



**PI 2019**  **COMUNE DI BUSSOLENGO**

**Piano degli Interventi (PI) - numero 4**  
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

## NORME TECNICHE OPERATIVE - ESTRATTO ARTICOLI MODIFICATI

# Comune di Bussolengo

- P.A.T. Adottato con DCC n. 26 del 13.05.2009  
Approvato in Conferenza di Servizi il 25.08.2010  
Delibera di ratifica della Giunta Regionale n. 97 del 01.02.2011  
BUR n. 16 del 22.02.2011
- P.I. 2 Adottato con Delibera Commissariale n. 101 del 07.06.2013  
Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28.09.2013
- P.I.3A Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 28.01.2016  
Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 06.07.2016
- P.I. 3.B Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 26.05.2017  
Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 14.08.2017



COMUNE DI BUSSOLENGO  
Piazza Nuova, 14 - Bussolengo (VR)

ADOZIONE

*Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 28.3.2019*

APPROVAZIONE

*Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 27.6.2019*

**Il Sindaco**

Roberto Brizzi

**Il Segretario**

Francesco Corsaro

### **GRUPPO DI LAVORO**

#### **Progettazione urbanistica**

Raffaele GEROMETTA, urbanista

Daniele RALLO, urbanista

Lisa DE GASPER, urbanista

#### **Valutazione Compatibilità Idraulica**

Lino POLLASTRI, ingegnere

#### **Gruppo di Valutazione**

Elettra LOWENTHAL, ingegnere

#### **Collaboratori**

Lucia FOLTRAN, dott. ambientale

MATE SC

Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)

Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911

e-mail: mateng@mateng.it

<b>PAT</b>	<b>Adottato con DCC n. 26 del 13.05.2009 Approvato in Conferenza di Servizi il 25.08.2010 Delibera di ratifica della Giunta Regionale n. 97 del 01.02.2011 BUR n. 16 del 22.02.2011</b>
<b>PI numero 2</b>	<b>Adottato con Delibera di Commissariale n. 101 del 07.06.2013 Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28.09.2013</b>
<b>PI numero 3/A</b>	<b>Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 28/01/2016 Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 06/07/2016</b>
<b>PI numero 3B</b>	<b>Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 26/05/2017 Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 14/08/2017</b>

**Il Sindaco**  
Roberto Brizzi

**Il Segretario**  
Francesco Corsaro

**Progettazione urbanistica**  
Raffaele GEROMETTA, urbanista  
Daniele RALLO, urbanista  
Lisa DE GASPER, urbanista

**Valutazione Compatibilità Idraulica**  
Lino POLLASTRI, ingegnere

**Gruppo di Valutazione**  
Elettra LOWENTHAL, ingegnere

**Collaboratori**  
Lucia FOLTRAN, dott. Ambientale

*Data luglio 2019 – REV 1 – PI 4*

## INDICE

<b>Titolo I: NORME GENERALI</b> .....	<b>4</b>
Art. 1 – Finalità, obiettivi generali, contenuti .....	4
Art. 2 – Elaborati del Piano degli Interventi .....	5
Art. 3 – Attuazione ed efficacia .....	7
Art. 4 – Superficie Agricola Trasformabile .....	8
<b>Titolo II: DEFINIZIONI E PARAMETRI</b> .....	<b>9</b>
Art. 5 – Definizione indici urbanistici .....	9
Art. 6 – Definizione indici edilizi .....	10
Art. 7 – Definizione distanze .....	12
Art. 8 – Destinazioni d'uso .....	13
<b>Titolo III: ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI</b> .....	<b>14</b>
Art. 9 – Piano Urbanistico Attuativo (PUA) .....	14
Art. 10 – Opere di urbanizzazione .....	17
Art. 11 – Dotazione parcheggi e verde pubblico .....	19
Art. 12 – Monetizzazione .....	21
Art. 13 – Intervento Edilizio Diretto (IED) .....	22
Art. 14 – Fabbricati storici soggetti a grado di protezione .....	23
Art. 15 – Perequazione .....	25
Art. 16 – Credito edilizio e registro .....	26
Art. 17 – Compensazione urbanistica .....	27
Art. 18 – Accordi pubblico privato .....	28
Art. 19 – Zone Territoriali Omogenee .....	29
<b>Titolo IV: SISTEMA RESIDENZIALE</b> .....	<b>30</b>
Art. 20 – Classificazione delle zone residenziali .....	30
Art. 21 – ZTO A centro storico .....	32
Art. 22 – ZTO B Completamento edilizio .....	35
Art. 23 – ZTO C1 Espansione residenziale, con PUA approvato ex peep .....	39
Art. 24 – ZTO C2 Espansione residenziale, con obbligo PUA .....	41
Art. 25 – ZTO C3 Espansione residenziale, con prescrizioni particolari da PRG ante approvazione PAT .....	43
<b>Titolo V: SISTEMA PRODUTTIVO</b> .....	<b>48</b>
Art. 26 – Classificazione zone produttive .....	48
Art. 27 – ZTO D1.1 industriale, artigianale di completamento .....	50
Art. 28 – ZTO D1.2 industriale, artigianale di espansione .....	52
Art. 29 – ZTO D1.3 artigianale di completamento .....	54
Art. 30 – ZTO D1.4 artigianale di espansione .....	56
Art. 31 – ZTO D2.1 commerciale di completamento .....	58
Art. 32 – ZTO D2.2 commerciale di espansione .....	60
Art. 33 – ZTO D2.3 commerciale ad integrazione .....	63
Art. 34 – ZTO D5.1 insediamenti tradizionali ed innovativi di completamento .....	65
Art. 35 – ZTO D5.2 insediamenti tradizionali ed innovativi di espansione .....	67
Art. 36 – ZTO DP Pertinenza delle aree produttive e commerciali .....	69
Art. 37 – ZTO DC Impianti per la distribuzione di carburante .....	70
Art. 38 – Sportello unico attività produttive .....	72
Art. 39 – Sistema commerciale (LR 50/2012) .....	75
<b>Titolo VI: SISTEMA AMBIENTALE</b> .....	<b>78</b>
Art. 40 – Classificazione delle zone agricole .....	78
Art. 41 – ZTO E Agricola .....	85
Art. 42 – ZTO E Agricola di interesse paesaggistico rurale .....	86
Art. 43 – Nuclei di antica origine e di notevole valore architettonico-ambientale .....	87
Art. 44 – Verde privato .....	89
Art. 45 – Edifici non funzionali alla conduzione del fondo e fabbricati dismessi da demolire con recupero volumetrico .....	90
<b>Titolo VII: SISTEMA DEI SERVIZI</b> .....	<b>92</b>
Art. 46 – Classificazione zone a servizi .....	92
Art. 47 – ZTO Fa per l'istruzione .....	93
Art. 48 – ZTO Fb per attrezzature di interesse comune .....	95
Art. 49 – ZTO Fc per attrezzature a parco, gioco e sport .....	97
Art. 50 – ZTO Fd per parcheggi .....	98
Art. 51 – Parco Zoo .....	99
Art. 52 – Verde attrezzato con funzioni ricreative sportive .....	101
Art. 53 – Classificazione aree per la mobilità .....	102

<b>Titolo IX: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO .....</b>	<b>104</b>
Art. 54 – Vincolo idrogeologico-forestale .....	104
Art. 55 – Vincolo paesaggistico .....	105
Art. 56 – Vincolo monumentale .....	106
Art. 57 – Area di interesse archeologico .....	107
Art. 58 – Sito di interesse comunitario (SIC).....	108
Art. 59 – Fascia di rispetto idraulica.....	109
Art. 60 – Fascia di tutela fluviale e di rispetto ambientale.....	111
Art. 61 – Fascia di rispetto stradale .....	112
Art. 62 – Fascia di rispetto degli impianti tecnologici .....	113
Art. 63 – Fascia di rispetto cimiteriale .....	116
Art. 64 – Ambito per attività estrattiva .....	117
Art. 65 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico .....	118
Art. 66 – Allevamenti zootecnici.....	119
Art. 67– Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. (L. 267/98 – L. 365/00).....	121
<b>Titolo X: PIANI DI SETTORE.....</b>	<b>122</b>
Art. 68 – Norme generali per i piani di settore .....	122
<b>Titolo XI: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>123</b>
Art. 69 – Poteri di deroga .....	123
Art. 70 – Disposizione transitoria .....	124
Art. 71 – Entrata in vigore e disposizioni finali .....	125
Art. 72 – Scheda urbanistica S.U. 01 Centro Vivaistico Flover.....	126
<b>ELENCO ABBREVIAZIONI.....</b>	<b>127</b>
<b>ALLEGATO A – INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PARERI DELLE AUTORITÀ AMBIENTALI PI 3B.....</b>	<b>129</b>
<b>ALLEGATO B – PARERE VAS PI 3B .....</b>	<b>130</b>

## TITOLO I: NORME GENERALI

---

### ART. 1 – FINALITÀ, OBIETTIVI GENERALI, CONTENUTI

---

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) come previsto dalla LR 11/2004 è formato dal presente Piano degli Interventi (PI) e dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato in Conferenza di Servizi del 25.08.2010. Il presente PI numero 3 è in coerenza con il PAT e rappresenta un'articolazione parziale dello stesso. Il PI numero 3 è una variante del PRG diventato PI numero 1 secondo quanto previsto dall'Art. 48, comma 5 bis della LR 11/2004.
2. I contenuti del PI sono ordinati per sistemi:
  - a) residenziale;
  - b) produttivo;
  - c) ambientale;
  - d) servizi;
  - e) mobilità;e per ognuno vengono dettate puntuali regole operative.
3. Successivamente all'entrata in vigore del PI numero 1 sono state predisposti e approvati i seguenti Piani degli Interventi
  - a) Piano degli Interventi n. 2  
Adottato con Delibera Commissariale n. 101 del 07.06.2013  
Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28.09.2013
4. Il 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.
5. Il Piano degli Interventi, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:
  - a) la rete delle principali vie di comunicazione stradale e ferroviaria, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggi e ad altre attrezzature viarie;
  - b) la suddivisione in zone di tutto il territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
  - c) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quelle da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale, nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
  - d) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico;
  - e) le norme tecniche operative di attuazione del Piano.
6. L'indicazione della rete stradale primaria deve intendersi come previsione di massima, potendovi, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

## ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

---

### 1. Il PI è formato da:

#### ELABORATI GRAFICI

- Elab. 01 Tav. 1 Usi e modalità di intervento Zoning intero territorio comunale scala 1:5.000
- Elab. 02 Tav. 2.1 Usi e modalità di intervento - Zone significative Bussolengo scala 1:2.000
- Elab. 03 Tav. 2.2 Usi e modalità di intervento - Zone significative San Vito al Mantico scala 1:2.000
- Elab. 04 Tav. 2.3 Usi e modalità di intervento - Zone significative Festara scala 1:2.000
- Elab. 05 Tav. 3. Vincoli intero territorio comunale scala 1:5.000
- Elab. 06 Tav. 4 Superficie Agricola Trasformabile e Consolidato scala 1:10.000
- Elab. 07 Tav. 5 Tav. 5 Centri abitati Codice della Strada e Centro urbano LR 50/2012 scala 1:10.000

