B1/60	2,000
B1/30	2,000	B1/46	1,807	B1/70	2,000
B1/101	2,000	B1/47	1,807	B1/84	2,000
B1/33	2,000	B1/56	2,000	B1/85	2,500

Art. 5.5. - ZONA B2 - 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:

- Residenziale
- Turistico;
- Direzionale;
- Commerciale;
- Artigianato di servizio;
- Servizi.

2. Le funzioni diverse dalle residenze sono consentite sino ad un massimo del 30% della superficie lorda di pavimento realizzabile o realizzata complessiva su più piani e comunque sempre ammesse al piano terra di ogni edificio; i locali a ciò destinati devono avere le caratteristiche di legge quali altezze, superfici minime, locali servizi, nonché l'integrale rispetto di quanto prevede la L.R. n. 50/2012 sul commercio; il conteggio delle superfici va effettuata al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore, androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte).

3. 4. Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie;
- ospedali;

¹⁵ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5 – allineamento cartografico

- c) macelli;
- d) stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici o detti di bassa corte;
- e) 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 del 28.12.2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B2 sono insediabili:
- a) esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
- b) medio piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq..
- Dovranno essere ricavati gli standards previsti al precedente art. 2.4; per le medie strutture di vendita dovranno essere ricavati spazi per posti auto (escluse le corsie di manovra) di superficie pari ad almeno la superficie di vendita autorizzata.
6. In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di titolo edilizio dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica.
7. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.
8. Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni piani volumetriche.
9. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I., superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volume costituenti annessi di origine rurale.
10. E' inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte e dei parametri della ZTO di appartenenza.
11. Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il piano attuativo, al fine di 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 B2 dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
- Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 1,50 mc./mq..
 - Numero dei piani: non deve essere superiore a 2 fuori terra oltre ad un eventuale piano mansardato.
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 9,50.
 - Indice di copertura: non può superare il 35% della superficie fondiaria.
 - Tipologia edilizia: a blocco, in linea, composta, a schiera, binata, isolata.
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.

- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 ml., salvo preesistenti allineamenti.
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.
13. Minori distanze, tra i fabbricati, confini interni al PUA e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.
14. Gli specifici comparti evidenziati **di seguito** mantengono la densità edilizia fondiaria prevista dal vecchio Piano di Lottizzazione ormai concluso **ed in particolare:** ¹⁶

ZONA	INDICE	ZONA	INDICE	ZONA	INDICE
B2/2	1,577	B2/5	2,000	B2/41	1,585
B2/9	1,577	B2/6	2,000	B2/42	1,585
B2/10	1,577	B2/7	2,000	B2/43	1,585
B2/11	1,577	B2/8	2,000		
B2/12	1,577				

Art. 5.6. - ZONA B3 - Residenziale estensiva di completamento ⁻¹⁷

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 30% della superficie lorda di pavimento realizzabile o realizzata complessiva su più piani e comunque sempre ammesse al piano terra di ogni edificio; i locali a ciò destinati devono avere le caratteristiche di legge quali altezze, superfici minime, locali servizi, nonché l'integrale rispetto di quanto prevede la L.R. n. 50/2012 sul commercio; il conteggio delle superfici va effettuata al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore, androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte).
3. 4. Sono esclusi dalle zone residenziali:
- a) industrie;
 - b) ospedali;
 - c) macelli;
 - d) stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici o detti di bassa corte;

¹⁶ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5 – allineamento cartografico

¹⁷ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5 – stralciata con parere VAS n. 60 del 12/04/2023

- e) 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 del 28.12.2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B3 sono insediabili:
- a) esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - b) medio piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq..
- Dovranno essere ricavati gli standards previsti al precedente art. 2.4; per le medie strutture di vendita dovranno essere ricavati spazi per posti auto (escluse le corsie di manovra) di superficie pari ad almeno la superficie di vendita autorizzata.
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, secondo lo schema predisposto dal Comune.
7. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.
8. Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni 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. E' inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte e dei parametri della ZTO di appartenenza.
11. Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il piano attuativo, al fine di scorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili, purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza volumetrica o areale utile netta, non minore di quella residua riferita agli edifici oggetto di intervento.
12. Gli interventi all'interno della zona B3 dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
- Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 1,20 mc./mq..
 - Numero dei piani: non deve essere superiore a 2 fuori terra.
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 6,50.
 - Indice di copertura: non può superare il 30% della superficie fondiaria.
 - Tipologia edilizia: a schiera, binata, isolata.
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.
 - Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 ml. , salvo preesistenti allineamenti.

- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.
13. Minori distanze, tra i fabbricati, confini interni al PUA e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.
- [soppresso]¹⁸

Art. 5.7. - ZONA C1 - Residenziale con P.U.A. approvato

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano Urbanistico Attuativo approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale.
2. Vanno pertanto rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione delle previsioni del **piano vigente** che debbono intendersi come qui integralmente riportati.¹⁹
3. L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
4. 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.
5. Sono confermati dal PI i seguenti Piani Urbanistici Attuativi già approvati dal Comune:
 - P.U.A. 01 – Denominazione San Zeno località Perzacco;
 - P.U.A. 02 – Denominazione Nardelle località Capoluogo;
 - P.U.A. 03 – Denominazione Curva località S. Maria;
 - P.U.A. 04 – Denominazione Toresela località Capoluogo;
 - P.U.A. 05 – Denominazione P.R.C.B. località Campagnola;
 - P.U.A. 06 – Denominazione Il Bosco località Bosco;
 - P.U.A. 07 – Denominazione Bottura località Campagnola;
 - P.U.A. 08 – Denominazione Imm. Sofia srl località Capoluogo;
 - P.U.A. 09 – Denominazione Temok località S. Maria;
 - P.U.A. 10 – Denominazione Via Gramsci località Capoluogo;
 - P.U.A. 11 – Denominazione Peep località Perzacco;
 - P.U.A. 12 – Denominazione San Carlo località Capoluogo;

¹⁸ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5 – stralciata con parere VAS n. 60 del 12/04/2023

¹⁹ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5

- P.U.A. 13 – Denominazione Leonardo da Vinci località Capoluogo;
- P.U.A. 14 – Denominazione Monte Grappa località Capoluogo;
- P.U.A. 15 – Denominazione Peep località Volon;
- P.U.A. 16 – Denominazione Le Ciresare località Capoluogo;
- P.U.A. 17 – Denominazione Beccaletto località S. Maria;
- P.U.A. 18 – Denominazione UTI 5-6-8 località Campagnola;
- P.U.A. 19 – Denominazione EdilPasquali srl Capoluogo;

6. Rientrano in questa categoria le zone che erano aree di espansione assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo e che attualmente non sono ancora del tutto completate. Per tali zone si deve far riferimento agli indici e parametri geometrici e stereometrici (volume, altezza, numero piani, distanze, etc) puntualmente indicati nei rispettivi P.U.A. originari corrispondenti alla classificazione previgente di seguito elencata: ²⁰

ZTO	CLASSIFICAZIONE PUA / SCHEDE NORMA
C1/48	PUA 23 – AP 01
C1/49 – C1/50 – C1/51 – C1/52 - C1/53	PUA 22 – AP 05
C1/55 - C1/56	PUA 24 – AP 02
C1/57	C2A/1 – SCHEDE NORMA 15-05
C1/58 – C1/59 – C1/60 – C1/61 – C1/62	C2B/01 - AP 06

Art. 5.8. – ZONA C2A – Residenziale Semintensiva di progetto ²¹

[soppresso] ²²

Art. 5.9. - ZONA C2B - Residenziale Semiestensiva 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 dal 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 specifica scheda norma; sono tuttavia consentite, in fase di predisposizione dello strumento attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.

²⁰ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5

²¹ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5 – allineamento cartografico

²² Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5

3. Destinazione: sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali, sono tuttavia consentiti, nei limiti definiti dalle schede norma, i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio alla igiene ed al decoro. Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono altresì ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.
4. Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e qualsiasi altro locale accessorio dovranno trovare posto nel corpo stesso delle costruzioni.
5. Nelle nuove costruzioni, i parcheggi pertinenziali devono essere previsti nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art. 2, secondo comma, della Legge 24/03/89, n. 122.
6. Ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e del "Regolamento e criteri comunali" vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone C2B sono insediabili:
 - esercizi di vicinato fino a 150 mq.;
 - medio piccole strutture di vendita fino a 1.500 mq..

Dovranno essere ricavati gli standard previsti al precedente art. 2.4; per le medie strutture di vendita dovranno essere ricavati spazi per posti auto (escluse le corsie di manovra) di superficie pari ad almeno la superficie di vendita autorizzata.

7. In aggiunta alle prescrizioni di cui in precedenza si prescrivono le seguenti norme:
 - Tipologia edilizia: Estensiva prevalente (vedi art. 3.9);
 - Densità territoriale: non deve superare 0,80 mc./mq.
 - Indice di copertura: non deve superare il 35%;
 - Altezza massima: non può superare i 8,50 mt.
 - Numero massimo di piani: 2 piani fuori terra oltre all'eventuale piano mansardato;
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a 5 mt. o a confine per le murature in aderenza nel caso di costruzioni continue.
 - Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m.
 - Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 ml. per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; a ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00 salvo particolari allineamenti da definire in sede di Piano Attuativo.
8. Per tutte le nuove aree in sede di Piano Attuativo dovranno essere attuate le mitigazioni stabilite con la specifica scheda norma.

Art. 5.10. - ZONA C-cred – Zona residenziale destinata all'impiego dei crediti edilizi;

1. Il Piano degli Interventi individua dei comparti, di proprietà pubblica e/o privata, che per la loro vocazione urbanistica possono essere destinati all'impiego di crediti edilizi; tali comparti non posseggono una specifica capacità edificatoria, ma quest'ultima sarà definita con specifico atto amministrativo a seguito di impiego di crediti edilizi nei limiti di seguito riportati..

2. 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.
3. Le funzioni diverse dalle residenze sono consentite sino ad un massimo del 30% della superficie lorda di pavimento realizzabile o realizzata complessiva su più piani e comunque sempre ammesse al piano terra di ogni edificio; i locali a ciò destinati devono avere le caratteristiche di legge quali altezze, superfici minime, locali servizi, nonché l'integrale rispetto di quanto prevede la L.R. n. 50/2012 sul commercio; il conteggio delle superfici va effettuata al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore, androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte).
4. Sono esclusi dalle zone residenziali:
- a) industrie;
 - b) ospedali;
 - c) macelli;
 - d) stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici o detti di bassa corte;
 - e) 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 vigenti per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B1 sono insediabili:
- a) esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
- Dovranno essere ricavati gli standards previsti al precedente art. 2.4.
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. Gli interventi all'interno della zona C-cred dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
- Densità edilizia fondiaria: compresa tra 1,00 e 2,00 mc./mq..
 - Numero dei piani: non deve essere superiore a 3 fuori terra.
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 9,50.

- Indice di copertura: non può superare il 40% della superficie fondiaria.
- Tipologia edilizia: a blocco, in linea, composta, a schiera, binata, isolata.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 ml., salvo preesistenti allineamenti.
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

Art. 5.11. - ZONA D1A – Produttiva di completamento;

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali.
2. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Produttivo
 - b) Direzionale;
 - c) Commerciale;
 - d) Artigianato di servizio;
 - e) Servizi.
3. Ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D1 sono insediabili le seguenti attività commerciali:
 - c) esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - d) medio piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq..Dovranno essere ricavati gli standards previsti al precedente art. 2.4; per le medie strutture di vendita dovranno essere ricavati spazi per posti auto (escluse le corsie di manovra) di superficie pari ad almeno la superficie di vendita autorizzata.
4. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie produttiva realizzata. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
5. Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50 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.
6. Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
7. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla

stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.

8. Per gli ambiti individuati con apposita grafia negli elaborati grafici il PUA è obbligatorio.
9. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Funzionario Responsabile del Servizio.
10. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro l'altezza massima prevista a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.
11. Si prescrive la messa a dimora di idonee schermature arboree atte a creare una valida barriera acustica e visuale tra le zone produttive e le zone residenziali e le strade extraurbane principali e secondarie.
12. Sono ammessi fabbricati staccati dall'unità principale, solo se destinati alla localizzazione di impianti tecnologici direttamente connessi alla lavorazione praticata nella struttura principale.
13. Gli interventi all'interno della zona D1A dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 12,00 salvo volumi tecnici.
 - Indice di copertura: non può superare il 60% della superficie fondiaria.
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a H/2 con un minimo di ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.
 - Distanza dal ciglio stradale: all'interno dei centri abitati non può essere inferiore a 20,00 ml. per edifici prospicienti le strade di tipo B e C e 10,00 ml. per le altre strade, salvo preesistenti allineamenti.
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.
14. Minori distanze, tra i fabbricati, confini interni al PUA e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.
15. 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 DPR n. 380/2001; eventuali interventi diversi sono ammissibili solo con la predisposizione di scheda norma con l'applicazione dell'istituto perequativo

Art. 5.12. - ZONA D1B – Commerciale di completamento;

1. Trattasi di zona già occupata con diverse strutture a carattere produttivo e/o commerciale, che in relazione all'ubicazione e alla conformazione dell'area vengono confermate.
2. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Commerciale;
 - b) Direzionale;
 - c) Artigianato di servizio;
 - d) Servizi.

3. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D1B sono insediabili:

- a) esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
- b) medie strutture di vendita fino a 2.500 mq.

Dovranno essere ricavati gli standards previsti al precedente art. 2.4; per le medie strutture di vendita dovranno essere ricavati spazi per posti auto (escluse le corsie di manovra) di superficie pari ad almeno la superficie di vendita autorizzata.

4. E' vietata la costruzione dell'abitazione per il proprietario o il custode.

5. 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.

6. 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.

7. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Funzionario Responsabile del Servizio.

8. Si prescrive la messa a dimora di idonee schermature arboree atte a creare una valida barriera acustica e visuale tra le zone commerciali e le zone residenziali e le strade extraurbane principali e secondarie.