#### SCHEDATURE

- Elab. 08 Schede Accordi Art. 6 LR 11/2004 - Edifici non funzionali al fondo e fabbricati da demolire con recupero volumetrico
- Elab. 09 Schede Accordi Art. 6 LR 11/2004 - Aree degradate LR 50/2012, Edifici a destinazione commerciale, Zone D Pertinenziale
- Elab. 10 Schede Accordi Art. 6 LR 11/2004 - Lotti edificabili

#### ELABORATI DESCRITTIVI

- Elab. 11 Norme Tecniche Operative
- Elab. 12 Dimensionamento
- Elab. 13 Relazione Programmatica
- Elab. 14 Registro Fondiario SAU
- Elab. 15 Registro Crediti Edilizi
- Elab. 16 Prontuario Qualità Architettonica
- Elab. 17 Concertazione e partecipazione

#### ELABORATI DI VALUTAZIONE

- Elab. 18 Rapporto Preliminare di Verifica di assoggettabilità a VAS
- Elab. 19 Relazione Tecnica - Dichiarazione di Non Necessità della procedura di Valutazione di Incidenza
- Elab. 20 Valutazione di Compatibilità idraulica
- Allegato A Valutazione di Compatibilità idraulica Criticità Idrauliche e Trasformazioni di Piano
- scala 1:10.000

#### ELABORATI INFORMATICI

- Elab. 21 DVD banche dati e file pdf elaborati

#### ELABORATI DI CONFRONTO

- Elab. 22 Tavola di Confronto PI n. 2 – PI n. 3A scala 1:5.000

2. Tra gli elaborati costitutivi del PI, come elencati al precedente comma 1 del presente Art., hanno valore prescrittivo i seguenti:
- Elab. 01 Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale scala 1:5.000
  - Elab. 02 Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo scala 1:2.000
  - Elab. 03 Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico scala 1:2.000
  - Elab. 04 Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale scala 1:2.000
  - Elab. 05 Tav. 3. Vincoli scala 1:5.000
  - Elab. 06 Tav. 4 Superficie Agricola Trasformabile e Consolidato scala 1:10.000
  - Elab. 07 Tav. 5 Centri abitati Codice della Strada e Centro urbano LR 50/2012 scala 1:5.000
  - Elab. 08 Schede – edifici non funzionali al fondo e fabbricati da demolire con recupero volumetrico
  - Elab. 09 Schede – Aree degradate LR 50/2012 ed Edifici a destinazione commerciale
  - Elab. 10 Schede – Lotti edificabili
  - Elab. 11 Norme Tecniche Operative
  - Elab. 12 Dimensionamento
  - Elab. 13 Relazione Programmatica
  - Elab. 14 Registro Fondiario SAU
  - Elab. 15 Registro Crediti Edilizi
  - Elab. 18 Rapporto Preliminare di Verifica di assoggettabilità a VAS
  - Elab. 19 Relazione Tecnica - Dichiarazione di Non Necessità della procedura di Valutazione di Incidenza
  - Elab. 20 Valutazione di Compatibilità idraulica



### **ART. 3 – ATTUAZIONE ED EFFICACIA**

---

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Bussolengo si articola in PAT e PI.
2. Il PI si attua per mezzo di:
  - a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
  - b) Schede Urbanistiche (SU);
  - c) Interventi Edilizi Convenzionati (IEC);
  - d) Interventi Edilizi Diretti (IED);
  - e) Opere Pubbliche (OOPP);
  - f) atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 e 7 della LR 11/2004.
3. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono, come previsto dall'Art. 18 della LR 11/2004, le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a PUA non approvati, approvati ma non convenzionati, 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.
4. I vincoli preordinati all'esproprio possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata: in tal caso al proprietario o avente titolo è dovuto un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione.
5. All'interno delle singole zone omogenee del P.I. il Comune potrà, con delibera consigliare, fissare il perimetro di singole "aree intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli.
6. Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del PI o nelle planimetrie del PI rispetto allo stato reale dei luoghi, valgono le seguenti regole:
  - per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni di quelle a scala maggiore (a denominatore minore);
  - tra le planimetrie e le NTO prevalgono le NTO;
  - tra le NTO ed il Dimensionamento, prevale il Dimensionamento;
  - tra le planimetrie del PI ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PI, prevalgono i dati del rilievo topografico.
7. Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (stradale, idraulico, paesaggistico, etc): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti.
8. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella Tav. 3 del PI hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PI di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nella tavola 3 e nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella Tav. 3 del PI Vincoli che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nella Tavola 3 e nel quadro conoscitivo.
9. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

## **ART. 4 – SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE**

---

### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", Art. 13
- DGRV n. 3650 del 25.11.2008 - Atti di indirizzo ai sensi dell'articolo 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" Lettera c) - SAU - Metodologia per il calcolo, nel Piano di Assetto del Territorio (PAT), del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola.
- Piano di Assetto del Territorio

### **INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

- Elab. 06 Tav. 4 SAU e SAT intero territorio comunale

### **DEFINIZIONE**

1. Il rapporto tra la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) e la Superficie del Territorio Comunale (STC), calcolato secondo le modalità indicata dall'Atto di Indirizzo di cui all'Art. 50, comma 1, lett. c) della LR 11/2004, determina il limite quantitativo massimo di Superficie Agricola Trasformabile (SAT).

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

2. Il PI può apportare variazioni alle quantità previste nei singoli ATO del PAT, solo nel caso non sia superato il limite quantitativo massimo della SAT, per l'intero territorio comunale, pari a ha 23,55 calcolati secondo quanto indicato al precedente comma 1.

## TITOLO II: DEFINIZIONI E PARAMETRI

---

### ART. 5 – DEFINIZIONE INDICI URBANISTICI

---

1. Si riportano di seguito le definizioni urbanistiche per l'attuazione del PI:
  - a) *Superficie territoriale (St)*:  
è la superficie complessiva di un'area la cui trasformazione è subordinata dal PI alla approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria; la St è misurata al netto delle aree destinate alla viabilità di interesse sovra comunale dal PI ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.
  - b) *Superficie fondiaria (Sf)*:  
è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste pubbliche e private aperte al transito. Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di pertinenza del fabbricato sino al conseguimento degli indici indicati dal PI.
  - c) *Indice di edificabilità territoriale (It)*:  
è il rapporto tra il volume costruibile (V) e la superficie territoriale (St) dell'area di intervento e classificata come edificabile dal P.I.  
Pertanto sono considerate utili le aree di rispetto stradale, le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le aree relative alla viabilità secondaria all'interno delle singole zone territoriali omogenee, mentre sono escluse le aree destinate alla viabilità di interesse sovra comunale definita dal P.I.  
Tale indice non potrà essere, in nessun caso, utilizzato in misura inferiore al 75% di quanto previsto dalle norme di zona.  
Gli indici di edificabilità territoriale si applicano in caso di PUA.
  - d) *Indice di edificabilità fondiaria (If)*:  
è il rapporto tra il volume costruibile (V) e la superficie fondiaria (Sf) del lotto edificabile.  
Nel calcolo dell'indice di edificabilità concorrono alla volumetria realizzabile le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della legge n. 847/1964), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto. All'atto della richiesta della concessione le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.  
Tale indice non potrà essere, in nessun caso, utilizzato in misura inferiore al 75% di quanto previsto dalle norme di zona.  
Gli indici di edificabilità fondiaria si applicano in caso di IED.
  - e) *Superficie coperta (Sc)*:  
è la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, porticati e simili, con esclusione solo di elementi in aggetto purché aventi uno sbalzo non superiore a m. 1,20.  
In caso contrario si computa l'eccedenza.
  - f) *Rapporto di copertura fondiaria (Rcf)*:  
è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) del lotto edificabile.
  - g) *Area pertinente (Ap)*:  
è l'area che si sviluppa entro il perimetro della zona interessata da un PUA, compresi gli spazi pubblici interni ed esterni e le strade perimetrali fino al loro asse.
2. Gli indici territoriali riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi.
3. La saturazione degli indici di edificabilità territoriale (It) e fondiaria (If), corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni possibilità di altri interventi edificatori sulla superficie medesima, salvo il caso di ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
4. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venisse frazionata allo scopo di costruire nuovi edifici, il rapporto tra la volumetria delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di zona.

## ART. 6 – DEFINIZIONE INDICI EDILIZI

1. Si riportano di seguito le definizioni edilizie per l'attuazione del PI:
  - a) *Superficie utile (Su)*:  
si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra, misurate al netto di murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e vani ascensore, parti comuni ed inoltre di logge, balconi e porticati nei limiti delle presenti NTO.
  - b) *Superficie di vendita (Sv)*:  
si intende la Superficie utile, come calcolata ai sensi del precedente punto a), avente destinazione commerciale e destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni con l'esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi.
  - c) *Superficie lorda di pavimento (Slp)*:  
è la superficie di pavimento complessiva dell'edificio esclusi i muri perimetrali
  - d) *Piano campagna*:  
è la quota media dell'area di sedime dell'edificio prima dell'intervento edilizio e corrisponde al livello naturale medio dei luoghi prima di eventuali trasformazioni morfologiche introdotte da parte dell'uomo, escluse quelle conseguenti all'attività agricola.
  - e) *Quota 0,00*:  
è la quota media della viabilità adiacente al lotto (quota del marciapiede) e in mancanza di questa, essa dovrà essere riferita alla quota del piano di campagna, di cui al precedente punto d). Nei casi in cui il piano di campagna sia a livello diverso da quello della viabilità, inferiore o superiore di almeno 50 cm, la quota 0,00 di riferimento sarà assunta come la media dell'area.
  - f) *Altezza del fabbricato (H) e Numero di piani (N)*:  
è misurata dalla quota 0,00 come sopra definita fino alla linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda. In caso di copertura piana o in caso di sottotetti non considerati ai fini del computo volumetrico, l'altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale.  
Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.  
Per le strade non orizzontali l'altezza ai fini del volume va misurata sulla verticale mediana del prospetto.  
Le costruzioni su terreno in pendio non debbono avere sul fronte a valle, altezza maggiore di quella massima consentita.  
Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza sarà quello del terreno naturale circostante l'edificio stesso con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.  
Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici così come definiti al successivo punto h).  
Nelle zone classificate dal P.I. come zone "B" di completamento la ricostruzione di fabbricati di altezza maggiore di quella prevista dalle norme di zona dovrà avvenire nel rispetto delle medesime norme.  
Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm dalla quota di pavimento del sottotetto all'imposta dell'intradosso del solaio di copertura della falda inclinata, oppure nel caso di soffitto a travatura a vista i 60 cm vanno misurati all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte la larghezza del trave stesso o all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore, accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati sono destinati a servizi e disimpegni. Il suddetto dislivello inferiore a cm. 60 dovrà essere dimostrato lungo tutto l'involuppo della sagoma che definisce il volume del fabbricato sottostante la copertura. Il dislivello dovrà essere dimostrato in corrispondenza delle rientranze, qualora la somma delle stesse insista per una lunghezza superiore al 50% del corrispondente prospetto. Nel caso di soluzione a "capanna" i 60 cm. andranno dimostrati sui due lati più lunghi dei muri perimetrali. Nei casi di copertura a botte l'involuppo della stessa deve rimanere all'interno della sagoma di un tetto a falde inclinate.  
Qualora la pendenza delle falde o l'altezza all'imposta del tetto siano maggiori va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato.  
Nei casi in cui il sottotetto non venga computato ai fini del volume e del numero dei piani non possono essere realizzati: tagli nelle falde di copertura, terrazzi, abbaini e poggiosi anche rientranti.  
Inoltre non sono ammessi nei sottotetti, locali di servizio (soffitte, ripostigli, ecc.) con accesso diretto dal vano scale comune.