9. Gli interventi all'interno della zona D1B dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:

- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 10,00 salvo volumi tecnici.
- Indice di copertura: non può superare il 50% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 10,00 ml., salvo preesistenti allineamenti.
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

10. Minori distanze, tra i fabbricati, confini interni al PUA e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

Art. 5.13. - ZONA D2A – Produttiva con PUA approvato;

1. Trattasi di zone attuate ed in fase di attuazione sulla base delle previsioni di strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati ai sensi dei precedenti strumenti generali, per le quali vengono confermati in toto tutti gli indici stereometrici e tutte le normative di attuazione contenute nelle rispettive convenzioni urbanistiche.

2. Il PI conferma i seguenti PUA approvati:

- Piano Particolareggiato 1° stralcio Area produttiva Campagnola;

- Piano di Lottizzazione Area Produttiva Have Regis Campagnola;
 - Piano di Lottizzazione Ronchesana.
3. L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
4. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività così come definite al precedente art. 4.2:
- a) Produttivo
 - b) Direzionale;
 - c) Commerciale;
 - d) Artigianato di servizio;
 - e) Servizi.
5. Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
6. Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50 se previste in edificio diverso da quello della struttura principale; se invece è previsto il loro accorpamento a quest'ultima va applicata la norma del comma precedente.
7. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro l'altezza massima stabilita a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.
8. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva, da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie produttiva realizzata.
9. Sono confermati dal PI i seguenti Piani Urbanistici Attuativi già approvati dal Comune:
- P.U.A. 07 – Produttivo Campagnola;
 - P.U.A. 19 – Produttivo Ronchesana;

Art. 5.14. - ZONA D2B – Produttiva speciale con SUAP approvato;

1. Trattasi di zone produttive speciali individuate a seguito di procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.):
- SUAP Ditta Atomizzatori Ciclone snc;
 - SUAP Ditta Boilernova srl; (D1a/1)
 - SUAP Ditta Rossetto Ingrosso srl;
 - SUAP Ditta B&B frutta srl;
 - SUAP Ditta Mozzo Prefabbricati srl;
 - SUAP Ditta Eurofruit srl;

- **SUAP Ditta Verona Lamiere spa** ²³
2. L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
 3. In tali zone è ammesso l'insediamento delle attività per le quali è stata approvata la procedura SUAP.:
 4. Eventuali varianti ai progetti autorizzati dovranno seguire la medesima procedura del SUAP o attraverso specifica variante al PI soggetta alle forme di perequazione previste.

Art. 5.15. - ZONA D3A – Agroindustriale;

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

²³ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5 – allineamento cartografico

16. Gli interventi all'interno della zona D3A dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:

- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 12,00 salvo volumi tecnici.
- Indice di copertura: non può superare il 60% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a H/2 con un minimo di ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 10,00 ml., salvo preesistenti allineamenti.
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

17. Minori distanze, tra i fabbricati, confini interni al PUA e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

Art. 5.16. - ZONA D3B – Produttiva per impianti speciali;

1. Trattasi di zone che per la loro speciale destinazione vengono riservate alle attività produttive con basso indice di copertura.
2. In tali zone sono ammesse esclusivamente le attività preesistenti; al termine dello svolgimento della specifica attività autorizzata, devono essere eseguite le opere di bonifica necessarie al fine di riconvertire a uso agricolo i terreni.
3. La zona nel suo perimetro di massima espansione dovrà essere completamente schermata con essenze autoctone ad alto fusto e siepi. Le nuove alberature messe a dimora con una distanza in asse non superiore ai 4,00 ml., dovranno avere un'altezza di almeno 3,00 ml.
4. E' vietata la costruzione di uffici e dell'abitazione per il proprietario o il custode.
5. Per l'attuazione di queste zone si prescrivono le seguenti norme:
 - Indice di copertura: non deve superare il 10% della superficie fondiaria.
 - Altezza massima: non può superare i 7,50 ml., esclusi i volumi tecnici;
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 5,00 ml..
 - Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 10,00 ml..
 - Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 ml..

Art. 5.17. - ZONA D4A - Commerciale di progetto

1. In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto al precedente art. 2.1.
2. Il Piano Attuativo dovrà recepire integralmente la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria, a carico dei soggetti attuatori, previste nella tavola di zonizzazione all'interno degli ambiti di intervento minimo; sono tuttavia consentite, in fase di predisposizione dello strumento attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.

3. Trattasi di zone destinate all'insediamento di attività commerciali e direzionali, quali mostre, esposizioni, uffici, luoghi di ritrovo, supermarket, mercati stagionali, alberghi, ristoranti e strutture d'interesse collettivo a servizio della zona.
4. In tali zone è vietato l'insediamento di unità residenziali.
5. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D4A sono insediabili le seguenti attività commerciali:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medie strutture di vendita fino a 1.500 mq..
6. In fase di Piano Attuativo, dovranno essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura prevista dall'art. 16 della L.R. n. 15/2004 e D.G.R. 670/2005 e s.m.i..
7. Per l'attuazione di queste zone si prescrivono le seguenti norme:
 - Superficie lorda di pavimento: non deve superare 0,60 mq. per mq. di superficie fondiaria.
 - Altezza massima: non può superare i 10,00 mt., esclusi i volumi tecnici; possono essere ammesse altezze parziali superiori solo per particolari soluzioni architettoniche.
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di 5,00 mt..
 - Distanza dal ciglio stradale: all'interno dei centri abitati non può essere inferiore a 10,00 ml. e nel rispetto del D.M. 1444/1968 per le altre strade, salvo preesistenti allineamenti.
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

Art. 5.18. - ZONA D5A - Logistica 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 opere di mitigazione ambientale, a carico dei soggetti attuatori, previste nelle schede norma; sono tuttavia consentite, in fase di predisposizione dello strumento attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.
3. Trattasi di zone destinate all'insediamento di piattaforme logistiche compresi magazzini, depositi e strutture d'interesse collettivo a servizio della zona.
4. In tali zone è vietato l'insediamento di unità residenziali.
5. In fase di Piano Attuativo, dovranno essere individuate le quantità di superficie lorda di pavimento e le corrispondenti aree a standard nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mq. di superficie territoriale logistica; le aree a standard possono comprendere anche le zone F3E a verde di mitigazione ambientale nelle posizioni esterne all'area oggetto di intervento concordate con l'Amministrazione comunale.
6. L'area logistica può avere uno o più accessi organizzati dalla viabilità comunale e/o provinciale realizzati in maniera da non intralciare il normale traffico di scorrimento, mentre le operazioni di

manovra e parcheggio dei mezzi dovranno avvenire esclusivamente nei parcheggi interni al comparto.

7. Per l'attuazione di queste zone si prescrivono le seguenti norme:

- Superficie coperta max.: non deve superare il 50% della superficie del lotto.
- Altezza massima: non può superare i 16,00 mt., esclusi i volumi tecnici; possono essere ammesse altezze parziali superiori solo per particolari soluzioni architettoniche.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di 10,00 mt..
- Distanza dal ciglio stradale: quelle riportate nella scheda norma.
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

Art. 5.19. - 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. Tali strutture sono già state oggetto di apposita e specifica Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. n. 11/1987.
3. Le attività oggetto di specifica variante sono individuate con il relativo numero di scheda nelle tavole di Piano:
 - Scheda 2 – Ditta I.C.I. spa;
 - Scheda 3 – Ditta Compri Angelo e Bendinelli Isolina;
 - Scheda 4 – Ditta Compri F.lli;
 - Scheda 5 – Ditta Strazzer Maria e Cordioli Tiziano;
 - Scheda 6 – Ditta Dolciaria Cassandrini F.lli snc;
 - Scheda 8 – Ditta Valle Geom. Luciano;
 - Scheda 16 – Ditta Burrificio F.lli Piccoli srl;
 - Scheda 17 – Ditta Andreoli e Faccincani srl;
 - Scheda 18 – Ditta Ronca Gastone;
 - Scheda 19 – Ditta Gamberoni Gilberto;
 - Scheda 20 – Ditta Cereria Zeviana;
 - Scheda 21 – Ditta Perbellini Antonio;
 - Scheda 22 – Ditta Marconcini Valter;
 - Scheda 23 – Ditta Lavastir;
 - Scheda 24 – Ditta Pasticceria Soave;
 - [soppresso]²⁴

²⁴ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5

- Scheda 26 – Ditta Gaburro Ettore;
 - Scheda 27 – Ditta Soave Fabrizio;
 - Scheda 28 – Ditta Impresa edile Migliorini Marcello;
 - Scheda 29 – Ditta Confezioni P.A.B.;
 - Scheda 34 – Ditta Scavi Mori e Dosso snc;
 - Scheda 36 – Ditta Biemme serigrafia;
 - Scheda 37 – Ditta Oliosi Luciano;
 - Scheda 39 – Ditta Turazzo Giovanni;
 - Scheda 42 – Ditta Rossato Giulio;
 - Scheda 43 – Ditta Vermac;
 - Scheda 45 – Ditta Vendramini Maurizio Rossetti Renata;
 - Scheda 51 – Ditta Dal Pozzo Franco;
4. Per le strutture ancora presenti sul territorio valgono le norme in deroga dettate dalla Variante di cui sopra, mentre per le strutture non più esistenti si rinvia alla disciplina delle specifiche ZTO.
5. Il PI ha riconosciuto e normato le seguenti attività produttive fuori zona:
- Scheda Norma 13-13 – Ditta Fontana Sergio;
6. Nel caso di dismissione dell'attività devono essere eseguite le eventuali opere di bonifica necessarie al fine di riconvertire i terreni all'uso previsto dalla zonizzazione del PI.
7. Il Piano degli Interventi n. 5 individua nuove Attività produttive fuori zona ai sensi della L.R. n. 11/2004 art. 17 comma 2 di seguito elencate: ²⁵
- Scheda 52 – Ristorante Il Grappolo; in fase di attuazione dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel parere VAS n. 60 del 12/04/2023, nel parere Direzione Difesa del Suolo – UO Genio Civile di Verona prot n. 382770 del 30/08/2022 e le misure di attenzione contenute nel RAP : *“Con la sistemazione degli spazi esterni si dovranno prevedere idonei spazi parcheggio con elementi di mitigazione verso lo spazio aperto agricolo, dovrà essere limitata al massimo l'impermeabilizzazione delle aree di sosta e comunque nel limite del 60% della stessa. Il verde vincolato di progetto aumenterà di 275 mq. Le mitigazioni verso l'arteria infrastrutturale dovranno tener conto dell'impatto acustico della stessa. Il verde vincolato di progetto aumenterà di 275 mq. Le mitigazioni verso l'arteria infrastrutturale dovranno tener conto dell'impatto acustico della stessa.”*

Art. 5.20. - SUAP approvati fuori zona;

1. Trattasi di attività artigianali, industriali e commerciali site al di fuori delle zone produttive previste dallo strumento urbanistico generale i cui interventi sono stati approvati a seguito di procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.):
- SUAP Ditta Piasere in località Cà Bianca;
 - SUAP Ditta Ronca 1862 srl;

²⁵ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5 - Parere VAS n. 60 del 12/04/2023

- SUAP Ditta Marani Luca;
 - SUAP Ditta Ristorante Sacchetto di Zanetti Alessio & c.
2. Per tali strutture valgono le norme in deroga dettate dalla procedura di cui sopra.
 3. Nel caso di dismissione dell'attività devono essere eseguite le eventuali opere di bonifica necessarie al fine di riconvertire i terreni all'uso previsto dalla zonizzazione del PI.

Art. 5.21. - ZONA E – Agricola;

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. 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. n. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004 e smi.
2. E' ammessa:
 - a) la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente movibili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie massima di 10 mq., altezza media non superiore a 2,50 ml.. A discrezione dell'Amministrazione Comunale le dimensioni per il ricovero di animali di grossa taglia potranno essere derogate al fine di garantire il benessere degli animali stessi.
 - 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;
3. La nuova edificazione deve rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui, disponendosi in cortina, in adiacenza, a corte, etc., articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno ed alla viabilità di accesso.
4. Le serre dovranno rispettare le caratteristiche tecniche stabilite con DGR n. 172 del 3/02/2010 "Individuazione delle caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento".
5. Si richiamano i seguenti criteri:
 - a) le nuove edificazioni dovranno essere di norma collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti piano altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
 - b) sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 50 ml dalla casa di abitazione. Tali impianti non possono essere realizzati se comportano movimenti terra, scavi o sbancamenti che non consentano il ripristino dell'andamento dei terreni a lavori ultimati, con dislivello dal piano di campagna non superiore a 50 cm. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;

- c) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono 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 tombature non indispensabili alla funzionalità del fondo.

6. Per 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 ml., salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc;
- Distanza minima dalle strade: dovrà comunque rispettare quanto delineato dal Codice della Strada (DLgs n. 285/1992) e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (D.P.R. n. 495/1992);
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 5,00 ml..
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 ml..

7. Come disciplinato dall'art. 48, comma 7ter, lett. e) della L.R. n. 11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001, 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.

Art. 5.22. - ZONA EA – Agricola periurbana;

1. Trattasi di aree agricole site nelle immediate adiacenze del centro abitato del capoluogo e delle principali frazioni che, in relazione alla loro particolare collocazione geomorfologica ed all'impianto urbanistico circostante, vengono sottoposte a particolare tutela disciplinando gli interventi, al fine di salvaguardare l'integrità di tali ambiti.

2. Per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del DPR n. 380/2001; sono comunque escluse variazioni delle destinazioni d'uso attuali e interventi di completa demolizione e ricostruzione in altro sedime, salvo gli arretramenti necessari per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità da concordarsi preventivamente con l'Ente.

3. Sono ammessi ampliamenti fino a 800 mc. ai sensi della L.R. n. 11/2004.

4. Non sono ammessi allevamenti di qualsiasi entità e genere.

5. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione di residenze e/o annessi rustici.

Art. 5.23. - ZONA ES – Agricola con edificazione diffusa;

1. Comprendono le aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative debbono essere salvaguardate nella conservazione del patrimonio edilizio rurale, migliorandone le condizioni abitative con interventi regolati, anche sotto il profilo ambientale, non escludendone l'utilizzazione per il completamento dei nuclei rurali preesistenti.
2. L'edificazione ed i vari interventi ammessi in tale sottozona, 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 n. 380/2001 lettere a), b), c) e d), nonché sopraelevazioni ed ampliamenti, fino ad un massimo di 800 mc, compreso l'esistente.
4. Le attività artigianali e commerciali preesistenti possono ampliarsi fino ad un massimo del 30% della superficie lorda di pavimento, per adeguamenti aziendali.
5. Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento verticale con le murature preesistenti, anche sul confine in aderenza, previa autorizzazione del confinante, trascritta e registrata e comunque a distanza non inferiore a ml. 10 dagli edifici esistenti.
6. Per quanto riguarda la distanza dalle strade e dai fiumi o canali, è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti, purché non ci sia l'avanzamento sul fronte stradale o fluviale.
7. Gli ampliamenti possono essere consentiti sul prolungamento dei fronti esistenti, purché non ci sia la riduzione della profondità del rispetto stradale o fluviale preesistente.
8. Le nuove costruzioni sono ammesse sui singoli mappali ineditati, specificamente individuati dal PI mediante lo strumento perequativo, per un volume massimo di mc. 500 e devono comunque sussistere le seguenti condizioni:
 - il lotto prospetti sulla pubblica via direttamente;
 - sia dotato delle principali opere di urbanizzazione, quali la strada, l'energia elettrica, la rete idrica;
 - Altezza massima dei fabbricati: 7.50 ml., salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc;
 - Distanza minima dalle strade: dovrà comunque rispettare quanto delineato dal Codice della Strada (Dlgs n. 285/1992) e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (D.P.R. n. 495/1992);
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 5,00 ml..
 - Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 ml..
 - La distanza minima dagli scolli sarà di ml. 10,00, salvo indicazione planimetrica di maggiore distanza.
9. In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Residenziale;
 - b) Direzionale;
 - c) Commerciale (esercizi di vicinato sino a 150 mq.);

- d) Artigianato di servizio;
- e) Servizi;
- f) Turistica.

Art. 5.24. - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;

1. Trattasi di fabbricati non più pertinenti alla conduzione dei fondi agricoli che sono già stati individuati e disciplinati dal precedente P.R.G.; il presente PI ne conferma l'individuazione e la disciplina, la cui normativa deve quindi intendersi come qui integralmente riportata.
2. Da tale analisi è emersa la seguente normativa:
3. Per tutti gli edifici esistenti nelle fasce poste a protezione dei nastri stradali e dei corsi d'acqua è ammesso un incremento altimetrico, a condizione che non comporti l'avanzamento della struttura verso l'origine del rispetto, nella misura massima di ml. 1,50, contenuta comunque nel limite di ml. 2,70 di altezza utile dei piani abitabili.
4. Sulla cartografia di piano sono state individuate diverse fattispecie di intervento in relazione al grado di trasformabilità della destinazione d'uso di ciascuna struttura tenendo conto delle nuove funzioni da insediare in esse.
5. Tali edifici sono stati individuati nelle tavole di P.I. con una lettera; essi vengono disciplinati come segue:
 - A) in dipendenza dell'attività attualmente svolta all'interno delle strutture individuate con la lettera A sono ammesse attività commerciali al dettaglio tradizionale, a servizio dell'attività agricola e della residenza posta in area rurale, con una superficie di vendita comunque non superiore ai 250 mq. per esercizio commerciale, a condizione che siano reperibili gli standard previsti dalla normativa vigente per tali attività. Le strutture stesse potranno essere adeguate planovolumetricamente con un incremento massimo "una tantum" del 10% della superficie lorda di pavimento attuale. E' ammesso il mantenimento dell'attuale residenza con possibilità di incremento sino ad un massimo volumetrico di 500 mc. compreso l'esistente; ove non presente è ammesso destinare parte della superficie attuale e /o d'incremento a residenza del conduttore o custode nella misura di 500 mc. per unità individuata.
 - B) Considerate le caratteristiche delle strutture in essere negli edifici individuati con la lettera B vengono ammesse le seguenti funzioni purchè compatibili con il carattere di ruralità della zona: residenza, attività commerciale, studi privati. Nelle strutture esistenti è ammesso l'incremento planovolumetrico "una tantum" nella misura massima del 10% della superficie lorda di calpestio attuale.
 - C) In relazione all'attuale destinazione d'uso vengono confermate le sedi di club e associazioni varie nelle strutture individuate con la lettera C, nelle quali è ammessa l'attività di ristorazione e bar. Al fine di valorizzare gli agglomerati edilizi presenti in zona agricola, recuperare le funzioni sociali originariamente presenti, dare valore alla significativa esistenza dei manufatti aventi tipicità tipologica ora in disuso, nonché rivitalizzare la presenza nel territorio di luoghi atti a ricreare condizioni di aggregazione sociale, nei manufatti pertinenti alla conduzione del fondo e non più funzionali, è ammesso il recupero edilizio finalizzato all'insediamento di attività di ristorazione caratterizzate dalla vendita di prodotti locali tipici coerenti con le tradizioni dei luoghi. Gli insediamenti sopra citati non potranno occupare una superficie complessiva superiore a mq 150 comprensiva dei locali primari, accessori e di servizio, e saranno condizionati al soddisfacimento dei requisiti minimi in materia di standard edilizi nonché verifica della loro conformità rispetto al Piano Comunale Commerciale. E'

ammesso l'utilizzo temporaneo-stagionale delle aree esterne in funzione dell'attività principale esistente.

D) Considerate le caratteristiche delle strutture in essere negli edifici individuati con la lettera D vengono ammesse le destinazioni d'uso residenziale e compatibile con la residenza. Tale elementi sono puntualmente disciplinati con apposita scheda. ²⁶

Art. 5.25. - ZONA F1A – Aree per attrezzature di interesse comune;

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

Art. 5.26. - ZONA 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.

²⁶ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5

2. In queste zone il P.I. si attua per intervento diretto; viene prescritta esclusivamente la distanza dai confini di ml. 5,00 e dai fabbricati di ml. 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 ml. 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. Il comparto individuato negli elaborati grafici con la lettera "A" – Ex discarica di Cà Bianca è assoggettato, come da determinazione n. 5390 del 04/12/2012 del Settore Ambiente della Provincia di Verona, al divieto di eseguire qualsiasi intervento che manometta o possa manomettere le opere di messa in sicurezza realizzate e il rispetto di quanto previsto dalla normativa per le discariche definitivamente chiuse; qualsiasi intervento in deroga al presente comma deve essere preventivamente autorizzato dal Settore Ambiente della Provincia di Verona.

Art. 5.27. - ZONA F2 – Aree per l'istruzione;

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

Art. 5.28. - ZONA F3A – Verde pubblico attrezzato;

1. Tali zone sono destinate alla formazione di aree verdi piantumate ed attrezzate per il tempo libero.
2. Sono altresì ammesse le attrezzature di servizio, quali chioschi, gazebi, ecc.
3. E' vietata la costruzione di fabbricati a destinazione residenziale, esclusi quelli strettamente necessari per il personale di custodia.
4. Il volume edificabile per i locali di servizio sarà determinato caso per caso, a seconda delle caratteristiche delle opere da attuare e non potrà comunque mai superare l'indice fondiario di 0,1 mc/mq.
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 per le zone C all'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.
7. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

Art. 5.29. - ZONA F3B – Aree per impianti sportivi;

1. Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature sportive.
2. In queste zone è consentita la realizzazione di strutture di servizio agli impianti (locali di ristoro, sedi di associazioni sportive, attrezzature ricettivi per atleti, residenza del custode).
3. Il volume edificabile per le strutture di servizio sarà determinato in relazione alle caratteristiche dell'impianto da realizzare e non potrà comunque superare l'indice di copertura del 40%.
4. Le distanze tra i fabbricati devono rispettare quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444 per le zone C.
5. Si prescrivono inoltre le seguenti norme:
 - Altezza degli edifici: non potrà superare i ml. 8,00, salvo diverse esigenze per gli impianti coperti.
 - Parcheggi: mq. 20 ogni 1.000 mq. di area utilizzata. Per bar e ristoranti devono essere inoltre previsti parcheggi aggiuntivi nella misura prevista dall'art. 5 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.
6. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
7. Per le zone F3B individuate con specifica Scheda Norma l'intervento è subordinato alle specifiche prescrizioni operative nelle stesse contenute.

Art. 5.30. - ZONA F3C – Aree a verde naturalistico

1. Il PI, in esecuzione dell'art. 3.2.10 delle NTA del P.A.T., individua due comparti a verde naturalistico di elevato pregio paesaggistico ambientale.
2. Parco Intercomunale del Pontoncello per il quale si prescrivono le seguenti norme:

- Il parco naturale del Pontoncello è soggetto alla redazione di specifico Piano ambientale.
 - Sino all'approvazione del Piano ambientale dovrà essere conservata la peculiare conformazione geomorfologica e paesaggistica dell'area naturale protetta di interesse locale.
 - Sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità.
3. Area naturalistica ai Rocchi per la quale si prescrivono le seguenti norme:
- L'edificazione massima, riservata a strutture di servizio (ristoro, servizi igienici, didattica, depositi e altri servizi), non potrà superare complessivamente i 1.000 mc. con unico piano fuori terra e sarà realizzata con strutture leggere in legno, metallo, ecc. facilmente smontabili e comunque integrate con l'ambiente circostante.
 - Sono escluse attività di riempimento ed escavo salvo quelle necessarie all'infrastrutturazione dell'area e alle normali opere di manutenzione e bonifica.
 - L'intervento potrà essere attuato direttamente in conformità alla Scheda Norma.

Art. 5.31. - ZONA F3D – Aree per attività sportive all'aperto

1. Il PI, in esecuzione dell'art. 3.2.8 delle NTA del P.A.T., individua un comparto per attività sportive all'aperto con basso indice di copertura e ridotta impermeabilizzazione dei terreni:
2. Area per il tiro a volo per il quale si prescrivono le seguenti norme:
 - [soppresso]²⁷
 - La superficie coperta massima riservata a strutture di servizio all'attività quali residenziale, ristoro e somministrazione di alimenti, vendita di prodotti strettamente connessi all'attività sportiva, servizi igienici, tettoie, protezioni, depositi ed altri servizi, non potrà superare il 3,50 % della superficie fondiaria con unico piano fuori terra e sarà realizzata con strutture compatibili con il contesto e comunque integrate con l'ambiente circostante.²⁸
 - Sono vietate estese impermeabilizzazioni dei terreni che dovranno limitarsi al minimo indispensabile per l'utilizzo delle strutture e comunque nel limite massimo del 5,00 % della superficie fondiaria compresa la superficie coperta degli edifici.
 - I parcheggi di servizio e i collegamenti pedonali dovranno essere con finitura in stabilizzato o in grigliato erboso al fine di favorire l'assorbimento delle acque piovane; è vietata l'asfaltatura.
 - [soppresso]²⁹
 - Sono ammessi i movimenti terra per la formazione dei terrapieni e/o rilevati fino all'altezza di ml 12,00 rispetto al piano di campagna per la protezione e la raccolta del piombo, nell'ottica di implementare la sicurezza dell'impianto ed il riciclo del metallo pesante utilizzato durante l'attività sportiva. Al fine di mitigare l'impatto acustico, i terrapieni dovranno essere piantumati in sommità con essenze autoctone sempreverdi, utili alla frammentazione dell'onda sonora in modo tale che la stessa venga assorbita e non riflessa. Dette piantumazioni serviranno inoltre alla mitigazione dell'impatto ambientale prodotto dall'impianto sportivo.³⁰

²⁷ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5 – accoglimento osservazione n. 1

²⁸ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5 – accoglimento osservazione n. 1

²⁹ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5 – accoglimento osservazione n. 1

³⁰ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5

- E' ammessa una superficie commerciale di mq 30 strettamente collegata all'attività sportiva. ³¹
- Ogni intervento dovrà rispettare, inoltre, quanto previsto dal parere VAS n. 60 del 12/04/2023 con particolare riferimento alle Misure di attenzione e di mitigazione contenute nel RAP e in particolare:
 - *L'intervento coinvolge dei terreni arabili in aree non irrigue, si prevede l'impianto di siepi perimetrali con specie autoctone nel rispetto della fascia di tutela paesaggistica corsi d'acqua. Gli interventi ricadenti all'interno del vincolo per i corsi d'acqua possono essere realizzati previa autorizzazione da parte dell'autorità preposte.*
 - *Si raccomanda che l'intervento sia rispettoso della componente "acustica", così come normata dalla Legge 447/95 e dal Piano comunale di classificazione acustica, la cui valutazione dovrà essere effettuata in concerto con ARPAV. La gestione dei rifiuti, ed in particolare quelli derivanti dall'attività di tiro al volo (piattelli, cartucce, proiettili, ecc...) avvenga conformemente alla vigente normativa di settore. In particolare si raccomanda di dotare l'impianto di teli drenanti atti a prevenire la potenziale contaminazione della matrice suolo da sostanze pregiudizievoli per l'ambiente. Si ritiene inoltre necessario venga prevista la raccolta almeno annuale del materiale (pallini, piattelli o loro frammenti) con analisi di controllo della possibile contaminazione dei terreni ogni dieci anni. I controlli decennali nelle zone dotate di telo, eseguiti in base ai dettami del D.Lgs n. 152/2006 e s.m. e i., dovranno interessare la frazione passante a 2 mm, campionando sulla base di una griglia almeno 50x50 m per la profondità 0-30 cm; devono essere analizzati almeno i parametri idrocarburi policiclici aromatici, piombo, antimonio, arsenico e rame, le cui concentrazioni devono essere conformi alla colonna B della tabella 1 allegato V, parte IV del D.Lgs. n. 152/2006 e s. m. e i. Qualora si verificassero dei superamenti, dovranno essere previsti interventi secondo quanto previsto dalla normativa in tema di siti contaminati. Per le aree di potenziale ricaduta prive di telo, dovrà essere previsto il controllo analitico annuale. Le verifiche, dopo adeguata manutenzione e pulizia dell'area che prevedano l'utilizzo di sistemi di raccolta dei pallini, vanno fatte sul terreno tal quale e devono comprovare l'efficacia dell'opera di manutenzione. I controlli dell'efficacia, eseguiti campionando sulla base di una griglia almeno 50x50 m nello strato 0-30 cm, dovranno valutare la quantità di piombo in forma di pallini (diametro superiore a 2 mm) presenti in peso rispetto al peso totale del campione analizzato; il valore riscontrato dovrà essere inferiore allo 0.1 %. Nel caso tale limite venga superato si deve provvedere ad un ulteriore intervento di pulizia con tecnologia a maggior efficienza di separazione. Raggiunto il rispetto del requisito sopra descritto, si deve procedere alle verifiche analitiche, eseguite campionando sulla base di una griglia almeno 50x50 m nello strato 0-30 cm, sulla frazione passante a 2 mm; devono essere analizzati almeno i parametri piombo, antimonio, arsenico e rame che devono essere conformi alla colonna B della tabella 1, allegato V, parte IV del D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. Qualora si verificassero dei superamenti, devono essere previsti interventi secondo la normativa in tema di bonifica dei siti contaminati. ³²*

Art. 5.32. - ZONA 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.).