Sono comunque recepite le disposizioni contenute nella Legge Regionale 06/04/1999, n. 12 - "Recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi".

Il numero dei piani ammessi nelle singole zone omogenee è precisato nella tabella dei dati stereometrici delle zone stesse.

Per i fabbricati industriali l'altezza va misurata dalla quota 0,00 come sopra definita sino alla quota dell'imposta della struttura di copertura.

g) *Volume del fabbricato (V):*

è il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente art. 5 lettera e), per l'altezza dell'edificio, misurata ai sensi dell'art. 6 lettera f).

Qualora la linea di intersezione della facciata con la gronda fosse più bassa dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, l'altezza del fabbricato, ai soli fini del calcolo del volume, va misurata sino all'intradosso di cui sopra.

Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientranti, i cortili interni, i porticati di cui alla successiva lettera l) e tutti i volumi tecnici di cui alla successiva lettera h).

Vanno invece aggiunti i volumi dei sottotetti secondo quanto previsto dalla precedente lettera f) e quelle parti del piano terra che dovessero, per rispettare l'andamento del terreno, risultare al di sotto del piano di posa del fabbricato.

Per gli interventi di edilizia sostenibile finalizzati al contenimento del fabbisogno energetico viene ammessa la possibilità di scomputare i volumi tecnici e delle murature perimetrali, secondo i criteri, le modalità e le procedure previste dalla L.R. 09/03/2007, n. 4, e dalle successive linee guida.

Gli interventi proposti per poter essere considerati meritevoli di essere promossi ai sensi della succitata L.R. n. 4/2007, ed in applicazione dell'allegato "B" alla D.G.R. n. 1579/2008, "Linee guida in materia di edilizia sostenibile" - devono totalizzare un punteggio complessivo non inferiore a "+1". Le disposizioni applicative del presente articolo sono state approvate con Determina del Dirigente Area Servizi Tecnici n. 420 del 24.9.2012 e n. 440 del 8.10.2012.

h) *Volume tecnici (Vt):*

si intendono i volumi accessori strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono trovare sistemazione entro il corpo dell'edificio e che sono comunque strumentali all'utilizzo della costruzione principale, quali, ad esempio, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonica.

i) *Costruzioni interrato (Ci):*

si intendono le costruzioni o loro parti che non emergono dal livello del suolo, purché la parte interrata sia aderente al terreno o formi un'intercapedine chiusa su ogni lato e di larghezza non superiore a cm 100.

Tali costruzioni non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità di copertura e non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati. Salvo la realizzazione di garage frazionati, le costruzioni interrato sono ammesse solo se pertinenti o accessorie ad edifici o attrezzature principali fuori terra.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo al di fuori del perimetro del fabbricato, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché contenuti entro un rapporto massimo di 1/2 della superficie scoperta a condizione che tali accessori siano alla distanza dalla strade prevista dalla normativa di zona fatta eccezione per le bocche di lupo di sporgenza massima di m. 1,20.

Fuori dal perimetro del fabbricato, l'estradosso del solaio di copertura dovrà essere impostato ad una quota di - 30 cm dalla quota 0,00 come sopra definita, e sullo stesso dovrà essere riportato uno strato di terreno vegetale di almeno cm. 30.

j) *Vani utili abitabili (Vua):*

si intendono i vani che hanno le dimensioni minime previste dal vigente RE e dalle presenti NTO e che sono illuminati ed aerati direttamente.

k) *Allineamento edilizio (A):*

è la prescrizione che vincola a mantenere l'estensione in pianta di un nuovo edificio o di una nuova parte dell'edificio all'interno o sul filo del simbolo grafico corrispondente.

l) *Porticato (P):*

si intende lo spazio passante con almeno due lati completamente aperti.

## ART. 7 – DEFINIZIONE DISTANZE

---

1. Si riportano di seguito le principali definizioni e parametri riguardanti le distanze, per l'attuazione del PI:

a) *Distanza dai confini (Dc) e Distanza dai fabbricati (Df):*

La distanza minima dei fabbricati dai confini è la distanza misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti, le pensiline, le scale esterne a sbalzo e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i m. 1,20. In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto degli stessi.

Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.

Le distanze tra fabbricati devono essere misurate come quelle dai confini. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline, le scale esterne a sbalzo e le gronde di profondità non superiore a m. 1,20, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura e le esistenti autorimesse anche a confine purché di altezza massima di m. 2,80 misurata al colmo della copertura.

Fatto salvo l'art. 9 del D.M. 1444/68 è ammessa una distanza inferiore tra le pareti di uno stesso corpo di fabbrica a condizione che la profondità del rientro non superi i m. 3,00. Non sono ammessi tettoie, porticati o altri manufatti di collegamento finalizzate a ridurre le distanze minime tra i fabbricati e/o pareti finestrate previste dalla legge.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima consentita dalle presenti norme.

b) *Distanza dalle strade (Ds):*

è la distanza misurata radialmente tra la superficie coperta dell'edificio ed il confine stradale, come definito dall'Art. 3 del Codice della Strada, con le seguenti precisazioni:

- le distanze relative alle fasce di rispetto di cui al D.Lgs 285/1992 e al D.P.R. 495/1992 e s.m.i., vanno misurate a partire dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili pedonali ivi incluse le banchine ed ogni altra sede transitabile, comprendendovi inoltre parapetti, arginelle e simili con esclusione delle piazzole di sosta.
- le distanze minime indicate per ciascuna zona negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti e distanze stabilite dal presente PI, in sede di PUA, con previsione planivolumetrica, o di progetto esecutivo di nuove strade;
- le distanze minime dei fabbricati dalle strade si applicano al di fuori dei centri abitati e delle zone insediative previste dal presente PI, come risultante dal combinato disposto dell'Art. 1 del DM 1404/1968, e del D.Lgs 285/1992 e s.m.i.;
- le distanze da applicarsi sono quelle di cui all'Art. 4 del 1404/1968 e del D.Lgs 285/1992 e s.m.i.;
- le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'Art. 5 del DM 1404/1968 e del D.Lgs 285/1992 e s.m.i.

c) *Edifici esistenti posti a distanze inferiori a quelle previste dal PI:*

Gli interventi ammissibili su detti edifici, con esclusione di quelli ricadenti nelle ZTO A, sono quelli di cui all'Art 3 lett. a), b), c) del DPR 380/2001 e s.m.i., a condizione che il permanere dell'edificio non venga a determinare, a seconda dei casi:

- pericolo per la circolazione;
- impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere spondali;
- precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

d) *Distanza dai confini di zona (Dz):*

è la distanza misurata in proiezione orizzontale del fabbricato dal limite della zona territoriale omogenea.

## ART. 8 – DESTINAZIONI D'USO

---

### DEFINIZIONE

1. Il PI articola per ogni ZTO le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del PI.
2. Ai fini dell'applicazione delle presenti NTO, valgono le seguenti definizioni:
  - a) *Destinazione d'uso principale*  
È la destinazione d'uso che qualifica la zona territoriale omogenea secondo le indicazioni contenute nei successivi articoli delle presenti NTO.
  - b) *Destinazione d'uso complementare*  
È la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
  - c) *Destinazione d'uso secondaria*  
È la destinazione d'uso che non sia incompatibile e non rechi pregiudizio alla destinazione d'uso principale.
3. Le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si fa riferimento nel PI sono:
  - a) residenziale;
  - b) agricola;
  - c) commerciale;
  - d) direzionale (uffici, banche, ambulatori medici, etc. );
  - e) artigianale;
  - f) industriale;
  - g) artigianato di servizio e artistico;
  - h) servizi ed attività di interesse comune (per l'istruzione, le attività religiose, attività culturali, attività associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, ...)
  - i) ricettivo e turistico.

### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

4. Qualunque tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovrà proporre una destinazione d'uso ammissibile per la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'edificio. La destinazione d'uso del suolo e degli edifici è inclusa nelle convenzioni dei PUA e negli altri atti d'obbligo cui è subordinato il rilascio delle concessioni o delle autorizzazioni.
5. Per gli usi non previsti o non riconducibili alla classificazione delle presenti norme, l'AC procede per analogia funzionale e di carico urbanistico, assimilando i suddetti usi a quelli previsti nel presente articolo.
6. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti alla data di adozione del presente PI.

### VARIAZIONE DESTINAZIONI D'USO

7. La variazione della destinazione d'uso così come disciplinata dall'art. 23 ter del DPR 380/2001 è:
  - possibile solo quando la nuova destinazione sia prevista dalle presenti NTO;
  - assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione.
8. Non si considerano variazione di destinazione d'uso:
  - le modifiche all'interno di un volume edilizio fino a quando l'immobile o parte di esso non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo;
  - le modifiche che rimangono nell'ambito della destinazione principale esistente e la modifica della destinazione complementare in principale o viceversa, salvo l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione.
9. In qualsiasi ZTO il cambio di destinazione d'uso di immobili o di loro porzioni, realizzato anche senza opere a ciò preordinate, ma comunque comportante un maggior carico urbanistico, è condizionato alla dotazione di superfici minime da destinare a parcheggio, ai sensi dell'Art. 11, salvo diverso criterio riportato nelle norme specifiche della ZTO di appartenenza.

## TITOLO III: ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

### ART. 9 – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

---

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |   |               |
|------------|---|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale                        | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

#### DEFINIZIONE

1. Le tavole del PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA e le parti nelle quali è confermato un PUA approvato. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi. Il PUA può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. Il PUA può assumere i contenuti e l'efficacia, ai sensi dell'Art. 19 della LR 11/2004, di:
  - a) Piano Particolareggiato (PP);
  - b) Piano di Recupero (PdR);
  - c) Piano di Lottizzazione (PdL);
  - d) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
  - e) Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP);
  - f) Piano Ambientale (PA);
  - g) Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA).
3. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati di cui al 2° comma, art. 19 LURV 23.04.2014 n. 11.

#### DIRETTIVE

4. Rispetto a quanto indicato nel PI i PUA, sia di iniziativa pubblica che privata, possono:
  - prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi;
  - essere presentati per una parte dell'area soggetta all'obbligo di PUA, nel caso in cui proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e delle aree soggette a PUA, accompagnata da un progetto unitario che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel PUA, sono deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale.
5. Nella redazione dei Piani Particolareggiati e nei Piani di Lottizzazione convenzionati può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
  - l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
  - l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano, fatto salvo quanto previsto dall'art. 8 del DM 1444/1968;
  - la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto. La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
  - il distacco tra fabbricati previsti dal Piano dovrà rispettare quanto disposto dal D.M. 1444/68;



- il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone, fatto salvo quanto previsto dall'art. 8 del DM 1444/1968.

Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i P.P. ed i P. di L. dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

## PRESCRIZIONI

6. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma 4 costituiscono variante al PI.
7. Decorso il termine stabilito per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi, le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento ammessi sono quelli previsti dalla disciplina urbanistica di cui al presente.
8. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente collaudate e cedute le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi inattuati sono subordinati all'approvazione di un nuovo PUA.
9. Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del PUA è quello previsto dall'Art. 20 della LR 11/2004.