³¹ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5

³² Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5 - Parere VAS n. 60 del 12/04/2023

2. All'interno di tali aree individuate dalle schede norma contestualmente a interventi edilizi, dovranno essere realizzati i seguenti interventi di mitigazione:
 - 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'art. 4 dell'elaborato 6.4 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 standard dovuti; nel caso le stesse restino di proprietà privata, verrà scomputato dagli oneri dovuti il solo valore delle opere di mitigazione realizzate.
5. Nelle more di attuazione degli interventi di mitigazione, su tali aree si applica la disciplina prevista per la zona EA – Agricola periurbana con l'assoluto divieto di nuova edificazione.

Art. 5.33. - ZONA F4 – Parcheggi pubblici - privati

1. Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex-novo di spazi pubblici per la sosta dei veicoli.
2. La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a ml. 5,50 per il 50% della superficie necessaria; quella dei parcheggi della zona produttiva non potrà essere inferiore a ml. 10 almeno per il 50% della superficie necessaria.
3. In tali ambiti, per aumentare l'assorbimento delle acque meteoriche, si richiamano le prescrizioni dell'art. 39 del Piano di Tutela delle Acque.
4. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, previo ottenimento del titolo edilizio da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
5. Nelle aree a parcheggio pubblico individuate nel PI la Giunta Comunale può, a fronte di specifiche necessità o richieste, determinare tipologie di intervento particolari connesse comunque con la destinazione dell'area. In particolare potranno essere ammesse localizzazioni di strutture di servizio ai parcheggi, di recinzioni di protezione, di accessi regolamentati, al fine di rendere l'area il più adeguata possibile alle necessità di utilizzo. Tutti i manufatti dovranno avere carattere di precarietà e ne dovrà essere garantita la rimozione al termine del periodo di utilizzo. Nel caso di interventi realizzati da soggetto diverso dal comune dovrà essere sottoscritta apposita convenzione.
6. Negli elaborati grafici sono individuati con la sigla PPr. aree a parcheggio private a esclusivo servizio delle attività residenziali, produttive e terziarie esistenti; tali parcheggi, che risultano in aggiunta alla dotazione a standard, saranno realizzati con le caratteristiche dei precedenti commi 2 e 3.

TITOLO 6. – VINCOLI E TUTELE

Art. 6.1. - Verde privato

1. Trattasi di parchi, giardini o di colture 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 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.
6. 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 DPR n. 380/2001; con l'esclusione della demolizione e ricostruzione e della variazione delle destinazioni d'uso attuali.
4. 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.
5. E' ammesso il posizionamento in queste aree, previa autorizzazione comunale, di elementi di arredo esterno (gazebi, campi da gioco, ecc.) e opere di sistemazione a terra (percorsi pedonali, illuminazione, piscine all'aperto, ecc.).
6. Per le aree a verde privato individuate nel PUA n. 18 a Campagnola si applicano le norme specifiche del PUA.

Art. 6.2. - Tutela degli elementi lineari

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

Art. 6.3. - Fasce di rispetto attrezzature tecnologiche

1. Nelle fasce di rispetto delle attrezzature tecnologiche è vietata la costruzione di qualsiasi edificio non direttamente connesso con l'attrezzatura tecnologica da proteggere.
2. La fascia di rispetto dalla discarica è pari a 150 ml. ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 3/2000.
3. Le fasce di rispetto cimiteriale, costituiscono un vincolo urbanistico stabilito con leggi dello Stato e delle Regioni. Le stesse fasce come tali, sono operanti "ex se", indipendentemente dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventualmente anche in contrasto con i medesimi.

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto cimiteriale sono regolate dal T.U.L.L.SS. approvato con R.D. n. 1265 del 27/07/1934 modificato con L. n. 983 del 17/10/1957 e dalla L. n. 216 del

13/10/1958, dai D.P.R. n. 257 dell'11/02/1961 e dal D.P.R. n. 803 del 21/10/1975 e dalla L.R. n. 78 del 31/05/1980 ed infine dal D.P.R. n. 285 del 10/09/1990 e dalla L. n. 166 del 01/08/2002. L'eventuale ampliamento del cimitero comporta l'aggiornamento della zonizzazione del complesso stesso e lo spostamento del limite della fascia di rispetto con apposito provvedimento urbanistico. Per gli edifici legittimi, qualora esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso (L. n. 166/00 art. 28) nonché la possibilità di applicare l'istituto del Credito Edilizio per il loro trasferimento. All'interno della fascia di rispetto possono essere individuate le aree per usi pubblici collettivi, viabilità, parcheggi e aree sportive. Nelle aree oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'art. 338, comma 5, del R.D. n. 1265/1934 e s.m.i. è prevista l'applicazione del comma 4bis dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004 che di seguito viene riportato: "Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'art. 338, comma 5, del R.D. n. 1265/1934 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e s.m.i., l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi."³³

4. Sono recepiti dal P.I. i decreti di riduzione delle fasce di rispetto cimiteriale tuttora vigenti:
 - a) Decreto Comune di Zevio prot.5558 del 04/11/1993 per il cimitero di S. Maria;
 - b) Decreto Comune di Zevio prot.13651 del 03/01/1986 per il cimitero di Perzacco;
 - c) Decreto Comune di San Giovanni Lupatoto prot. 12590 del 14/05/1985 per il cimitero di Raldon.
 - d) Decreto di riduzione del vincolo del Cimitero del Capoluogo, Prot. n. 13651 del 04/11/1993
5. Per gli edifici residenziali esistenti nella fascia di rispetto dei depuratori, dei cimiteri e della discarica sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del DPR n. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'ULSS; si richiama il rispetto della legislazione nazionale e regionale in materia
6. Per gli edifici non residenziali esistenti nella fascia di rispetto dei depuratori, dei cimiteri e della discarica sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b), del DPR n. 380/2001.
7. All'interno della fascia di rispetto dei pozzi di captazione idrica potabile è vietato l'insediamento o la permanenza di attività atte a determinare la dispersione nel suolo di sostanze nocive; le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona, qualora possano interferire con la risorsa idrica, devono essere precedute da preventiva indagine idrogeologica e geognostica puntuale che definisca i criteri e le condizioni indispensabile alla salvaguardia della risorsa stessa; per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D.Lgs 3/04/2006, n. 152, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque. Nelle fasce di rispetto da pozzi, sorgenti, risorse idropotabili, reticolo idrografico principale l'utilizzo agronomico delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotta in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" (Dir. 91/676/CE "direttiva Nitrati"). Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia.

³³ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5

Art. 6.4. - Fasce di rispetto corsi d'acqua

1. Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal Regio Decreto n. 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica titolo 6° artt. dal 132 al 140, e quelle del R.D. n. 523/1904 per corsi d'acqua pubblici artt. dal 93 al 99.
2. La Tavola di Progetto del P.A.T. n. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" evidenzia i corsi d'acqua in cui si applicano le norme delle fasce di rispetto di cui al comma precedente, ai fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico riguardanti:
 - a) Fiume Adige: m. 20 dal piede esterno dell'argine
 - b) Canale SAVA m. 10 dal piede esterno dell'argine
 - c) Altri canali consortili m. 6 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio delle sponde di un canale non arginato
3. Le fasce di rispetto di cui al comma 2 determinano un vincolo di inedificabilità, mentre sono vietati, per una fascia di m. 4 le piantagioni di alberi e siepi e lavori di movimento terreni.
4. Sia lungo le arginature che nella fascia di tutela idraulica è ammessa la realizzazione di percorsi ciclopedonali o equitabili, previa autorizzazione dell'ente gestore.
5. Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'art. 3 del DPR n. 380/2001.
6. In parziale deroga a quanto sopra indicato, all'interno delle fasce di inedificabilità sono ammessi gli ampliamenti previsti dalla specifica normativa di zona a condizione che:
 - a) rispetto agli allineamenti esistenti gli ampliamenti non sopravanzino verso il bene tutelato;
 - b) non impegnino in ampliamento il fronte per una estensione lineare superiore al 20% dell'affaccio esistente e comunque non maggiore di ml 10 (dieci).
7. Le limitazioni ed i vincoli riguardanti tali fasce possono essere derogati, previo parere favorevole dell'ente gestore, solo a seguito di uno specifico piano o strumento attuativo (comunque denominato) o di una specifica scheda progettuale o planivolumetrica prevista dallo strumento urbanistico generale, che individui in maniera puntuale le sagome degli edifici e i percorsi pubblici lungo i corsi d'acqua o le loro alternative anche attraverso gli edifici stessi (passaggi coperti) o con la realizzazione di elementi a sbalzo (ballatoi, passerelle).
8. In riferimento all'art. 72 del P.A.Q.E. relativo alla salvaguardia e valorizzazione delle reti idrauliche storiche, per il Canale Alto Agro Veronese si dettano le seguenti prescrizioni:
 - All'interno della fascia di tutela possono realizzarsi percorsi ciclopedonali ed equitabili;
 - Deve essere mantenuta la pendenza delle rive favorendo il mantenimento della copertura erbacea evitando qualsiasi intervento di impermeabilizzazione con conglomerati cementi o asfalto;
 - Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari;
 - E' ammessa esclusivamente l'installazione di insegne e cartelli indicatori in legno;
 - Nella costruzione e nel restauro di manufatti quali ponti, chiuse, recinzioni, ecc. devono essere utilizzati materiali e tipologie tipici del sistema idraulico prediligendo l'uso di mattoni in cotto, pietra d'istria (o marmi simili) e legno.

Art. 6.5. - Fasce di tutela paesaggistica 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:
 - 23199 Fossa Pecana;
 - 23201 Fossa Boldiera;
 - 23204 Fosso Storto;
 - 23207 Fosso Mirandolo e Mirandoletto;
 - 23210 Fosso Grande;
 - 23211 Fossa Orlandina e Rivara;
 - 23212 Fosso Aosetto;
 - 23249 Fiume Adige;
 - 23351 Fiume Fibbio;
 - 23352 Fiume Antanello;
 - 23376 Torrente Illasi e Valli di Rivolto.
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. 6.6. - Zona archeologica

1. Riguarda le aree agricole già sottoposte a vincolo archeologico con specifico decreto.
2. Per tali zone sono ammissibili tutti gli interventi previsti per la zona E – Agricola.
3. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone con specifico decreto di vincolo sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori, presso la Soprintendenza Archeologica prima della loro presentazione in Comune.
4. Alla D.I.A., alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.
5. Gli adempimenti previsti in precedenza non sono da attuare qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.

Art. 6.7. - Zone di notevole interesse pubblico

1. Riguarda gli ambiti vincolati con Decreto Ministeriale 1° Agosto 1985 e riconosciuti di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 29 Giugno 1939 n. 1497 (art. 1, numeri 3 e 4).
2. Trattasi dello Sguazzo di Rivalunga, area di particolare pregio dal punto di vista naturalistico-ambientale che riveste straordinario interesse quale zona umida di particolare bellezza paesaggistica, sopravvissuta all'intervento dell'uomo. L'ambiente pregevole per la realtà delle sue

caratteristiche ambientali, deve essere salvaguardato da interventi non programmati (estrazione della torba, frazionamento della proprietà, ecc.) che possono minacciare l'esistenza futura della palude, pregiudicando irrimediabilmente il paesaggio.

3. In tale zona sino all'adozione da parte della Giunta Regione Veneto di apposito Piano Paesaggistico, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) È fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvopastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti.
 - b) Sono vietate nuove costruzioni.
 - c) Sono consentiti per gli edifici residenziali esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia e ampliamento dei fabbricati esistenti sino a 800 mc. nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
 - d) Sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici esistenti ai sensi delle norme vigenti.
 - e) Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
 - f) Sono consentite le utilizzazioni per la coltivazione del pioppo.
 - g) E' vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni; gli schemi tipologici per le installazioni ammesse sono definiti con deliberazione della Giunta regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale.

Art. 6.8. - Zone boscate

1. Il PI ha delimitato le zone boscate da ritenersi soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e a vincolo di destinazione forestale ai sensi dell' art. 15 della L.R. n. 52/1978 s.m.i.
2. La gestione delle aree boscate è regolata dalle leggi forestali sopra riportate. In particolare la L.R. 52/1978 prevede la redazione di Piani di Riassetto su proprietà pubbliche e private e/o la compilazione di Piani di Riordino, a valenza comunale. Detti piani, soggetti a revisione decennale, hanno valore di legge e dettano i criteri per la gestione forestale;

Art. 6.9. - Rete Ecologica

Aree nucleo

1. Il PI, in applicazione dei criteri indicati dalla Pan European Biological Diversity Strategy (PEBLDS), identifica le aree nucleo (core areas) con gli ambiti territoriali rientranti nella delimitazione dei siti della Rete natura 2000 e precisamente:
 - Cod. IT3210019 "Sguazzo di Rivalunga";
 - Cod. IT3210042 "Fiume Adige da Verona est a Legnago".