## DISPOSIZIONI PARTICOLARI

10. Per i P.U.A. (P.P. o del P.di R.) riguardanti il centro storico approvati prima dell'adozione del Piano degli Interventi numero 3, si dovrà altresì tener conto delle Norme Tecniche Attuative del PRG approvate con DCC n. 21 del 27.05.2010 e delle seguenti norme di carattere generale:
  - a) gli edifici dovranno essere classificati, secondo i valori di arte, di storia, di cultura o di ambiente urbanistico o tradizionale, a mezzo di schede il cui modello potrà essere concordato con la Soprintendenza ai Monumenti. In misura del maggiore o minore valore accertato, verrà assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione;
    - grado di protezione 1) Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;
    - grado di protezione 2) Edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza tuttavia investire la totalità dei fabbricati stessi;
    - grado di protezione 3) Edifici di valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione:
      - 3a) di tutti gli elementi esterni;
      - 3b) di una parte delle strutture esterne;
    - grado di protezione 4) Edifici di nessun carattere:
      - 4a) di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e non si possa escludere la demolizione;
      - 4b) di evidente carattere di superfetazione per i quali è implicita la demolizione.
  - b) indipendentemente da quelli assegnati ai singoli edifici, analoghi gradi di protezione saranno stabiliti per complessi edilizi che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, anche in relazione all'ambiente circostante.
  - c) A ciascun grado di protezione dovrà corrispondere un particolare modo di intervento da definire nel piano particolareggiato o dal piano di recupero.
11. Per la redazione dei nuovi P.U.A. approvati dopo l'adozione del Piano degli Interventi numero 3, valgono i gradi di protezione di cui all'art. 14 delle presenti NTO.
12. Per i progetti riguardanti edifici realizzati o modificati con licenza edilizia rilasciata anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 765/1967 (01/09/1967) ed in possesso del certificato di abitabilità/agibilità, qualora il progettista asseveri che il fabbricato è stato costruito in forza di licenza edilizia rilasciata in data anteriore al 01/09/0167 ed è munito di certificato di abitabilità/agibilità (di cui è tenuto ad indicare gli estremi), non è

necessario presentare l'allineamento grafico dei progetti originari, nel caso in cui gli edifici siano rispondenti al progetto originario o si discostino da questo in maniera trascurabile.

## ART. 10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio” Artt. 31 e 32
- D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.”

### DEFINIZIONE

1. Il PRC individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.

### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

2. Ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici la capacità insediativa teorica è determinata attribuendo 150 mc di volume edificabile per ogni abitante teorico.
3. I rapporti di dimensionamento sono definiti dal PAT e vengono di seguito specificati con la seguente tabella:

Z.T.O.	Fa) aree per l'istruzione		Fb) aree per attrezzature di interesse comune		Fc) aree per attrezzature a parco, gioco e sport		Fd) aree per parcheggi		Totale
	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	
A		4,5 mq/at		4,5 mq/at		16,0 mq/at		5,0 mq/at	30,0 mq/at
B		4,5 mq/at		4,5 mq/at		16,0 mq/at		5,0 mq/at	30,0 mq/at
C		4,5 mq/at		4,5 mq/at	5,0 mq/at	6,0 mq/at	10,0 mq/at		30,0 mq/at
D1.1 D1.3						5% Sf		5% Sf	
D1.2 D1.4									10% St
D2.1									80% Slp
D2.2									100% Slp
D5.1 D5.2					10% St	5% Sf	10% St	5% Sf	

4. Le aree primarie possono essere monetizzate nelle zone a Intervento Edilizio Diretto (IED); nelle zone soggette a PUA le aree primarie sono cedute gratuitamente al comune; tali aree potranno essere attrezzate a cura del concessionario a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ovvero su di esse potrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico.
5. Le aree secondarie sono indicate nelle tavole del PI e la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvi i casi in cui siano comprese negli ambiti:
  - soggetti a PUA;
  - oggetto di APP ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;
  - oggetto di perequazione, compensazione e/o credito edilizio;
  - oggetto Partnership Pubblico Privata (PPP) ai sensi del D.Lgs 163/2006 (Testo Unico Appalti).
6. La monetizzazione degli standard primari e secondari è consentita nei casi disciplinati dell'articolo 12 delle presenti NTO.
7. Il Permesso di Costruire relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione viene rilasciato dal Dirigente Area Servizi Tecnici dopo la stipula della convenzione di cui ai successivi commi.

8. Il permesso di Costruire relativo all'esecuzione di opere di urbanizzazione è subordinato alla stipula di una convenzione da registrare e trascrivere presso la Conservatoria del Registri immobiliari a cura del lottizzante. La convenzione dovrà prevedere:
  - a) L'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (precisate all'art. 4 della legge n. 847 del 29/9/64);
  - b) L'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria (precisate all'art. 4 della legge n. 847 del 29/9/64 e modificato dall'art. 44 della legge 22/10/71 n. 865);
  - c) La cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - d) I termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti;
  - e) Congrua garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.
9. La convenzione deve essere approvata con deliberazione di Consiglio Comunale nei modi e forme di legge.
10. Il rilascio del Permesso di Costruire relativo ai singoli fabbricati è subordinato all'esistenza o all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.

## **ART. 11 – DOTAZIONE PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, Artt. 31-32
- Piano di Assetto del Territorio

### **PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE DI STANDARD NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)**

#### DEFINIZIONE

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione ai diversi usi ammessi dalle presenti NTO, determinano un fabbisogno di spazi di sosta al servizio della mobilità veicolare e aree verdi generata dalla presenza degli insediamenti.
2. Il PI quantifica la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici da reperire nelle trasformazioni urbanistiche e nelle realizzazioni edilizie in relazione alle specifiche destinazioni d'uso.
3. Per le destinazioni d'uso non specificatamente previste o non direttamente riconducibili alla classificazione delle presenti NTO, il Comune procede per analogia funzionale e di carico urbanistico.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. I parcheggi, in relazione al loro regime giuridico, sono distinti nelle seguenti categorie:
  - a) parcheggi privati pertinenziali a servizio dei fabbricati o di singole unità immobiliari;
  - b) parcheggi pubblici di standard nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).
5. I parcheggi dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) il posto macchina deve essere adeguatamente dimensionato in relazione ai veicoli da parcheggiare con una superficie minima di stazionamento pari a:
    - m. 2,50 x 5,00 per parcheggi posti a pettine o a spina di pesce;
    - m. 2,50 x 5,50 per parcheggi posti in linea;
  - b) il conteggio delle superfici a parcheggio va eseguito computando sia gli stalli che l'area di manovra;
  - c) nelle aree di parcheggio pubbliche o private aperte al pubblico deve essere realizzato un posto auto ogni 20, o frazione di 20 purché superiore a 5, destinato a persone con ridotte o impedito capacità motorie, con le caratteristiche previste dalla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.
6. In relazione alle diverse destinazioni d'uso, anche ai fini di cui agli articoli 41-quinquies e 41-sexies della L. 1150/1942 ed alla legislazione regionale, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati e di parcheggi pubblici o di uso pubblico.
7. Nelle zone soggette a PUA e nelle zone di cui all'art. 8 comma 9, fatte salve diverse indicazioni relative a specifiche zone, le dotazioni minime di parcheggi pubblici in ragione delle diverse destinazioni sono le seguenti:
  - a) PUA per insediamenti residenziali:
    - gli standard urbanistici primari da destinare a parcheggi effettivi sono pari a mq 10,00 per abitante teorico e comunque non inferiori a 1 posto auto / 1 unità abitativa;
    - gli standard urbanistici primari da destinare a verde sono pari a mq 5,00 per abitante teorico;
    - lo standard per abitante teorico è quantificato dal PAT in 150 mc/abitante.
  - b) PUA per insediamenti artigianali e industriali:
    - la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio e verde) non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale complessiva. La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 4%, mediante convenzione con il Comune stesso che dovrà ottenere il corrispettivo in denaro per la riduzione della superficie.
  - c) PUA per insediamenti direzionali:
    - per gli insediamenti direzionali la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore a 0,5 mq ogni 1 mq di Su. Una ulteriore superficie, non inferiore a 0,5 mq ogni 1 mq di Su, dovrà essere destinata a standard secondario (parcheggio e/o verde attrezzato) in collegamento funzionale con l'insediamento stesso;
  - d) PUA per insediamenti commerciali:
    - per gli esercizi di vicinato e le medie strutture con superficie di vendita fino a 2.500 mq la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore a 0,50 mq ogni 1

mq di Sv. Una ulteriore superficie, non inferiore a 0,5 mq ogni 1 mq di Su, dovrà essere destinata a standard secondario (parcheggio e/o verde attrezzato) in collegamento funzionale con l'insediamento stesso;

- per le grandi strutture di vendita valgono i parametri di cui alla Legge Regionale 28/12/2012, n. 50 e successivo Regolamento di Attuazione.
- Tali spazi potranno essere ricavati con qualsiasi accorgimento tecnico, sia all'interno che all'esterno degli edifici purché all'interno dell'ambito del PUA.
- Qualora i parcheggi realizzati secondo i limiti sopraindicati comportassero la diminuzione di parcheggi pubblici già esistenti, questi ultimi dovranno essere realizzati nella proprietà privata, nello stesso numero e vi dovrà essere formalmente costituita servitù di uso pubblico a titolo gratuito a favore del Comune di Bussolengo.

e) PUA per insediamenti turistico-ricettivi:

- relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla LR 11/2013 e s.m.i. e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero di posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera.

8. Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione da destinare a verde e/o a parcheggio e/o tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione o compensazione mediante la realizzazione di altre opere per un importo equivalente.
9. Nel caso di cambi d'uso di immobili o di loro porzioni verso destinazione commerciale e/o direzionale realizzato con I.E.D. anche senza opere a ciò preordinate, ma comunque comportante un maggior carico urbanistico, è condizionato alla dotazione di superfici minime da destinare a parcheggio nella misura di 0,5 mq ogni 1 mq di Su da cedere in sede di rilascio di Permesso di Costruire o di presentazione di altra pratica edilizia.

#### **PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI A SERVIZIO DEI FABBRICATI O DI SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI**

10. Nelle costruzioni residenziali debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, ed almeno un posto auto per unità residenziale; tali spazi per parcheggi non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.
11. Nelle zone produttive e direzionali e/o edifici produttivi e direzionali per ogni unità immobiliare è obbligatorio in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con incremento delle unità immobiliari e cambio d'uso, predisporre parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 posto auto / 100 mq di Superficie utile o frazione di 100 mq di Su.
12. Per attività ricettive, sanitarie e simili è obbligatorio predisporre parcheggi privati nella misura di 1 posto auto /1 camere e comunque non meno di 1 posto auto ogni 250 mq (o frazione di 250 mq) di Su.
13. Le aree destinate ai parcheggi privati - interne od esterne, coperte o scoperte - devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso ed è fatto divieto di cambio di destinazione d'uso se non previo reperimento di area equivalente.
14. I parcheggi cui ai commi 10, 11 e 12 di cui al presente articolo non sono monetizzabili.