2. Le aree nucleo costituiscono i nodi della rete e l'ossatura della rete stessa; si tratta di unità territoriali di elevato valore funzionale e naturalità tali da offrire uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità e di sufficiente dimensione per sostenere comunità animali autoriproducentesi. Presentano il massimo valore ecologico rispetto alle differenti tipologie ambientali di collegamento al sistema della Rete ecologica.
3. In tali aree il Comune persegue l'obiettivo di creazione e consolidamento della rete ecologica anche mediante forme di adozione e gestione da parte di soggetti pubblici e/o privati di aree e spazi integrati o da integrare, nella rete ecologica; particolare valenza assumono le azioni mirate al miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea soprattutto lungo il corso del Fiume Adige, mediante interventi di riqualificazione dell'assetto vegetazionale di concerto con le autorità competenti con particolare riferimento alle essenze da impiegare e alla creazione di nuove nicchie ecologiche al fine della riqualificazione e riordino delle specie appartenenti agli habitat Natura 2000.
4. La realizzazione di nuovi insediamenti, opere ed infrastrutture di pubblico interesse, sono consentite purché, opportunamente motivati, non siano possibili localizzazioni alternative. Deve comunque essere garantito il mantenimento della connessione ecologica mediante opportuni interventi di mitigazione (es. ampliamento delle aree naturali in modo da recuperare le aree di corridoio perse, tracciati in galleria, viadotti verdi, ecc.) e/o compensazione).
5. Sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze), nonché alla realizzazione di opere idrauliche finalizzate alla gestione del corso d'acqua, sentieri e aree di sosta pedonali, equestri e ciclabili. Tali interventi dovranno essere assoggettati a specifica procedura di valutazione di incidenza ai sensi della DGR n. 3173/2006 e dovranno contenere adeguate misure di mitigazione e/o compensazione in merito a quanto riportato nel Quadro conoscitivo del presente P.I e nella Relazione di incidenza redatta ai sensi della DGRV n. 3173/2006.
6. Non è consentita la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica in corrispondenza di elementi naturali e che creino interruzione della continuità spaziale. È vietata l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dimesse e/o – concedere autorizzazioni di escavazione e di stoccaggio all'aperto di qualsiasi materiale, fatte salve le attività connesse alla messa in sicurezza idraulica e gli interventi finalizzati al potenziamento del ruolo ecologico del Sito natura 2000;
7. Sono altresì vietate le seguenti azioni:
 - a) L'eliminazione anche parziale dell'habitat di importanza comunitaria individuato nel Formulario Standard, nei limiti imposti dalla DGRV n. 3173/2006;
 - b) l'utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti. È ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite). È obbligatorio il mantenimento e la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.
 - c) rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);

- d) qualsiasi mutamento delle superfici boscate di antico impianto e/o con presenza di “specie tipiche” dell’orizzonte di vegetazione. Tali superfici sono inoltre soggette a ripristino se compromesse da incendi o tagli indiscriminati. Sono invece ammessi interventi di miglioramento e riassetto boschivo, anche con sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive, secondo le indicazioni della normativa specifica vigente.
- e) l’allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
- f) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
- g) l’illuminazione dei sentieri e della viabilità minore;
- h) l’insediamento di strutture produttive di qualsiasi tipo, ivi compresi gli insediamenti zootecnici intensivi;
- i) gli interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti che non siano giustificati da programmi aziendali approvati ai sensi della L.R. n. 11/2004 e giudicati compatibili dalla valutazione di incidenza ai sensi della DGR n. 3173/2006;
- j) realizzare nuovi scarichi di reflui civili o industriali. Per quelli esistenti si deve prescrivere o adottare le modalità per il controllo biologico e igienico-sanitario, in accordo con gli Uffici ed enti competenti, al fine di prevedere per la loro graduale eliminazione.
- k) L’insediamento di attività antropiche che limitino la permanenza, la nidificazione, l’aumento e la stabilità della specie e gli eventuali piani di reintroduzione delle stesse;

8. Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono obbligatori:

- a) la realizzazione di assetti colturali a basso impatto ambientale ed a carattere biologico;
- b) la disincentivazione di colture agrarie (seminativi in generale) che ostacolano l’insediamento e la diffusione delle specie;
- c) nel periodo della riproduzione dell’avifauna, evitare la potatura e lo sfalcio per non vanificare la riproduzione degli uccelli e delle altre specie segnalate. La manutenzione delle siepi deve effettuarsi, nei mesi invernali;
- d) evitare la pulizia dei fondali e delle rive e altre attività di “pulizia idraulica” in corrispondenza dei periodi di riproduzione delle specie ittiche indicate nel Formulario Standard.

9. Tutti gli interventi nell’ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 3173/2006 avente per oggetto: “Nuove disposizioni relative all’attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni”.

10. Fino all’approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela di cui ai precedenti commi.

Aree di connessione naturalistica

- 1. Sono gli ambiti posti a protezione del sito SIC IT3210042 in corrispondenza dell’Adige. Sono costituiti dagli ambiti agricoli più integri (aree poco urbanizzate) e di pregio ambientale localizzati attorno all’ambito fluviale di riferimento.

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

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

Corridoi ecologici

1. I corridoi ecologici/naturalistici principali e secondari svolgono la funzione di mantenimento e recupero delle connessioni tra ecosistemi e biotopi di alto valore naturalistico.
2. Nel PI sono stati individuati due corridoi ecologici principali di cui il primo corre lungo il canale Sava e il secondo lungo l'argine meridionale dell'Adige tra il Capoluogo e Perzacco; i corridoi ecologici secondari individuati sono i seguenti:
- corridoio lungo il torrente Antanello;
 - corridoio lungo il canale agro veronese;
 - corridoio lungo la fossa Bongiovanna;
 - corridoio lungo lo scolo Mirandolo e la fossa Orlandina;
 - corridoio lungo lo scolo Santa Toscana;

- corridoio lungo lo scola Bonvinetto;
 - corridoio lungo la fossa Sagramosa;
 - corridoio di collegamento tra lo Sguazzo di Rivalunga e il fiume Adige definito nel percorso che segue l'idrografia minore esistente.
3. Questi corridoi di progetto sono principalmente costituiti da corsi d'acqua (scoli consortili, canali, capofossi), siepi e filari alberati, e da una fascia di rispetto pertinenziale fissata in ml 4.
4. Tale fascia di rispetto è finalizzata a:
- a) conservare l'ambiente;
 - b) mantenere per quanto possibile la vegetazione spontanea con particolare riguardo a quella che svolge un ruolo di consolidamento dei terreni;
 - c) migliorare la sicurezza idraulica;
 - d) costituire aree di libero accesso per il migliore svolgimento delle funzioni di manutenzione idraulica, di polizia idraulica e di protezione civile.
5. Nei corridoi ecologici di progetto i tagli di vegetazione riparia naturale e tutti i nuovi interventi capaci di modificare lo stato dei luoghi sono finalizzati:
- a) alla manutenzione idraulica compatibile con le esigenze di funzionalità del corso d'acqua;
 - b) alla eliminazione o la riduzione dei rischi idraulici;
 - c) alla tutela urgente della pubblica incolumità;
 - d) alla tutela dei caratteri naturali ed ambientali del corso d'acqua.
6. Tali ambiti sono luoghi deputati per la realizzazione di progetti specifici mirati alla valorizzazione delle connessioni ecologiche e di rinaturalizzazione. Questi progetti potranno interessare fasce più ampie di quelle prescritte e dare origine a crediti edilizi od essere valutati quali azioni di miglioramento di inserimento ambientale e paesaggistico di interventi realizzati in altre aree e altri interventi di trasformazione fisica del territorio.
7. Le presenti norme, inerenti al sistema della rete ecologica (aree nucleo, aree a connessione naturalistica, corridoi ecologici) prevalgono per specificità su tutte le altre norme previste dal PI riferibili a tali ambiti.

Art. 6.10. - Ambiti di interesse paesistico ambientale (P.A.Q.E./P.A.V.G.V.)

1. Estese fasce di territorio per lo più disposte lungo l'Adige e al confine sud comunale di particolare pregio dal punto di vista naturalistico - ambientale individuate come ambiti di interesse paesistico ed ambientale dal P.A.Q.E. e dal P.A.V.G.V.
2. Il PI ha aggiornato la perimetrazione delle aree individuate dai Piani d'Area rapportandole alle effettive valenze paesaggistiche presenti sul territorio e salvaguardando le attività antropiche esistenti sul territorio per le quali si applicano le specifiche discipline di zona.
3. La seguente normativa è finalizzata alla puntuale disciplina dell'ambiente rurale regolamentando altresì l'attività edificatoria, alla tutela e riconoscimento dei biotipi esistenti al fine di consentire la contemporanea presenza dell'attività umana e la fruizione a scopo didattico ricreativo.

4. Ferma restando la proprietà privata dei terreni e dei fondi agricoli, devono essere garantite la pubblica fruibilità e godibilità dell'insieme paesistico-naturalistico degli interi ambiti. A tal fine dovranno essere, a cura dei privati, riaperti e resi percorribili i tracciati rurali pubblici e/o di uso pubblico e/o demaniale che dovranno essere opportunamente segnalati dalla pubblica Amministrazione.
5. Le uniche forme di visitazione e/o attraversamento ammesse, fatta esclusione per i residenti e per i transiti connessi alle attività agricole del territorio, sono quelle pedonali, ciclabili ed equestri.
6. Ad ulteriore valorizzazione del territorio interessato dovranno essere previste quinte alberate di schermatura e/o scenografiche ed individuati idonei punti di sosta, ristoro ed osservazione direttamente connessi alla pubblica fruibilità dell'area e localizzati lungo i percorsi rurali.
7. Per la realizzazione di interventi edificatori all'interno di tale ambito, sono fatte salve le norme di intervento previste dal P.I. per le aree destinate dalla strumentazione urbanistica comunale vigente a residenza, attività produttive e servizi con l'obbligo di prevedere per i singoli progetti edilizi la puntuale sistemazione degli scoperti.
8. Gli interventi per gli edifici schedati nei Centri Storici e le corti rurali seguiranno quanto previsto dalle normative secondo i gradi di protezione.
9. È inoltre ammessa la realizzazione di serre, purché prive di strutture murarie fuori terra.
10. Sugli edifici esistenti, gli interventi ammessi possono essere finalizzati anche alla realizzazione di punti di sosta, di ristoro e vendita di prodotti agricoli.
11. Non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti di acquacoltura.
12. Sono vietati gli interventi di scavo e di miglioria fondiaria, ad esclusione di quelli direttamente connessi con la sistemazione idraulica del territorio. Le migliorie fondiarie sono ammesse solo se strettamente pertinenti all'attività agricola. Nel caso di necessità di asporto di materiale dovranno essere acquisite le autorizzazioni rilasciate dagli Enti competenti.
13. In particolare: i movimenti di terra, devono essere limitati all'ambito del fondo, affinché con tali opere non venga modificato l'attuale assetto del territorio; non è ammessa la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere e natura, comprese anche le murature a secco; sono ammesse solo opere riguardanti architetture di terra.
14. Sono prescritte la conservazione e la tutela di tutti gli elementi di rilievo ambientale, quali:
 - a) filari alberati, macchie arboree e vegetazione spontanea lungo gli alvei dei corsi d'acqua;
 - b) percorsi di immersione nel territorio rurale;
 - c) alveatura e tracciato dei corsi d'acqua.
15. È fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi e singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, se non per particolari e motivate esigenze di pubblica utilità e/o fito-sanitarie. Sono ammessi lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante.
16. È prescritta altresì la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamenti diffusi.
17. Sono consentite le lavorazioni per la coltivazione ciclica del pioppo.
18. Sono consentite la sistemazione e la razionalizzazione della viabilità esistente, nonché l'apertura di nuovi percorsi, purché a servizio dell'attività agricola. Tali nuovi percorsi, dovranno essere realizzati nel rispetto della partitura fondiaria attuale, con sezione di larghezza non superiore a ml. 3,00 e con

fondo sterrato. Non è ammessa in nessun caso la pavimentazione, con qualsiasi materiale, dei percorsi campestri attuali e di quelli da realizzare ex novo.

19. Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con l'esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.
20. Tali insegne che dovranno essere di modeste dimensioni, dovranno essere posizionate esclusivamente lungo il tracciato del percorso attrezzato e dovranno essere realizzate in legno con scritte e figure in colori tenui.

Art. 6.11. - Ambiti prioritari per la protezione del suolo (P.A.Q.E.)

1. E' indicato nelle tavole di P.I. l'ambito prioritario individuato dal P.A.Q.E. per la protezione del suolo.
2. In questi ambiti, che comprendono sia zone edificate che zone agricole e il comparto della discarica di Ca' Bianca, in aggiunta alle prescrizioni delle singole ZTO, si applicano le seguenti direttive e prescrizioni in attuazione del P.A.Q.E.:

A. ZONE AGRICOLE:

- Sono vietate modificazioni all'andamento ed alla giacitura naturale dei terreni tali da alterare in modo sostanziale ed irreversibile le caratteristiche fisiche dei suoli, se non in funzione del modificato assetto colturale dei terreni;
- E' vietata l'apertura di nuove cave; in ogni caso è fatto salvo quanto già autorizzato alla data di adozione del presente piano;
- Va evitata l'impermeabilizzazione dei suoli preferendo l'uso di materiali e tecnologie costruttive specifiche e garantendo il mantenimento dei volumi di invaso specifici dei terreni;
- Le pavimentazioni usate dovranno essere del tipo drenante per facilitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiali;
- Sono consentiti lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto delle finalità elencate dal presente articolo.

B. ZONE EDIFICATE:

- E' sconsigliato l'uso di fitofarmaci e diserbanti nella manutenzione del verde nelle aree a standard;
- Di ogni intervento deve essere verificata l'ammissibilità, considerando le interferenze tra i dissesti idraulici presenti e le destinazioni o trasformazioni d'uso del suolo collegate all'attuazione del Piano degli Interventi;
- Il progetto di trasformazione dell'uso del suolo, che provochi una variazione di permeabilità superficiale, deve prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente idrometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica".

C. COMPARTO DISCARICA CA' BIANCA: sono vietate, con l'eccezione dei casi di comprovata necessità:

- Le modificazioni all'andamento ed alla giacitura naturale dei terreni tali da alterare in modo sostanziale ed irreversibile le caratteristiche fisiche dei suoli;

- L'impermeabilizzazione dei suoli che non abbiano regolamentato l'uso di materiali e tecnologie costruttive specifiche e garantito il mantenimento dei volumi di invaso specifici dei terreni;
 - Le azioni di riduzione dell'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiali;
 - Le azioni che possono esporre le zone ad alto rischio di erosione;
 - Di massima l'uso di fitofarmaci e diserbanti nella manutenzione del verde nelle aree a standard;
 - L'apertura di nuove cave; in ogni caso è fatto salvo quanto già autorizzato alla data di adozione del presente piano;
 - Le attività che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti, nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area. In assenza di tali infrastrutture, gli oneri di allacciamento alle pubbliche fognature e/o realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento sono a carico del soggetto richiedente.
3. E' fatto divieto di scaricare sul suolo e nel sottosuolo acque di raffreddamento.
4. Sono consentiti lavori di migioria fondiaria purchè realizzati nel rispetto delle finalità elencate nelle direttive del presente articolo.

Art. 6.12. – Fascia di ricarica degli acquiferi (P.A.Q.E.)

1. E' indicato nelle tavole di P.I. il limite meridionale della fascia di ricarica degli acquiferi individuato dal P.A.Q.E..
2. In questo ambito esteso dal limite meridionale individuato in cartografia sino a tutto il territorio comunale posto a nord dello stesso, che comprende sia zone edificate che zone agricole, si applicano le seguenti direttive e prescrizioni in attuazione del P.A.Q.E.:

A. ZONE AGRICOLE:

- Sono vietati interventi di modifica degli allevamenti zootecnici che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria o delle quali non sia previsto idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.
- Gli oneri dell'allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento sono a carico dell'azienda zootecnica.
- E' fatto divieto di scaricare sul suolo e nel sottosuolo acque di raffreddamento.

B. ZONE EDIFICATE:

- Sono vietati interventi di modifica delle attività industriali, dell'artigianato e commerciali che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti, nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.
- Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree prive di tali infrastrutture, deve sostenere gli oneri di allacciamento alle pubbliche fognature e/o della realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento;
- E' fatto divieto di scaricare sul suolo e nel sottosuolo acque di raffreddamento.

Art. 6.13. – Fascia delle risorgive (PAVG)

1. Il PTRC adottato dalla Regione Veneto individua come fascia delle risorgive un'ampia zona del territorio comunale, che in seguito è stata delimitata in maniera più attenta dal Piano d'Area Valli Grandi Veronesi approvato con Delibera del Consiglio Regionale Veneto n. 108 del 02/08/2012.
2. All'interno di tale fascia il PI individua la seguente normativa di tutela:
 - Per tutte le zone classificate dal vigente PI come zone A-B-C-D e F sono confermati gli interventi edilizi previsti dalle singole zone omogenee; nel caso di realizzazione di interventi edilizi nel sottosuolo con quote di scavo superiori a ml. 1,50 sotto il piano campagna, dovranno essere svolte le necessarie indagini sull'escursione della falda freatica e composizione dei terreni e dovranno essere esplicitate nella relazione tecnica, a firma di tecnico abilitato, gli accorgimenti usati per evitare interferenze con la falda freatica superficiale.
 - Per le zone agricole sono di norma vietati interventi edilizi nel sottosuolo con quote di scavo superiori a ml. 1,50 sotto il piano campagna, salvo dimostrazione dell'effettiva necessità legata allo svolgimento dell'attività; in tal caso dovranno essere svolte le indagini e le relazioni di cui al comma precedente.
 - Nelle zone agricole è vietata l'apertura di cave a cielo aperto, miniere, discariche o altre forme di interventi di trasformazione del territorio; è fatto salvo quanto già autorizzato alla data di adozione del presente piano. Per le cave dismesse, previo PUA convenzionato con l'Amministrazione, sono ammessi interventi di risanamento e riqualificazione degli ambiti degradati, anche mediante la previsione di ampliamenti in superficie e/o in profondità delle aree già soggette ad escavazione, e finalizzati al recupero delle aree di cava ad usi compatibili con l'ambiente, il paesaggio circostante e la salvaguardia degli ecosistemi presenti, anche prevedendo la possibile fruizione dell'area per finalità naturalistico-didattiche, con riferimento in particolare al Titolo V, "Aree di cave abbandonate o dismesse", della L.R. n. 44 del 7/09/1982.
 - Nelle zone agricole è vietata l'individuazione di nuove zone agroindustriali o la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi i cui scarichi non risultino collegati alla rete fognaria comunale.

Art. 6.14. - Aree soggette a rischio idraulico del P.A.I.

1. Il Piano Stralcio per la tutela dal Rischio Idrogeologico Bacino dell'Adige, Regione Veneto è stato adottato dal Comitato Istituzionale con deliberazione n. 01/2005 del 15 febbraio 2005 e approvato con D.C.P.M. 27 aprile 2006
2. Nel comune di Zevio è individuata una piccola porzione di territorio, a confine con il comune di San Martino B.A. che è classificata a "pericolosità idraulica moderata", mentre il restante territorio comunale non presenta particolari vincoli legati al rischio idraulico.
3. Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, ogni intervento ammesso per la zona agricola e riguardante l'ambito interessato, dovrà contenere uno studio di compatibilità idraulica per tutto l'ambito idraulico di riferimento, una valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché idonee misure compensative. In particolare lo studio, che verrà approvato dal Genio civile competente, dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.

Art. 6.15. - Fascia di rispetto allevamenti

1. Nelle tavole del P.I. sono indicati le fonti del vincolo degli allevamenti zootecnici intensivi che interessano il territorio di Zevio così come censiti dal P.A.T..
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. n. 11/2004, Atti di indirizzo lett.d in vigore dal 23/10/2005; Atti di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08/10/2004 (lettera d); Integrazione Atti di indirizzo D.G.R.V. n. 3650 del 25/11/2008; Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 158 del 31/05/2007 e DGRV n.856 del 15/05/2012.
4. Ai fini del calcolo delle distanze degli allevamenti ai sensi della normativa richiamata al comma precedente si precisa che le zone A1- Nuclei e corti rurali è assimilabile alle residenze civili sparse e i centri abitati sono quelli definiti ai sensi del Codice della strada di cui le Tab. 4 e 5 dell'Allegato A alla D.G.R.V. n. 856 del 15/05/2012

Art. 6.16. - Metanodotti e fascia di rispetto

1. Il comune di Zevio è interessato dalla rete regionale e nazionale di gasdotti individuati nelle tavole del P.I.;
2. Le fasce di rispetto variano da un minimo di ml. 10,00 a un massimo di ml. 21,00 in relazione alla tipologia del singolo metanodotto come evidenziate negli elaborati grafici.
3. Sono automaticamente acquisite le modifiche alle fasce di rispetto in conseguenza di nuove disposizioni legislative o di modifica delle reti da parte degli enti gestori.
4. All'interno della fascia di rispetto è vietata ogni nuova costruzione anche interrata; per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 acquisendo preventivamente il nulla osta dell'ente gestore del metanodotto.
5. E' possibile la realizzazione di opere di urbanizzazione acquisendo preventivamente il nulla osta dell'ente gestore del metanodotto.

Art. 6.17. - Elettrodotto alta tensione

1. Il PI individua gli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica ad alta tensione; le relative fasce di rispetto di prima approssimazione, riportate al comma successivo, costituiscono dotazione ecologica ed ambientale del territorio
2. Le fasce di rispetto sono indicate, in via provvisoria, dal Ministero Ambiente con nota prot. DSA/2004/25291 del 15/11/2004 e pari a:
 - a) 61,00 ml. con asse di simmetria sull'asse dell'elettrodotto per il tratto di linea in doppia terna non ottimizzata;
 - b) 47,00 ml. con asse di simmetria sull'asse dell'elettrodotto per il tratto di linea in semplice terna;
3. Le fasce di rispetto di cui sopra, ai sensi del DPCM 8/07/2003, si applicano per gli ambienti abitativi, aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici, luoghi adibiti a permanenza non inferiori a 4 ore, e l'obiettivo è il rispetto di 3 microtesla per il valore di induzione magnetica.

4. All'interno della fascia di salvaguardia per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 acquisendo preventivamente il nulla osta dell'ente gestore dell'elettrodotto.

Art. 6.18. - Tracciato TAV e elettrodotto

1. Trattasi di infrastrutture ferroviarie strategiche definite dalla Legge Obiettivo n. 443/2001.
2. Sino all'individuazione esatta, da parte dell'Ente gestore, del tracciato ferroviario e dell'elettrodotto di servizio, è istituita una fascia urbanistica di salvaguardia pari a 75,00 ml. per parte a partire dall'asse dell'infrastruttura così come evidenziata nelle tavole di PI.
3. Sono ammessi gli interventi previsti dalla zonizzazione del PI, interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, l'esecuzione di tutte le pratiche agricole, compresi i miglioramenti fondiari.
4. Interventi di ampliamento edilizio o di nuova costruzione sono subordinati a nullaosta concesso dall'Ente gestore dell'infrastruttura.

Art. 6.19. - Fascia di rispetto stradale

1. Su queste zone potranno comunque trovare sede: ampliamenti delle strade di cui fanno fregio, o strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.), impianti per la distribuzione di carburanti, cabine di distribuzione elettrica, piste ciclabili, giardini pubblici e privati, aree di parcheggio, ecc.
2. La profondità della zona di rispetto da osservarsi nelle nuove edificazioni dovrà essere conforme al D. Lgs. 285/1992 (Codice della Strada);
3. Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'art. 3 del DPR n. 380/2001.
4. Per gli edifici non oggetto di tutela ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti pure, ai sensi dell'art. 48 comma 7 ter lettera e) della L.R. n. 11/2004 gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
5. Le fasce di rispetto concorrono alla determinazione degli indici stereometrici previsti per le sottostanti ZTO previste dal PI.

Art. 6.20. – Centri Abitati

1. La delimitazione dei centri abitati ai sensi del Codice della Strada è individuata con apposita deliberazione della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 285/1992 e dell'art. 5 del DPR 495/1992.
2. All'interno del perimetro dei centri abitati, per le nuove costruzioni, si applica la distanza dalle strade prevista dalle specifiche norme di zona; all'esterno, per qualunque zona omogenea, si applicano le distanze previste dal Codice della Strada.

3. Il perimetro individuato negli elaborati grafici è da ritenersi indicativo e finalizzato alla pianificazione urbanistica; lo stesso sarà automaticamente adeguato con l'approvazione della specifica delibera prevista al comma 1.

Art. 6.21. – Contesti figurativi dei complessi monumentali e con visuali

1. Il PI ha aggiornato la perimetrazione delle aree individuate dal dal P.A.T. rapportandole alle effettive valenze paesaggistiche presenti sul territorio e salvaguardando le attività antropiche esistenti sul territorio per le quali si applicano le specifiche discipline di zona.
2. La seguente normativa è finalizzata alla puntuale disciplina dell'ambiente rurale regolamentando altresì l'attività edificatoria, alla tutela e riconoscimento dei biotipi esistenti al fine di consentire la contemporanea presenza dell'attività umana e la fruizione a scopo didattico ricreativo.
3. Ferma restando la proprietà privata dei terreni e dei fondi agricoli, devono essere garantite la pubblica fruibilità e godibilità dell'insieme paesistico-naturalistico degli interi ambiti. A tal fine dovranno essere, a cura dei privati, riaperti e resi percorribili i tracciati rurali pubblici e/o di uso pubblico e/o demaniale che dovranno essere opportunamente segnalati dalla pubblica Amministrazione.
4. Le uniche forme di visitazione e/o attraversamento ammesse, fatta esclusione per i residenti e per i transiti connessi alle attività agricole del territorio, sono quelle pedonali, ciclabili ed equestri.
5. Ad ulteriore valorizzazione del territorio interessato dovranno essere previste quinte alberate di schermatura e/o scenografiche ed individuati idonei punti di sosta, ristoro ed osservazione direttamente connessi alla pubblica fruibilità dell'area e localizzati lungo i percorsi rurali.
6. Gli interventi per gli edifici schedati nei Centri Storici e le corti rurali seguiranno quanto previsto dalle normative secondo i gradi di protezione.
7. È inoltre ammessa la realizzazione di serre, purché prive di strutture murarie fuori terra.
8. Sugli edifici esistenti, gli interventi ammessi possono essere finalizzati anche alla realizzazione di punti di sosta, di ristoro e vendita di prodotti agricoli.
9. Non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici a carattere industriale e di nuovi impianti di acquacoltura.
10. Sono vietati gli interventi di scavo e di miglioria fondiaria, ad esclusione di quelli direttamente connessi con la sistemazione idraulica del territorio. Le migliorie fondiarie sono ammesse solo se strettamente pertinenti all'attività agricola. Nel caso di necessità di asporto di materiale dovranno essere acquisite le autorizzazioni rilasciate dagli Enti competenti.
11. In particolare: i movimenti di terra, devono essere limitati all'ambito del fondo, affinché con tali opere non venga modificato l'attuale assetto del territorio; non è ammessa la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere e natura, comprese anche le murature a secco; sono ammesse solo opere riguardanti architetture di terra.
12. Sono prescritte la conservazione e la tutela di tutti gli elementi di rilievo ambientale, quali:
 - filari alberati, macchie arboree e vegetazione spontanea lungo gli alvei dei corsi d'acqua;
 - percorsi di immersione nel territorio rurale;
 - alveatura e tracciato dei corsi d'acqua.