## **ART. 12 – MONETIZZAZIONE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge 28.01.1977, n. 10 “Norme per la edificabilità dei suoli
- DPR 06.06.2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio” Art. 32

### DEFINIZIONE

1. La monetizzazione sostitutiva consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard urbanistici primari e/o edilizi non reperibili o reperibili parzialmente per effetto dell'applicazione di previsioni specifiche inserite nelle presenti NTO.
2. La monetizzazione è autorizzata dal Comune con Deliberazione di Giunta Comunale su espressa domanda formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici e/o edilizi, prima del rilascio del titolo abilitativo sugli IED o dell'approvazione del PUA.
3. L'importo relativo al valore delle aree (standard primari per verde e parcheggi), oggetto di monetizzazione, è stabilito con atto deliberativo della Giunta Comunale.

### DIRETTIVE

4. La “monetizzazione” degli standard urbanistici primari (verde e parcheggi) minimi previsti per legge è consentita:
  - a) qualora sia dimostrata all'interno del Centro storico così come individuato negli elaborati di progetto del PI l'impossibilità di reperimento, anche parziale, degli standard previsti all'interno del perimetro dei PUA;
  - b) qualora si accerti, ai sensi dell'Art. 32 della LR 11/2004, che il PUA non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione di tipo Fc) ed Fd);
  - c) qualora la superficie esigua dello standard urbanistico implichi una eccessiva onerosità nella gestione e manutenzione delle aree stesse;
  - d) qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento, anche parziale, degli standard previsti all'interno del perimetro del lotto di proprietà, nel caso di cambio di destinazione d'uso con o senza interventi edilizi a ciò preordinati;

## **ART. 13 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)**

---

### **DIRETTIVE E PRESCRIZIONI**

1. L'Intervento Edilizio Diretto (IED) si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il PUA o richiesto il progetto di comparto. Nelle altre zone l'IED è consentito solo dopo l'approvazione del PUA o del progetto di comparto, salvo gli interventi previsti dalle lett. a), b), c), e d) dell'Art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.
2. Gli IED si attuano mediante i titoli abilitativi, le denunce e le segnalazioni previsti dalla disciplina vigente in materia.
3. Nelle zone in cui è previsto l'IED è tuttavia sempre ammesso il ricorso al PUA.

### **DISPOSIZIONE PARTICOLARI**

4. Per i progetti riguardanti edifici realizzati o modificati con licenza edilizia rilasciata anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 765/1967 (01/09/1967) ed in possesso del certificato di abitabilità/agibilità, qualora il progettista asseveri che il fabbricato è stato costruito in forza di licenza edilizia rilasciata in data anteriore al 01/09/0167 ed è munito di certificato di abitabilità/agibilità (di cui è tenuto ad indicare gli estremi), non è necessario presentare l'allineamento grafico dei progetti originari, nel caso in cui gli edifici siano rispondenti al progetto originario o si discostino da questo in maniera trascurabile.



## ART. 14 – FABBRICATI STORICI SOGGETTI A GRADO DI PROTEZIONE

### DEFINIZIONE

1. Comprendono gli edifici di valore architettonico, con annessi parchi, giardini o ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata oltre agli edifici riconosciuti di valore storico.

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. Nella formazione dei Piani Particolareggiati e dei Piani di Recupero del Centro Storico e dei Nuclei di antica origine e di notevole valore architettonico-ambientale, di cui all'articolo 9 delle presenti NTO, sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi previsti dai "gradi di protezione" evidenziati con i numeri 1, 2, 3, 4 e secondo le modalità di seguito specificate.

Grado Protezione	Caratteri Edificio	Tipi Intervento
1	edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna	<p><b>RESTAURO.</b> L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali con destinazione d'uso uguale o analoga a quella originale e comunque compatibile con le caratteristiche morfologiche dell'edificio. Ogni modifica deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Devono essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza, è escluso l'uso abitabile dei locali in questione.</p>
2	edifici di valore storico e artistico di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi, interni ed esterni, costituenti un rapporto organico.	<p><b>RISANAMENTO CONSERVATIVO.</b> L'intervento deve tendere alla conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio. L'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;</li> <li>b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale, salva l'obbligo di cui alla successiva lettera i);</li> <li>c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;</li> <li>d) conservazione e ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;</li> <li>e) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;</li> <li>f) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;</li> <li>g) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;</li> <li>h) possibilità di utilizzare una altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40, in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, è escluso l'uso abitabile dei locali in questione;</li> <li>i) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse e contrastino con la comprensione storica dell'edificio.</li> </ul>

<p><b>3</b></p>	<p><i>edifici di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi di pregio</i></p>	<p><b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE (SENZA DEMOLIZIONE)</b> <i>L'intervento prevede:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>il mantenimento dell'assetto planivolumetrico esistente definito dai muri perimetrali e dal tetto;</i></li><li>- <i>il ripristino dei fronti esterni per le parti originarie conservate e per gli eventuali elementi di particolare interesse tipologico e stilistico; non possono essere apportate modifiche alle aperture in congruenza con le modifiche distributive interne; nel caso di fabbricati colonici un elemento di particolare valore tipologico e stilistico è individuato nel porticato, di cui deve essere assicurato il mantenimento, con il ripristino di eventuali parti tamponate;</i></li><li>- <i>il ripristino degli ambienti interni e dei collegamenti verticali limitato agli eventuali elementi di particolare valore, e la loro modifica in tutti gli altri casi;</i></li><li>- <i>l'inserimento di nuovi impianti;</i></li><li>- <i>possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio;</i></li><li>- <i>possibilità di traslazione dei solai privi di caratteri architettonici;</i></li><li>- <i>possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani esistenti abitabili pari a m 2,40.</i></li></ul>
<p><b>4</b></p>	<p><i>edifici di scarso carattere intrinseco e ambientale.</i></p>	<p><b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b> <i>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.</i> <i>In caso di demolizione e ricostruzione, la posizione del fabbricato è di norma quella preesistente salvo che il Piano di Recupero non preveda una "sagoma limite/sedime fabbricato".</i></p>

## **ART. 15 – PEREQUAZIONE**

---

### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 35
- Piano di Assetto del Territorio

### **DEFINIZIONE**

1. La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

### **CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE**

2. L'applicazione della perequazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
  - realizzazione di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale;
  - trasferimento/realizzazione di immobili, opere e interventi a favore del Comune in proporzione al plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento.
3. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata, sulla base delle linee guida per l'attuazione del Piano degli Interventi, in sede di esame e deliberazione:
  - del Consiglio Comunale sugli Accordi Pubblico Privato (APP), ai sensi dell'Art. 18 delle presenti NTO, per gli interventi di trasformazione inseriti nel PI;
  - del Consiglio Comunale sugli Accordi di Programma ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati;
  - del Consiglio Comunale sulle Varianti al PI per lo SUAP, ai sensi dell'Art. 38 delle presenti NTO, per gli interventi inerenti le attività economiche;
  - della Giunta Comunale sugli interventi subordinati a PUA, ai sensi dell'Art. 9 delle presenti NTO.
4. L'A.C. può concedere la monetizzazione delle aree cedute e/o degli interventi previsti ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi a quanto previsto alla realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

## **ART. 16 – CREDITO EDILIZIO E REGISTRO**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio" Art. 36
- Piano di Assetto del Territorio

### DEFINIZIONE

1. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono:
  - al trasferimento delle attività economiche collocate fuori zona;
  - al riordino della zona agricola;
  - alla demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
  - alla eliminazione di elementi di degrado;
  - alla cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico
  - agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità.

### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. L'applicazione del credito edilizio è ordinata ai seguenti principi:
  - realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
  - quantificazione del volume/superficie in proporzione al valore degli immobili oggetto di credito edilizio, tenuto conto dei costi necessari al perseguimento delle finalità richiamate nel precedente comma 1 del presente articolo.
3. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata, sulla base delle linee guida per l'attuazione del Piano degli Interventi, in sede di esame e:
  - deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi Pubblico Privato (APP), ai sensi dell'Art. 18 delle presenti NTO, per gli interventi di trasformazione inseriti nel PI;
  - deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi di Programma inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

## **ART. 17 – COMPENSAZIONE URBANISTICA**

---

### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio" Art. 35
- Piano di Assetto del Territorio

### **DEFINIZIONE**

1. La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'A.C. dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

### **CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE**

2. L'applicazione della compensazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
  - realizzazione di interventi di interesse pubblico;
  - quantificazione della quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi.
3. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata, sulla base delle linee guida per l'attuazione del Piano degli Interventi, in sede di:
  - esame e deliberazione del Consiglio Comunale per gli Accordi di Programma inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
  - dichiarazione di pubblica utilità (ai sensi dell'Art. 12 del DPR 327/2001) in sede di approvazione del progetto da parte dell'organo comunale competente.

## **ART. 18 – ACCORDI PUBBLICO PRIVATO**

---

### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”, Art. 6.
- Piano di Assetto del Territorio

### **DEFINIZIONE**

1. Il Comune nella formazione del PI conforma la propria attività al metodo del confronto e della concertazione assicurando a chiunque la possibilità di concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte definite dal progetto di PI. L'Accordo tra soggetti Pubblici e Privati (APP) è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, l'AC può attuare gli obiettivi richiamati assumendo proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

### **CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE**

2. I tempi e le modalità per la conclusione degli APP definiti nel presente Art. sono i seguenti:
  - a) l'AC rende nota la possibilità (attraverso avviso pubblico e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel PI proposte di APP e iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
  - b) i privati (singoli o associati) presentano la proposta di APP con i seguenti contenuti minimi:
    - individuazione e dati del soggetto proponente;
    - oggetto dell'Accordo esplicitato con elaborati grafici;
    - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di Accordo si propone di soddisfare;
    - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di Accordo;
    - quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
  - c) il responsabile del procedimento può predisporre un calendario di incontri con i destinatari degli APP ed eventuali cointeressati;
  - d) le proposte di APP che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli APP vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato.
3. L'AC potrà assumere nel PI proposte di APP e iniziative dei privati (singoli o associati) in deroga alla procedura sopra indicata, sentito il Consiglio Comunale, ove ricorrano condizioni di opportunità e urgenza per la realizzazione degli interventi previsti.
4. Per quanto non disciplinato dalla LR 11/2004 e dalle presenti NTO, trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 11, commi 2 e seguenti, della L. 241/1990 “Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modifiche.

## ART. 19 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”, Art. 6.
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |          |  |               |
|------------|----------|--|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1   | Zonizzazione intero territorio comunale                      | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 | Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 | Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 | Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

1. Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato Piano degli interventi, è suddiviso in:
  - ZONE “A” – Parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.
  - ZONE “B” – Parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.
  - ZONE “C” – Parti destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate.
  - ZONE “D” – Parti destinate ad insediamenti per impianti produttivi, artigianali, commerciali e turistici.
  - ZONE “E” – Parti destinate a zone agricole.
  - ZONE “F” – Parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; verde pubblico.
2. Per ogni zona e sottozona le presenti norme prescrivono:
  - destinazioni d'uso
  - modi di intervento
  - parametri edificatori
  - caratteri degli interventi
3. Per tutti gli edifici esistenti il presente piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili, il grado di protezione ed i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o puntuali, per singolo edificio o complesso di edifici.