13. Sono consentite la sistemazione e la razionalizzazione della viabilità esistente, nonché l'apertura di nuovi percorsi, purché a servizio dell'attività agricola. Tali nuovi percorsi, dovranno essere realizzati nel rispetto della partitura fondiaria attuale, con sezione di larghezza non superiore a ml. 3,00 e con fondo sterrato. Non è ammessa in nessun caso la pavimentazione, con qualsiasi materiale, dei percorsi campestri attuali e di quelli da realizzare ex novo.
14. Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con l'esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.
15. Tali insegne che dovranno essere di modeste dimensioni, dovranno essere posizionate esclusivamente lungo il tracciato del percorso attrezzato e dovranno essere realizzate in legno con scritte e figure in colori tenui.
16. E' inoltre vietata qualsiasi nuova edificazione, salvo gli ampliamenti consentiti dalla L.R. n. 11/2004 art. 43 e 44 per gli edifici residenziali presenti, nonché per le sole Aziende Agricole, tramite piano di sviluppo aziendale, l'ampliamento degli annessi in funzione del fondo, che comunque andranno collocati a ridosso degli esistenti al fine di tutelare il sito di notevole valore.
17. Particolare attenzione verrà posta in corrispondenza dei coni visuali in cui è vietata l'edificazione al fine di non danneggiare la prospettiva di complessi urbani o rurali di pregio ambientale, di edifici di particolare importanza storica o di aree di particolare pregio ambientale nonché di edifici e nuclei rurali di antico insediamento come individuate nelle tavole di Piano. Per i fabbricati esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettera a), b), c), del DPR n. 380/2001, salvo diverse specifiche disposizioni dei P.I.. In tali aree è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo.

Art. 6.22. – Aree a rischio di rinvenimento archeologico

1. Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune di Zevio, ha precisato nel dettaglio i siti di possibile interesse archeologico individuati dalla stessa Soprintendenza e detta norme di tutela e valorizzazione dei siti e della aree limitrofe secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.
2. I siti di possibile interesse archeologico individuati dalla Soprintendenza sono:
 - 1 – S. Maria – Lazisetta (necropoli celtica);
 - 2 – S. Maria – Fenil Novo (necropoli celtica);
 - 3 – S. Maria – Mirandola (necropoli celtica e romana);
 - 4 – S. Maria – località Pozzoriondo (sito funerario);
 - 5 – S. Maria – Via Matteotti (necropoli romana);
 - 6 – S. Maria – Fondo Dal Ben (sito di età romana);
 - 7 – S. Maria – Rivalunga (necropoli romana);
 - 8 – Crear (sito di età romana);
 - 9 – Filovo (sito funerario di epoca romana);
 - 10 – Cà dell'Ora (sito funerario di epoca romana);
 - 11 – Bosco – corte rurale S. Spirito (sito età medievale);

12 – Perzacco (resti manufatti);

13 – Ponte Perez (resti manufatti).

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

Art. 6.23. – Limite della Superficie orizzontale esterna (OHS)

1. E' la porzione definita del piano orizzontale circostante l'aeroporto "Valerio Catullo" di Villafranca che si estende per un raggio minimo, a partire dal Punto di riferimento dell'aeroporto, pari a 15.000 ml..
2. Per l'aeroporto Valerio Catullo la quota della superficie orizzontale esterna risulta essere pari a 211,90 metri sul livello del mare.
3. Per tali ambiti si applicano le mappe di vincolo e limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea (art. 707 commi 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione) emanate dall'ENAC.

TITOLO 7. – MONITORAGGIO E MITIGAZIONI

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

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

INDICATORI PER IL PROGRAMMA DI MONITORAGGIO DEL PAT DI ZEVIO						
Famiglia	Matrice	Indicatore	u.m.	Verifica	Autorità preposta	Obiettivi
P R E S S I O N E	ARIA	Censimento delle emissioni in atmosfera delle attività	Descrizione Mappatura	Annuale	Provincia di Verona / ARPAV	Monitorare le sorgenti puntuali di inquinamento dell'atmosfera
	ACQUA	Consumi domestici di acqua potabile	Mc/anno/ l/ab/g	Annuale	Ente Gestore	Verificare l'uso della risorsa idrica in funzione del carico insediativo
	SUOLO BIODIVERSITA'	SAU consumata	Mq/anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Zevio	Documentare il consumo annuo di superficie agricola in rapporto a quanto previsto per il decennio
	SUOLO SOTTOSUOLO	Variazione della permeabilità del suolo	Mq/anno Descrizione	Annuale	Comune di Zevio	Documentare gli interventi di incremento – riduzione delle superfici permeabili nelle aree urbanizzate
	INQUINANTI FISICI	Esposizione alle sorgenti di inquinamento acustico	Mq/anno Descrizione	Annuale	Comune di Zevio	Verificare l'aumento dei fattori di esposizione delle superfici residenziali secondo il piano di zonizzazione acustica, opportunamente aggiornato

	ECONOMIA E SOCIETA'	Produzione totale di rifiuti urbani e loro disarticolazione merceologica	Kg/anno	Annuale	Comune di Zevio / Ente Gestore	Verificare la corretta gestione del ciclo dei rifiuti
S T A T O	ARIA	Concentrazione di inquinanti in atmosfera	Varie	Ad ogni aggiornamento del dato da parte di ARPAV	ARPAV	Monitorare lo stato di qualità dell'aria
	INQUINANTI FISICI	Emissioni da impianti di illuminazione pubblica	Varie	Annuale	Comune di Zevio	Contenimento dell'inquinamento luminoso
	ECONOMIA E SOCIETA'	Indicatori demografici (residenti, numero di famiglie, saldo naturale-migratorio, stranieri residenti)	n.	Annuale	Comune di Zevio	Documentare l'andamento demografico con l'obiettivo di adeguare eventualmente il dimensionamento del Piano alle necessità
	ECONOMIA E SOCIETA'	Residenti nel capoluogo e nelle frazioni	n./località Descrizione	Annuale	Comune di Zevio	Registrazione le dinamiche residenziali nei centri storici e nelle frazioni con l'obiettivo di tutelarne la residenzialità
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Volume residenziale	Mc / anno	Annuale	Comune di Zevio	Rappresentare il volume destinato alla residenza con lo scopo di monitorare il dimensionamento del PAT
	BIODIVERSITA'	Disponibilità di verde fruibile	Mq / ab.	Annuale	Comune di Zevio	Indicare la dotazione pro capite di aree a verde pubblico a disposizione della popolazione residente
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Accessibilità a servizi ed attrezzature	n.	Annuale	Comune di Zevio	Esprimere il rapporto tra il numero di persone residenti entro un raggio di 300 m da attrezzature o spazi aperti di uso pubblico > 5.000 mq e la popolazione totale
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Mobilità ciclopedonale	Km / anno Descrizione Mappatura	Biennale	Comune di Zevio	Documentare la realizzazione di nuovi tratti in modo da formare una rete continua
R I S P O S T A	ACQUA SUOLO SOTTOSUOLO	Allacciamenti alla rete fognaria	n. / anno % delle utenze complessive Descrizione	Annuale	Comune di Zevio / Ente Gestore	Verificare lo stato del servizio
	ACQUA SUOLO SOTTOSUOLO	Interventi per la laminazione delle acque di precipitazione meteorica	Mc / anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Zevio	Individua il volume di acqua invasata al fine di rispondere al principio dell'invarianza idraulica
	ARIA BIODIVERSITA'	Interventi di potenziamento ed implementazione dei corridoi ecologici e di mitigazione ambientale	Ml / anno mq / anno Descrizione	Annuale	Comune di Zevio	Documentare gli interventi di valorizzazione delle naturalità degli ambiti individuati della Carta della Trasformabilità, in particolare in riferimento alla rete ecologica agli interventi di mitigazione ambientale
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Recupero e consolidamento del centro storico	Mq / anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Zevio	Esprimere il rapporto tra estensioni di aree interessate da interventi di recupero del centro storico e ambiti in adiacenza ad esso rispetto al totale della superficie del centro storico e delle aree limitrofe coinvolte
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Recupero di aree occupate da edifici incongrui o elementi di degrado	n. / anno	Annuale	Comune di Zevio	Documentare gli interventi di demolizione rispetto al totale di quelli individuati dal PAT
	INQUINANTI FISICI	Redazione "Regolamento comunale per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento luminoso"	Descrizione	-	Comune di Zevio	Riduzione dell'inquinamento luminoso e razionalizzazione dei consumi sul territorio comunale attraverso il miglioramento delle caratteristiche costruttive e dell'efficienza degli apparecchi, l'impiego di lampade a ridotto consumo ed elevate prestazioni illuminotecniche
	ECONOMIA E	Raccolta differenziata dei	%	Annuale	Comune di	Verificare la corretta gestione del ciclo

SOCIETA'	rifiuti solidi urbani			Zevio / Ente Gestore	dei rifiuti
PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Valorizzazione della concentrazione abitativa	%	Annuale	Comune di Zevio	Descrivere il rapporto tra il volume residenziale realizzato in ambiti di completamento e ristrutturazione urbanistica confrontandolo con quello realizzato nelle zone di espansione
ARIA BIODIVERSITA'	Equilibrio ambientale degli insediamenti produttivi	% Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Zevio	Esprimere il rapporto fra superficie fondiaria e opere di compensazione e mitigazione ambientale nelle nuove aree produttive
ARIA ACQUA	Interventi di bioedilizia	n. / anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Zevio	Verificare il contributo al risparmio idrico ed energetico
PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Interventi di edilizia residenziale pubblica	n. / anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Zevio	Monitorare l'housing sociale
PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Interventi sottoposti a procedure di VINCA	n. Descrizione	Annuale	Comune di Zevio	Verificare l'applicazione di strumenti preventivi per la tutela ambientale

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

Art. 7.2. - Contenimento dell'inquinamento luminoso

- Si richiamano i disposti della L.R. 07/08/2009 n. 17 e D.G.R. n. 2410/2011; sino all'approvazione del Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL), si applicano le seguenti direttive:
- Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
- Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
- È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
- Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
- L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.

7. E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
8. Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
9. E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

Art. 7.3. - Misure di mitigazione e compensazione

1. Il PI, attraverso la Valutazione Ambientale Strategica, ha definito che gli interventi di attuazione di opere di mitigazione e compensazione attraverso le seguenti azioni:
 - Impianto di barriere arboree
 - Impianto di boschi di pianura
 - Uso di fonti energetiche rinnovabili
 - Edilizia ecosostenibile.
2. Impianto di barriere arboree : le fasce piantumate di mitigazione definite nelle schede norma saranno composte da specie autoctone e devono avere una larghezza minima pari a 3 metri e saranno interposte tra i PUA (Piani Urbanistici Attuativi) e il territorio agricolo circostante, tra i PUA e gli elementi della rete ecologica, tra PUA residenziali e produttivi, nonché lungo le principali infrastrutture viarie di collegamento esistenti e di progetto. Tali fasce sono realizzate nelle aree a standard o possono essere localizzate all'interno dei lotti di proprietà o nelle aree immediatamente confinanti con l'intervento (se della medesima proprietà); in tali casi non vengono conteggiate tra gli standard del PUA.
3. Impianto di boschi di pianura: oltre alle fasce perimetrali di mitigazione, all'interno di ciascun PUA almeno il 50% delle aree a servizi previste dovrà essere destinato a verde attrezzato e, qualora la superficie dell'area lo consenta, piantumata a bosco di pianura mediante la messa in opera esclusiva di specie autoctone.
4. Uso di fonti energetiche rinnovabili: Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse tipologie edilizie, si consiglia di adottare le seguenti tecnologie:

Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;
- impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, iper-mercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione :

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.;

Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;
- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento.

Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive

- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua -docce;
- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;
- impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;

Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;

5. Edilizia ecosostenibile: Per favorire lo sviluppo dell'edilizia ecosostenibile per tutti gli interventi di nuova edificazione si formulano le seguenti direttive:

- A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
- Nelle aree di espansione devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

- Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale e raffrescamento estivo, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento degli impianti di riscaldamento e raffrescamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
- A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.
- Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale
- Si deve privilegiare l'utilizzo dei prodotti e componenti ecocompatibili di lunga durata inseriti nell'allegato A del D.G.R. n. 1564 del 23 maggio 2003
- Nella disciplina del verde privato sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno. Sono da prediligere alberature ad alto e medio fusto di specie autoctone a foglia caduca che al momento della messa a dimora siano sufficientemente sviluppate con una altezza minima di m. 3.00. L'uso di rampicanti a foglia caduca è consigliato sulle facciate esposte a est e a ovest poiché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce invece le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E' consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli
- Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte) e di cassette di scarico, usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva) (rif. D.M. 12/06/2003 nr. 185).
- Al fine di concorrere alla realizzazione di salvaguardia ambientale e risanamento delle acque, nelle aree di nuova edificazione e nelle aree non servite da fognatura comunale vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di fitodepurazione delle acque reflue. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e creano un'area verde irrigua e di aspetto piacevole con la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata per l'irrigazione di giardini, la pulizia dei cortili, il lavaggio auto, ecc.
- Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, si dovrà effettuare la contabilizzazione individuale obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario
- Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che,

agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli previsti dalla legge vigente, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.). I sensori di rilevazione delle temperature devono essere posizionati ad una distanza tale da non risentire di disturbi dovuti a effetti radiativi diretti.

Art. 7.4. Prescrizioni della VINCA del P.A.T. confermate dal PI

1. Per gli interventi, previsti dal P.A.T. e attuati dal presente P.I., che si sviluppano nelle immediate vicinanze dei siti SIC del fiume Adige e dello Sguazzo di Rivalunga, si applicano delle specifiche prescrizioni in attuazione del principio della precauzione.
2. Gli interventi soggetti al principio di precauzione sono:
 - Scheda norma 13-08 – Individuazione zona F3B per impianti sportivi privati convenzionati per attività di ippoterapia;
 - Scheda norma 13-10 – Ampliamento attività ricettiva esistente;
 - Scheda 13-11 – Ampliamento zona ES Agricola speciale per la nuova edificazione di 4 lotti;
 - Scheda norma 13-17 – Individuazione zona F3B per impianti sportivi privati convenzionati a servizio della struttura ricettiva;
 - Scheda norma 13-20 – Individuazione zona F3B per impianti sportivi privati convenzionati per attività di maneggio;
 - Scheda norma AP-02 –Individuazione zona C2B residenziale semiestensiva di progetto nella zona nord ovest del capoluogo;
 - Scheda norma AP-05 –Individuazione zona C2B residenziale semiestensiva di progetto nella zona sud della frazione di S. Maria;
 - Scheda norma AP-06 –Individuazione zona C2B residenziale semiestensiva di progetto nella zona est della frazione di S. Maria;
 - Scheda norma AP-07 –Individuazione zona C2B residenziale semiestensiva di progetto nella zona est della frazione di S. Maria;
 - Scheda norma AP-08 –Individuazione zona C2B residenziale semiestensiva di progetto nella zona ovest della frazione di S. Maria;
 - Scheda norma AP-10 –Individuazione zona C2B residenziale semiestensiva di progetto nella zona sud est del capoluogo;
3. L'esecuzione di ogni singolo intervento di cui sopra dovrà tener conto del "Principio di precauzione" ovvero che "...in caso di rischio di danno grave o irreversibile, l'assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l'adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale".
4. Gli interventi di cui al comma 2 dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - Dovrà essere eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione dei fumi in atmosfera, per non provocare possibili inquinamenti, diretti o indiretti, al sito protetto;

- I tempi di esecuzione dei lavori dovranno essere brevi, con un crono programma tarato per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti florofaunistiche presenti.
 - Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; dovranno essere utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
 - Per il recupero e/o l'incremento del verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi fenomeni di inquinamento genetico, si prescrive l'utilizzo esclusivo di specie autoctone. Tipologie vegetazionali (siepi, fasce tampone, boschi di pianura).
 - Dove necessario sarà prevista la realizzazione di barriere antirumore che consentono di abbattere le emissioni acustiche emesse dalle sorgenti di rumore (strade, ecc..). Possono essere costituite da terrapieni, o rilevati vegetati con arbusti e alberi a fogliame fitto e chioma densa, utilizzando preferibilmente specie sempreverdi a foglia larga. Nei casi di scarsità di spazio lungo le infrastrutture si possono realizzare barriere fonoassorbenti rigide.
 - Rinaturalizzazione corsi d'acqua nei casi in cui il corso d'acqua funga anche da corridoio per la rete ecologica. In accordo con gli enti competenti, è auspicabile aumentarne la sua efficacia possibilmente allargandone l'alveo e intervenendo con opere di ingegneria naturalistica, con diversificazione della morfologia al fine di garantire un elevato grado di biodiversità.
5. Il Comune di Zevio programmerà un sistema di monitoraggio dopo la realizzazione degli interventi da eseguirsi periodicamente, in modo da tenere sotto controllo tutte le emissioni (fumi, rumori, gas, illuminazione, acque reflue e quelle dell'eventuale ciclo di lavorazione, ecc.) affinché le stesse rimangano entro i limiti della normativa vigente;

Art. 7.5. Compatibilità idraulica degli interventi

1. Con riferimento agli approfondimenti specialistici consultabili nel quadro conoscitivo ed al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico tutti gli strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.) dovranno contenere, per tutto il territorio interessato, il progetto delle opere previste dalla valutazione di compatibilità idraulica recepita nel PI, redatto in conformità con le disposizioni regionali vigenti, con quanto previsto dalle presenti norme operative, nonché secondo le specifiche direttive contenute nel prontuario di mitigazione ambientale;
2. Gli interventi puntuali devono allegare all'istanza del titolo abilitativo una relazione di screening, firmata da un professionista abilitato che, effettuata la valutazione delle modifiche al regime idraulico del territorio interessato all'intervento (con riferimento alle caratteristiche litologiche, soggiacenza della falda, vulnerabilità degli acquiferi, contiguità con aree a rischio idraulico tutelate dal PAI, di deflusso difficoltoso, contiguità con corsi d'acqua temporanei e permanenti classificati e non, impatto sulle reti di smaltimento delle acque meteoriche eventualmente esistenti o in realizzazione, ecc.) ne valuti la rilevanza. La relazione di screening, sulla base dell'analisi degli elementi di cui al precedente periodo, valutati in relazione all'eventuale incremento della superficie impermeabile, e con riferimento alle disposizioni regionali vigenti, a quanto previsto dalle presenti norme operative, nonché alle specifiche direttive contenute nel prontuario di mitigazione ambientale, deve concludersi o con l'asseverazione attestante che l'intervento non comporta modifica e variazione significativa del regime idraulico, o con il dimensionamento del progetto definitivo delle opere. Il progettista degli interventi che prevedano il mero cambio d'uso con o senza opere dovrà asseverare che l'intervento non comporta modifiche alla permeabilità o al regime idraulico dell'area interessata dall'intervento;

nel caso in cui tale asseverazione non risultasse possibile, per la riduzione della permeabilità del terreno, dovrà essere presentato il progetto definitivo delle opere.

3. La relazione di compatibilità idraulica allegata al PI e approvata dagli enti competenti individua le condizioni per garantire la sicurezza idraulica degli interventi e le varie soluzioni ammissibili.
4. Sui progetti definitivi delle opere necessarie a garantire la compatibilità idraulica dell'intervento di cui ai commi 1 e 2 dovrà essere acquisito il parere del Consorzio di Bonifica territorialmente competente.
5. In sede di approvazione del progetto definitivo o esecutivo delle opere di cui ai commi precedenti, l'avente titolo potrà richiedere al Consorzio di Bonifica competente per territorio, a mezzo del progettista incaricato, di realizzare un volume di invaso inferiore a quelle prescritto dal PI, sulla base di una relazione tecnica puntuale che, rifacendosi al valore minimo riportato nel repertorio normativo e nel prontuario di mitigazione ambientale, dimostri comunque la coerenza e conformità con le disposizioni della D.G.R. n. 2948/2009.
6. Per le modifiche introdotte con il Piano degli Interventi n. 5, si richiamano le prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata alla variante approvata con parere della Direzione Difesa del Suolo – UO Genio Civile di Verona prot n. 382770 del 30/08/2022, in particolare : ³⁴

Scheda Norma	Numero richiesta	Ubicazione	Superficie (m ²)	Criticità idraulica	Coefficiente di deflusso medio (φ_m)	Coeff. udometrico (l/s ha)	Volume accumulo Tr 50 anni	Volume accumulo Tr 200 anni
1-2022	29	Via California	A: 1.192	nessuna	A: 0,84	7,00	A: 78 m ³	A: 98 m ³
2-2022	52-63	Via Roversola	A: 5.774 B: 2.067	area di attenzione idraulica	A: 0,88 B: 0,86	5,00	A: 431 m ³ B: 148 m ³	A: 543 m ³ B: 187 m ³
3-2022	55-68-70	Via Palustrella	B: 3.084	nessuna	B: 0,86	7,00	B: 206 m ³	B: 260 m ³
4-2022	66	Via Pezzamala	3.218	nessuna	0,72	7,00	174 m ³	220 m ³
5-2022	71	Via California	4.300	nessuna	0,42	7,00	121 m ³	153 m ³
6-2022	36-48-62	Via Cà dei Maddalinetti	A: 9.727 B: 6.122	nessuna	A: 0,88 B: 0,89	7,00	A: 675 m ³ B: 426 m ³	A: 852 m ³ B: 538 m ³
7-2022	96	Loc. Punta di Zevio	6.842	nessuna	0,77	7,00	405 m ³	512 m ³
8-2022	25	Via Mazzini	1.513	nessuna	0,45	7,00	46 m ³	58 m ³
-	16	Via Spartidori	3.609	nessuna	0,52	7,00	131 m ³	166 m ³

Tabella 12. Volumi di accumulo calcolati per le aree della Var. 5 del P.I. soggette a valutazione di compatibilità idraulica.

Art. 7.6. Verifica di assoggettabilità a VAS

1. Con riferimento al parere espresso dalla Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) n. 151 del 25/11/2015, la stessa ha ritenuto che le schede norma proposte n. 14.04, 14.05 e 14.09 debbano essere maggiormente approfondite, nella fase di attuazione degli interventi, in particolare relativamente agli effetti relativi alla viabilità e salute umana, attraverso l'individuazione di elementi di mitigazione.
2. In fase di attuazione degli interventi, le schede norma n. 14.04, 14.05 e 14.09 dovranno essere assoggettate a verifica di assoggettabilità a VAS, inoltre dovranno essere messe in atto tutte le

³⁴ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5 - parere della Direzione Difesa del Suolo – UO Genio Civile di Verona prot n. 382770 del 30/08/2022

misure di mitigazione e/o compensazione individuate dal Rapporto Ambientale Preliminare e alle prescrizioni VINCA.

3. Per le modifiche introdotte con il Piano degli Interventi n. 5, si richiamano le prescrizioni contenute nel Parere motivato n. 60 del 12/04/2023 e relativi pareri contenuti, in particolare: ³⁵

Misure generali per tutti gli interventi

- ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
- non dovranno essere interessate o sottratte superfici riferibili ad habitat di interesse comunitario e dovrà essere mantenuta invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero si dovrà garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate (prevedendo il rafforzamento delle condizioni ecotonali con le parti rurali contermini): *Bufo viridis*, *Hierophis viridiflavus*, *Podarcis muralis*, *Pipistrellus kuhlii*;
- dovrà essere perseguito il miglioramento ambientale al fine di incrementare o rafforzare prioritariamente gli elementi di paesaggio aventi primaria importanza per le specie di interesse comunitario (ai sensi dell'art. 1 della Direttiva 92/43/Cee). Gli interventi di miglioramento ambientale andranno realizzati prioritariamente nelle aree di connessione ecologica-funzionale con riferimento alla rete Natura 2000. Tali interventi di miglioramento ambientale andranno quindi definiti in modo complessivo e proporzionale alle trasformazioni conseguenti l'attuazione del Piano in argomento, rispetto alle specificità ecologiche e territoriali delle specie considerate, e sulla base di una preliminare verifica con le Autorità regionali competenti in materia, anche in merito alla necessità di riscontrarne l'efficacia sulla base di un monitoraggio dell'evoluzione delle componenti ambientali interessate;
- dovranno essere impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
- in considerazione del fatto che il Comune di Zevio ricade all'interno delle fasce di protezione di 25 o 10 km da un osservatorio o sito di osservazione, si ritiene necessario che tutti gli interventi introdotti con la variante siano rispettosi di quanto previsto dalla LR n. 17/2009
- gli interventi previsti dalla proposta di Variante dovranno individuare, in fase di definizione progettuale degli stessi, opportune soluzioni atte a ridurre al minimo la copertura del suolo (ad esempio attraverso l'utilizzo di pavimentazione parzialmente coprente, aumento delle aree verdi, ecc).
- i materiali risultanti dalla demolizione di fabbricati e fondazioni / sottofondi di strade / piazzali dovranno essere gestiti come rifiuti. In merito alle modalità operative per la gestione dei rifiuti da attività di costruzione e demolizione, con particolare riferimento alla cosiddetta "demolizione selettiva", si richiamano le norme tecniche ed ambientali approvate con DGR n. 1060 del 24/06/2014, così come modificata con DGR n. 439 del 10/04/2018.

³⁵ Modifica introdotta con Piano degli Interventi n. 5 - Parere VAS n. 60 del 12/04/2023

- per tutti gli interventi che comportino scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (DPR n. 120/2017). Eventuali materiali di riporto (presenza di materiale antropico inferiore al 20%, verifica da eseguire seguendo la metodologia di cui all'allegato 10 del DPR n. 120/2017) potranno essere riutilizzati solo se possiedono i requisiti di cui all'art. 4 comma 3 del DPR n. 120/2017.

Da Parere Direzione Turismo

Considerato che sul territorio di Zevio sono individuate come presenti e potenzialmente presenti specie floro-faunistiche di interesse conservazionistico (ex DGR n. 2200/2014) per le quali possono essere vigenti pertinenti Misure di Conservazione di cui all'All. B della DGR n. 786/2016 e ss.mm.ii., si rappresenta la necessità delle seguenti verifiche:

- 1) verifica della presenza e potenziale presenza di specie floro-faunistiche di interesse conservazionistico sul territorio comunale e negli ambiti puntuali di intervento, soprattutto nei casi di variante a nuove aree edificabili e ampliamento dell'area sportiva;
- 2) per le specie così individuate, verifica di coerenza delle proposte di Piano con i divieti e gli obblighi disposti dalle pertinenti Misure di Conservazione ex All. B alla DGR n. 786/2016 e ss.mm.ii.;
- 3) restituzione delle verifiche in formato tabellare.

Art. 7.7. Comparto soggetto a caratterizzazione ambientale

1. Trattasi di comparto produttivo esistente soggetto a caratterizzazione ambientale i cui esiti sono stati approvati in conferenza di servizi indetta dal Comune di Zevio in data 15/10/2015.
2. I risultati dell'analisi di rischio redatta dalla Ditta Sinergeo agli atti con Prot. 7848 del 27/04/2015 e approvata nella conferenza di servizi sono i seguenti:

Contaminante	CSR per il suolo superficiale	CSR per il suolo profondo
Zinco	14 093 mg/kg	7 233 mg/kg

3. Nel caso intervenga una modifica della destinazione d'uso del sito e/o una modifica dell'utilizzo del suolo, dovrà essere riformulata, con oneri a carico del privato, per l'intera area individuata nella scheda norma, una nuova analisi del rischio con specifico riferimento alla nuova configurazione dell'area.