## TITOLO IV: SISTEMA RESIDENZIALE

### ART. 20 – CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 6.
- Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |   |               |
|------------|---|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale                        | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

#### DEFINIZIONE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) ed elementi territoriali:
  - ZTO A centro storico;
  - ZTO B parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
  - ZTO C parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi o parzialmente edificate;

#### DESTINAZIONI D'USO

2. Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le destinazioni ad essa complementari quali:
  - negozi o botteghe;
  - studi professionali o commerciali;
  - pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, bar, caffè, ecc. anche nei piani scantinati)
  - magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
  - laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni e scantinati degli edifici;
  - case funerarie e sale del commiato (attività direzionale);
  - autorimesse pubbliche o private;
  - strutture ricettive (alberghi, pensioni, locande);
  - centri sociali e culturali;
  - banche;
  - cinema, teatri ed altri luoghi di svago (palestre).
3. Nelle zone residenziali non sono ammesse le seguenti destinazioni:
  - industrie;
  - ospedali;
  - macelli;
  - stalle e scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
  - attività insalubri di prima classe ai sensi dell'Art. 216 del TULS (DM 02/03/1987 e s.m.i.);
  - esercizio commerciale con superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
  - tutte quelle attività che a giudizio del Dirigente Area Servizi Tecnici siano incompatibili con il carattere residenziale della zona;
  - sale gioco di cui all'articolo 26 delle presenti NTO;ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
4. Sui fabbricati entro i quali, alla data di adozione del PI, sono operanti attività con destinazioni d'uso in contrasto con la presente disciplina, fatte salve eventuali indicazioni puntuali ed eventuali cambi di destinazione d'uso compatibili con la zona, sono consentiti solo interventi previsti dall'Art. 3 lettere a), b), c) del DPR 380/01 e s.m.i..

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

5. Per gli edifici di particolare valore storico - ambientale con grado di protezione eventualmente insistenti nelle zone, oltre alle norme del presente Articolo e alle norme di zona, valgono le prescrizioni contenute nei gradi di protezione di cui all'Art. 14 delle presenti NTO.



6. La dotazione di parcheggi privati dovrà essere non inferiore a quanto prescritto dall'Art. 11 delle presenti NTO .
7. Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.
8. Per le attività diverse dalla residenza ed ammesse nei piani terra e scantinati si dovranno rispettare tutte le norme igieniche sanitarie e di sicurezza previste dalle vigenti norme in relazione alla specifica attività.

## ART. 21 – ZTO A CENTRO STORICO

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |          |  |               |
|------------|----------|--|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1   | Zonizzazione intero territorio comunale                      | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 | Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 | Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 | Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |
| - Elab. 05 | Tav. 3   | Vincoli  | scala 1:5.000 |

### DEFINIZIONE

1. Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per le loro caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi e distinti in:
  - a) Bussolengo;
  - b) San Vito al Mantico;
  - c) Pol;
  - d) Girelli;
  - e) Porcella
  - f) Cà di Capri;

### OBIETTIVI

2. Gli interventi di trasformazione, come già definiti in sede di PAT, sono finalizzati a:
  - promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;
  - rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi sono subordinati all'adozione di apposito Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.
4. In assenza del PUA fino all'approvazione del P.D.R. sono consentiti:
  - gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b), c) d) del DPR 380/2001 e s.m.i. con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione
  - il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto dei limiti previsti dai precedenti Articoli;
5. Gli interventi di cui sopra debbono avvenire nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
6. La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti, se necessario.
7. Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.
8. Nell'esecuzione delle opere di cui sopra non si debbono superare, in nessun caso, le volumetrie esistenti con esclusione dal computo delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico (superfetazione).
9. Sono fatte salve, in ogni caso, le disposizioni e le competenze previste dal Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42, e successive modifiche ed integrazioni e dalle Leggi Regionali 27/06/1985, n. 61, e 23/04/2004, n. 11.

10. È sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata), comprendente una o più UMI, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" deliberata dal Consiglio Comunale.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

11. Oltre a quanto definito nel Prontuario Qualità Architettonica, nelle ZTO A sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto. Essi riguardano particolarmente:
  - le opere di protezione e di sostegno;
  - le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
  - le strade, pubbliche e private assoggettate a pubblica servitù;
  - le rogge, i fossi, i canali di irrigazioni e di scolo;
  - le alberature, le siepi, ed i filari alberati individuati nelle tavole di progetto e ricompresi negli ambiti vincolati a verde privato;
  - i pozzi, le fontane, i capitelli, i sacelli votivi.

Gli elementi sopraccitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite, utilizzando specie autoctone.

È fatta eccezione per le opere pubbliche funzionali alla erogazione di servizi indispensabili e per la sicurezza della circolazione e della viabilità; per queste devono essere predisposti dal Comune o dagli Enti competenti adeguati progetti ed essere richiesta specifica autorizzazione.

12. Per i P.U.A. (P.P. o del P.di R.) riguardanti il centro storico approvati prima dell'adozione del Piano degli Interventi numero 3, si dovrà altresì tener conto delle Norme Tecniche Attuative del PRG approvate con DCC n. 21 del 27.05.2010 e delle norme di carattere generale di cui al precedente art. 9 delle presenti NTO.
13. Per la redazione dei nuovi P.U.A. approvati dopo l'adozione del Piano degli Interventi numero 3, valgono i gradi di protezione di cui all'art. 14 delle presenti NTO.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

14. Per gli interventi edilizi si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:

ZONA "A" CENTRO STORICO	
Densità edilizia territoriale della zona	50% dell'indice medio della zona determinato in sede di stesura di P.d. R.
Indice di edificabilità fondiaria	Secondo definizione del P.d. R.
Rapporto di copertura massimo	Secondo definizione del P.d. R.
Numero massimo dei piani	Secondo definizione del P.d. R.
Altezza massima dei fabbricati	Secondo i profili del P.d. R. comunque non superiore all'altezza del fabbricato più alto dell'isolato
Distanza minima dal ciglio stradale	In allineamento o secondo le prescrizioni del P.d. R.
Distanza minima dai confini	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	Art. 9 D.l. 2.4.68 n. 1444 e secondo le masse previste dal P.d. R.
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Art. 9 D.l. 2.4.68 n. 1444 e secondo le masse previste dal P.d. R.
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	-----
Idem a passaggi pavimentati	-----
Cavedi	Sì
Cortili chiusi	Sì

## ART. 22 – ZTO B COMPLETAMENTO EDILIZIO

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |   |               |
|------------|---|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale                        | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti liberi o edificabili (con volumetria predefinita), l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti, e sono distinti in:
  - Zone B1
  - Zone B2
  - Zone B3
  - Zone B4
  - Zone B5
  - Zone B6
  - Zone B7
  - Zone B8

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
3. Per gli edifici esistenti nella zona B7/34 Colombara, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, così come definiti dall'art. 3 lettere a) b) c) d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, e successive modifiche e integrazioni. Per il solo edificio individuato come "edificio soggetto a specifica normativa" numero 1, sono ammessi gli interventi così come definiti dall'art. 3 lettere a) b) c) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.
4. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
5. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.
6. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione.
7. Il Dirigente Area Servizi Tecnici ha facoltà di prescrivere allineamenti a distanze diverse da quelle previste dalle relative tabelle dei parametrici urbanistici allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

### CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

8. È ammessa la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco e abbinata.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

9. È sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata), comprendente le parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.

10. In caso di ricorso al PUA sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 14 delle presenti NTO, compatibilmente con il grado di protezione e nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI – ZONE B7

11. Trattasi di agglomerati di abitazioni siti al di fuori del Centro edificato e non aventi le caratteristiche di abitazioni rurali e per le quali viene preso atto dello stato di fatto planivolumetrico
12. Nelle zone B7 la nuova edificazione è consentita esclusivamente all'interno dei lotti edificabili a volumetria predefinita cui è assegnata una capacità edificatoria pari a 500/800 mc cadauno per rispondere alle esigenze abitative; i lotti edificabili in zona B7 sono individuati in Tavola 1 e 2 del P.I. Nel caso in cui all'interno del perimetro del lotto vi sia già un edificio, i 500/800 mc sono comprensivi del volume già esistente. Le unità immobiliari massime realizzabili sono quelle indicate nella scheda di cui all'elaborato n. 10 Schede - Lotti edificabili.
13. Ai fini del calcolo della SAU il progetto dovrà essere presentato su un lotto di pertinenza SAU non superiore a mq. 500. La rimanente porzione di terreno dovrà essere individuata e destinata a terreno agricolo.
14. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, così come definiti dall'art. 3 lettere a) b) c) d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, e successive modifiche e integrazioni.
15. Nel caso di demolizione, la ricostruzione del nuovo edificio potrà, per motivate esigenze viarie, statiche, di tutela della pubblica incolumità e di razionalizzazione della composizione planivolumetrica dell'intero complesso, occupare un'area di sedime diversa dalla precedente, ma comunque sita all'interno della zona "B7" stessa. In tal caso l'intervento proposto deve inserirsi correttamente nel contesto urbanistico edilizio in modo da non snaturare le caratteristiche insediative.
16. Ai fini dell'edificazione valgono i parametri di cui alla tabella successiva. L'altezza degli edifici non può superare, anche in caso di demolizioni di edifici con maggiore altezza, quella del fabbricato più alto esistente nell'agglomerato, con un massimo di m. 8,00.
17. Non sono ammessi cortili chiusi e chiostrine.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI – ZONE B8

18. Nelle zone B8 la nuova edificazione è consentita esclusivamente all'interno dei lotti edificabili a volumetria predefinita cui è assegnata una capacità edificatoria pari a 500/800 mc cadauno per rispondere alle esigenze abitative; i lotti edificabili in zona B8 sono individuati in Tavola 1 e 2 del P.I. Nel caso in cui all'interno del perimetro del lotto vi sia già un edificio, i 500/800 mc sono comprensivi del volume già esistente. Le unità immobiliari massime realizzabili sono quelle indicate nella scheda di cui all'elaborato n. 10 Schede - Lotti edificabili.
19. Ai fini del calcolo della SAU il progetto dovrà essere presentato su un lotto di pertinenza SAU non superiore a mq. 500. La rimanente porzione di terreno dovrà essere individuata e destinata a terreno agricolo.
20. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, così come definiti dall'art. 3 lettere a) b) c) d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, e successive modifiche e integrazioni.
21. Nel caso di demolizione, la ricostruzione del nuovo edificio potrà, per motivate esigenze viarie, statiche, di tutela della pubblica incolumità e di razionalizzazione della composizione planivolumetrica dell'intero complesso, occupare un'area di sedime diversa dalla precedente, ma comunque sita all'interno della zona "B8" stessa. In tal caso l'intervento proposto deve inserirsi correttamente nel contesto urbanistico edilizio in modo da non snaturare le caratteristiche insediative.
22. Ai fini dell'edificazione valgono i parametri di cui alla tabella successiva. L'altezza degli edifici non può superare, anche in caso di demolizioni di edifici con maggiore altezza, quella del fabbricato più alto esistente nell'agglomerato, con un massimo di m. 8,00.
23. Non sono ammessi cortili chiusi e chiostrine.

24. I cambi di destinazione d'uso, all'interno delle zone B8, sono subordinati alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT.

#### PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE – ZONE B7 e B8

25. Tutti gli interventi di nuova costruzione relativi ai lotti edificabili, sono soggetti all' applicazione della perequazione/compensazione di cui agli artt. 35 e 37 della Legge Regionale n. 11/04 e s.m.i. attraverso la sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT. Le modalità di attuazione e le quantità volumetriche previste per in singoli interventi sono riportate nell'Elaborato 10 Schede – Lotti edificabili.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

26. Per le zona B6/34 e la zona B4/23, i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento sono quelli definiti dall'atto di permuta dei terreni sottoscritto tra la parte privata e l'amministrazione comunale in data 01.08.2018 rep. 3.359 raccolta n. 2.394 e relativi allegati.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

27. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:

ZONE "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO	1	2	3	4	5	6	7	8
Indice di edificabilità fondiaria: mc/mq	3	2,5	2	1,5	1	0,7	lotto volumetrico a predefinita	lotto volumetrico a predefinita
Superficie minima del lotto mq.	/	/	/	/	/	/	/	/
Rapporto di copertura massimo	35%	35%	30%	25%	25%	20%	20%	20%
Numero massimo dei piani	n° 3	n° 3	n° 3	n° 3	n° 2	n° 2	n° 2	n° 2
Altezza massima dei fabbricati m.	11,50	11,50	11,50	10,00	7,00	7,00	8,00	8,00
Distanza minima dal ciglio stradale m. fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Distanza minima dai confini m.	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi m.	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	12,00	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio m.	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	12,00	12,00	12,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	70%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	80%
Idem a passaggi pavimentati	30%	30%	30%	30%	20%	20%	20%	20%
Cavedi	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Cortili chiusi	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO



## **ART. 23 – ZTO C1 ESPANSIONE RESIDENZIALE, CON PUA APPROVATO EX PEEP**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |          |  |               |
|------------|----------|--|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1   | Zonizzazione intero territorio comunale                      | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 | Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 | Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 | Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un piano di lottizzazione approvato.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Negli elaborati di progetto del PI sono individuati gli ambiti dei PUA approvato, nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni vigenti.
3. L'intervento diretto è ammesso solo per le aree ricadenti all'interno dei Piani già convenzionati.
4. Negli altri casi l'intervento è ammesso solo dopo la stipula della convenzione.

### CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

5. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, binati e a schiera.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:

ZONE "C" ESPANSIONE RESIDENZIALE	C1.1
Indice di edificabilità fondiaria: mc/mq	3
Superficie minima del lotto mq.	700
Rapporto di copertura massimo	35%
Numero massimo dei piani n.	3
Altezza massima dei fabbricati m.	11,00
Distanza minima dal ciglio stradale	Per strade con largh. a 9 m. = 5,00 m. Per strade da m. 9 a 15 = 7,50 m. Per strade > a 15 = 10 m.
Distanza minima dai confini m.	6,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi m.	12,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio m.	12,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	70%
Idem a passaggi pavimentati	30%
Cavedi	NO
Cortili chiusi	NO

## **ART. 24 – ZTO C2 ESPANSIONE RESIDENZIALE, CON OBBLIGO PUA**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |   |               |
|------------|---|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale                        | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, inedificate per le quali il volume viene computato in base all' indice di edificabilità territoriale mc/mq.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. L'edificazione è subordinata all'esistenza di un PUA quale il Piano di Lottizzazione convenzionato o di un Piano Particolareggiato esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI..
3. Negli ambiti individuati in Tavola 1 e Tavola 2 come aree soggette a Obbligo PUA e Accordo Pubblico Privato, gli interventi di nuova edificazione sono soggetti all' applicazione della perequazione/ compensazione di cui agli artt. 35 e 37 della Legge Regionale n. 11/04 e s.m.i. attraverso la sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT
4. *stralciato*

### CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

5. La tipologia edilizia è quella degli edifici in linea, binati e a schiera.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:

ZONE "C" ESPANSIONE RESIDENZIALE	C2.1	C2.2	C2.3	C2.4	C2.5
Indice di edificabilità territoriale: mc/mq	3	2	1,2	Vol predef	Vol predef
Superficie minima del lotto mq.	600	600	700	700	700
Rapporto di copertura massimo	35%	35%	30%	35%	30%
Numero massimo dei piani n.	3	3	3	3	2
Altezza massima dei fabbricati m.	11,50	11,50	10,00	11,50	7,00
Distanza minima dal ciglio stradale m. fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Distanza minima dai confini m.	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi m.	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi dello stesso edificio m.	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	60%	70%	70%	70%	70%
Idem a passaggi pavimentati	40%	30%	30%	30%	30%
Cavedi	NO	NO	NO	NO	NO
Cortili chiusi	NO	NO	NO	NO	NO

## **ART. 25 – ZTO C3 ESPANSIONE RESIDENZIALE, CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA PRG ANTE APPROVAZIONE PAT**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |   |               |
|------------|---|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale                        | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, già edificate o parzialmente edificate per le quali sono presenti nel PRG vigente al momento dell'approvazione PAT, delle prescrizioni particolari legate a parametri urbanistici ed edilizi puntuali o per le quali è prevista una Scheda Urbanistica.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI – ZONA C3.1 ESPANSIONE EDILIZIA EX SCUOLA LA ROTONDA

2. Trattasi di zona destinata a nuovi complessi insediativi residenziali.
3. L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo e alla stipula di una convenzione con il Comune.
4. La tipologia ammessa è quella di edifici in linea, a cortina, a blocco.
5. La perimetrazione dell'ambito include anche la strada comunale adiacente al fine di ottimizzare l'utilizzo e di eseguire i lavori di sistemazione e manutenzione della pavimentazione stradale ed eventualmente l'ammodernamento od integrazione dei sottoservizi, in fase di attuazione della zona. Inoltre la perimetrazione include anche un'area a standards secondari già di proprietà del Comune in fase di realizzazione dell'intervento devono essere realizzate le relative opere mancanti.
6. La cubatura edilizia assegnata all'ambito è di 12.000 mc.
7. L'altezza degli edifici sia il più possibile in linea con quelli esistenti nelle zone d'intorno dell'area trattata, e pertanto con un massimo di m. 10.50, con un massimo di tre piani, di cui l'ultimo possibilmente mansardato.
8. La distanza dei fabbricati dal nuovo marciapiede stradale può essere inferiore a 5.00 m a condizione che essi distino almeno ad una distanza pari alla metà della loro altezza dalla carreggiata stradale. La posizione del marciapiede lungo la pubblica via esistente è vincolante e non può essere variata.
9. Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura ai fini del rispetto del tessuto viario e edilizio dell'ambiente circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
10. Inoltre considerata la posizione dell'area, al fine di scongiurare problematiche sulla viabilità, si prescrive che possibilmente venga realizzato un solo accesso all'area, sia in entrata che in uscita, sul quale dovranno essere collocati gli standard a parcheggio.
11. Per le aree d'intervento, non solo nell'area destinata a standard a verde ma anche all'interno dei singoli lotti edificabili, si consiglia, la messa a dimora, di alberature autoctone d'alto fusto, conforme a quanto prevede il Codice della Strada.
12. La pavimentazione delle aree libere scoperte destinate a standard a verde, ma anche all'interno dei singoli lotti edificabili, dovrà essere il più possibile permeabile, per permettere l'assorbimento del terreno delle acque meteoriche, salvo eventuali rampe di accesso a locali interrati o seminterrati.
13. Dovranno essere garantiti e realizzati gli standard previsti dalla L. 122/89.
14. La realizzazione degli edifici, una volta realizzate le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, può avvenire in tempi successivi ed il numero dei lotti può essere superiore ad uno.

15. Le destinazioni d'uso previste dall'art. 8 delle presenti NTO diverse da quelle residenziali sono le seguenti:
  - Studi professionali o commerciali;
  - Magazzini e depositi commerciali limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
  - Banche
16. Qualora vi siano destinazioni d'uso diverse dalla residenza, dovranno essere, in sede di presentazione del PUA, ricavati gli standard di legge, in particolare per il commerciale, dovranno essere garantite le quantità minime previste dalla L.R. n. 50/2012.
17. Ai fini della distanza dai fabbricati non sono da considerare eventuali costruzioni realizzate sul confine con altezza inferiore a 3.00 m e prive di finestre sulla facciata a confine.

18. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:

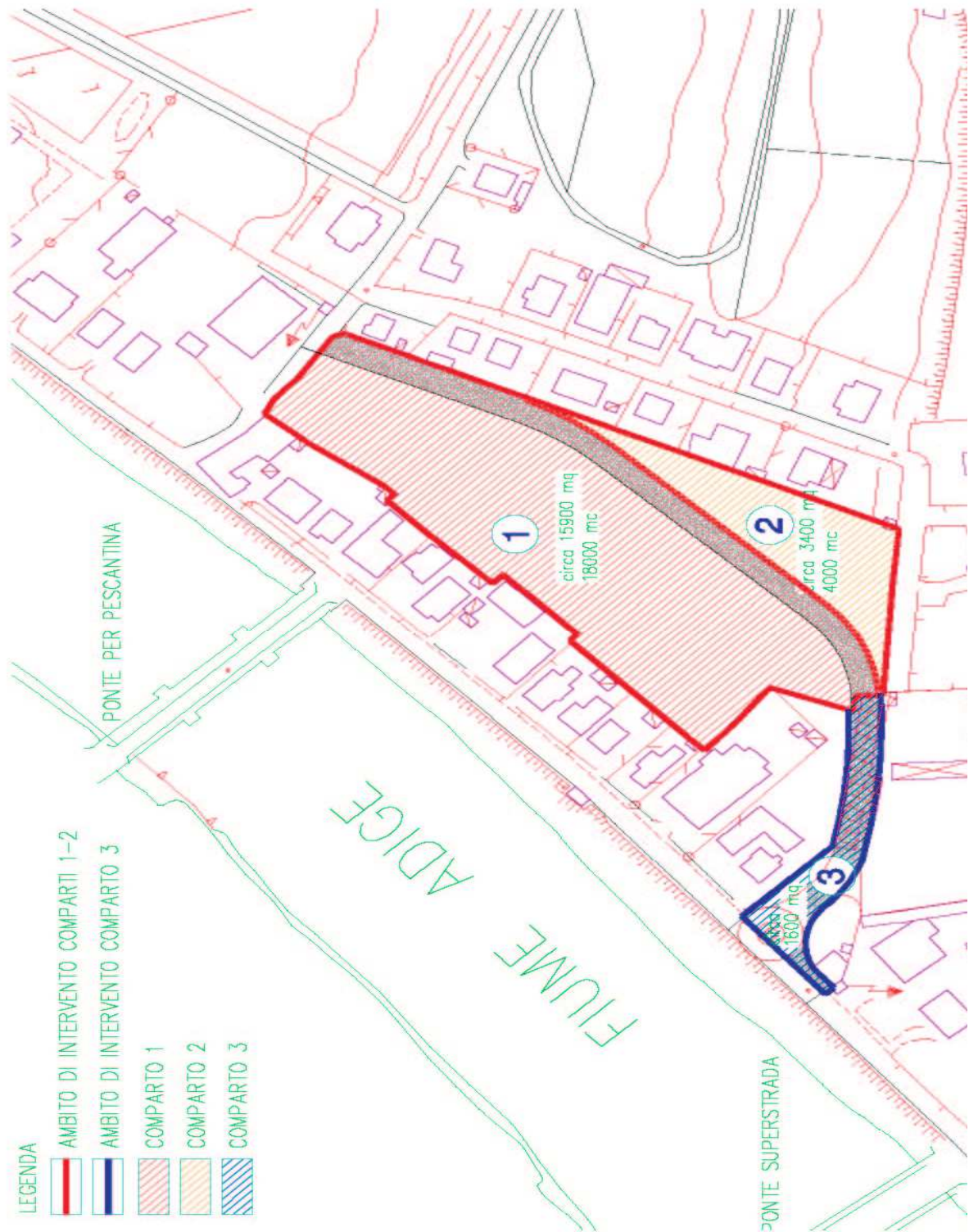
ZONA "C3.1" ESPANSIONE EDILIZIA EX SCUOLA LA ROTONDA	
Indice di edificabilità territoriale: mc	12.000
Superficie minima del lotto mq.	1.000
Rapporto di copertura: mq/mq	35%
Numero massimo dei piani abitabili	n° 3
Altezza massima dei fabbricati m.	10,50
Distanza minima dal ciglio stradale m.	5,00 da strade di larghezza < 7,00 7,50 da strade di larghezza < 15,00
Distanza minima dai confini m.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi m.	Distanza uguale all'alt. del fabbricato più alto con minimo di mt. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio m.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo mq/mq	80%
passaggi pavimentati massimo mq/mq	20%
Cavedi	esclusi
Cortili chiusi	esclusi

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI – ZONA C3.3 ESPANSIONE EDILIZIA SCHEDA URBANISTICA NUMERO 3 VIA LUNGADIGE TRENTO

19. L'ambito individuato dalla S.U. 03 prevede un intervento per nuove zone residenziali, nuova viabilità e riqualificazione del tessuto urbano esistente con demolizione di volumi produttivi dismessi.
20. L'edificazione in tale area è disciplinata dal Piano Urbanistico Attuativo approvato, nel quale si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni vigenti. Le indicazioni della scheda progetto recepite nel PUA vigente sono:
  - Viabilità: realizzazione e cessione gratuita di un tratto stradale a raccordo di Via dei Prati e Lungadige Trento con riqualificazione ambientale conseguente alla demolizione di volumi produttivi dismessi.
  - Comparti: individuazione di due comparti edificabili, di cui il n. 2, per un totale di mc. 4.000, da cedere urbanizzato gratuitamente per edilizia convenzionata. Il comparto individuato con il n. 3 è relativo a nuova viabilità e riqualificazione ambientale.
21. Le NTO di riferimento sono quelle del P.I. vigente, fatta esclusione per l'indice di edificabilità fondiaria, sostituito dal volume assegnato dal presente articolo.
22. E' previsto su tale ambito la realizzazione di complessivi di mc. 22.000, di cui mc. 4.000 da destinare ad edilizia convenzionata, in un comparto urbanizzato da cedere gratuitamente.



ZTO C3.3 - S.U. 03 Scheda Urbanistica 3 VIA LUNGADIGE TRENTO, VIA DEI PRATI VIA DEI TIGLI SCALA 1:2.000



## TITOLO V: SISTEMA PRODUTTIVO

### ART. 26 – CLASSIFICAZIONE ZONE PRODUTTIVE

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |   |               |
|------------|---|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale                        | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

#### DEFINIZIONE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) ed elementi territoriali:
  - ZTO D1.1 industriale, artigianale di completamento;
  - ZTO D1.2 industriale, artigianale di espansione;
  - ZTO D1.3 artigianale di completamento;
  - ZTO D1.4 artigianale di espansione;
  - ZTO D2.1 commerciale di completamento;
  - ZTO D2.2 commerciale di espansione;
  - ZTO D2.3 commerciale ad integrazione;
  - ZTO D5.1 industriale e logistica di completamento;
  - ZTO D5.2 industriale e logistica di espansione;
  - ZTO DP Pertinenza delle aree produttive e commerciali
  - ZTO DC impianti di distribuzione carburante

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI UBICAZIONE DI SALE GIOCO

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- RD 18.06.1931, n.773 "Approvazione testo unico leggi pubblica sicurezza"
- LR 30/2016, art. 54
- LR 6/2015, art.20

#### DEFINIZIONE

2. Per Sale gioco si intendono quelle che al loro interno detengono macchine di qualsiasi genere per il gioco d'azzardo o comunque denominato quali slot machine, video collegati ad internet, ecc. Per Sale scommesse si intendono quelle che in cui con apposita apparecchiatura si può procedere alle scommesse di qualsiasi genere (sportive e non) o quelle di intrattenimento generale tipo Sale Bingo. Sono considerate assimilate e similari alle sale gioco anche gli esercizi pubblici che detengono apparecchi da gioco comunque denominati. Le prescrizioni del presente articolo si applicano alle sale gioco, sale scommesse e assimilate secondo quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 54 della LR 30/2016.
3. Obiettivo del presente articolo è quello di dettare disposizioni in materia di prevenzione, contrasto e riduzione del rischio dalla dipendenza dal gioco d'azzardo patologico in armonia con la LR 6/2015.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione delle sale gioco esistenti nonché di cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, da qualunque funzione a quella di sala gioco come definiti al comma 2, sono subordinate al rilascio del permesso di costruire. I termini istruttori per il rilascio del permesso di costruire sono raddoppiati.
5. Gli interventi e le opere eseguite in assenza del permesso di costruire o in totale o parziale difformità sono rimossi o demoliti entro 60 giorni. Decorso tale termine la demolizione è eseguita a cura e spese del Comune che si ristorerà con i responsabili dell'abuso.

6. Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso possono essere realizzati solamente nelle seguenti zone territoriali omogenee:
  - ZTO D1.1 industriale, artigianale di completamento;
  - ZTO D1.2 industriale, artigianale di espansione;
  - ZTO D1.3 artigianale di completamento;
  - ZTO D1.4 artigianale di espansione;
  - ZTO D5.1 industriale e logistica di completamento;
  - ZTO D5.2 industriale e logistica di espansione;
7. Le attività esistenti in zona difforme dalle zone D1 e D5 sono da considerarsi Attività in zona Impropria da trasferire. Per le stesse non è ammesso alcun intervento di cui all'art. 3 lettere b), c) e d) del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e successive modifiche e integrazioni..
8. L'apertura di sale da gioco e assimilabili è sempre vietata entro un raggio di 500 metri da siti sensibili quali: istituti scolastici, pubblici e paritari, di qualsiasi ordine e grado, centri giovanili o altri istituti frequentati principalmente da giovani, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario socio-assistenziale, luoghi di culto e caserme.
9. Gli interventi edilizi di nuova edificazione o di cambio di destinazione d'uso devono comunque rispettare i seguenti parametri:
  - ubicazione delle sale aperte al pubblico al piano terra
  - devono essere realizzate delle forometrie a nastro di altezza minima di centimetri 50 lungo tutti i prospetti del fabbricato con quota di imposta non inferiore a metri 2.00, trasparenti e non schermate da alcuna tenda o similari
  - normative sanitarie per i pubblici esercizi
  - dotazione di parcheggi adeguati alla normativa commerciale di un metro ogni metro quadro di superficie di calpestio.
10. Il rilascio del permesso di costruire per le nuove costruzioni e i cambi di destinazione d'uso è soggetto all'applicazione della perequazione/ compensazione di cui agli artt. 35 e 37 della Legge Regionale n. 11/04 e s.m.i. attraverso la sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT

## **ART. 27 – ZTO D1.1 INDUSTRIALE, ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |          |  |               |
|------------|----------|--|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1   | Zonizzazione intero territorio comunale                      | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 | Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 | Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 | Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a complessi artigianali e industriali, agli uffici, ai magazzini e ai depositi, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua per IED a condizione che esistano le opere di urbanizzazione primaria, fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.

### DESTINAZIONI D'USO

3. In tali zone è ammesso l'insediamento di industrie, depositi, magazzini ed attività artigianali. Sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni d'uso: alberghiere, turistico-ricettive, pubblici esercizi, attività ristorative. In tali zone sono ammesse strutture sportive (palestre) ed attività di servizio (uffici, banche ecc.).
4. Con esclusione per i depositi ed i magazzini, sono ammesse attività commerciali (spacci) a condizione che siano riferibili all'attività produttiva e artigianale dell'azienda ed a condizione che l'attività produttiva risulti prevalente, sia per superficie che per numero di addetti, rispetto all'attività commerciale. E' inoltre ammessa la realizzazione di uffici, sempre a condizione che siano riferibili all'attività dell'azienda, che comunque dovrà essere prevalente.
5. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario, di dirigenti o custode, sino ad un volume di 500 mc per ogni unità produttiva. La connessione funzionale degli alloggi e degli uffici alle attività produttive dovrà essere stabilita atto d'obbligo unilaterale debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari che dovrà essere prodotto prima del rilascio del Certificato di Agibilità.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

6. Per le aree o edifici o porzioni degli stessi adibite ad attività commerciali (spacci), la superficie da destinare a servizi deve essere ricalcolata secondo le modalità di cui all'art. 14 delle presenti NTO.
7. Per le costruzioni a destinazione residenziali esistenti alla data di adozione del P.I., si attua l'IED; per gli stessi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, così come definiti dall'art. 3 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e successive modifiche e integrazioni.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:

ZONA D1.1 INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO	
Indice di edificabilità fondiaria	/
Superficie minima del lotto	1.000 mq.
Rapporto di copertura massimo	50%
Superficie minima da destinare a servizi (art. 5 D.M. 1444/68)	0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento (per attività commerciali)
Numero massimo dei piani	2 (per le abitazioni)
Altezza massima dei fabbricati	8,00 m. (per le abitazioni)
Distanza minima dal ciglio stradale fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada	m. 5,00 per sede stradale di larghezza fino a m. 7,50; m. 7,50 per sede stradale di larghezza da m. 7,50 a m. 15,00; m. 10,00 per sede stradale di larghezza superiore a m. 15,00.
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo di m. 5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	H/2 con minimo di m. 10 fra edifici appartenenti ad unità produttive differenti (lotti adiacenti)
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	20%
Cavedi	ammessi
Cortili chiusi	ammessi

## **ART. 28 – ZTO D1.2 INDUSTRIALE, ARTIGIANALE DI ESPANSIONE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |          |  |               |
|------------|----------|--|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1   | Zonizzazione intero territorio comunale                      | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 | Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 | Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 | Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio in edificate destinate a complessi artigianali e industriali, agli uffici, ai magazzini e ai depositi, a officine, autorimesse.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.

### DESTINAZIONI D'USO

3. In tali zone è ammesso l'insediamento di industrie, depositi, magazzini ed attività artigianali. Sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni d'uso: alberghiere, turistico-ricettive, pubblici esercizi, attività ristorative. In tali zone sono ammesse strutture sportive (palestre) ed attività di servizio (uffici, banche ecc.).
4. Con esclusione per i depositi ed i magazzini, sono ammesse attività commerciali (spacci) a condizione che siano riferibili all'attività produttiva e artigianale dell'azienda ed a condizione che l'attività produttiva risulti prevalente, sia per superficie che per numero di addetti, rispetto all'attività commerciale. E' inoltre ammessa la realizzazione di uffici, sempre a condizione che siano riferibili all'attività dell'azienda, che comunque dovrà essere prevalente.
5. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario, di dirigenti o custode, sino ad un volume di 500 mc per ogni unità produttiva. La connessione funzionale degli alloggi e degli uffici alle attività produttive dovrà essere stabilita atto d'obbligo unilaterale debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari che dovrà essere prodotto prima del rilascio del Certificato di Agibilità.
6. Non sono ammessi accessi diretti sulla S.R.11.
7. Per le costruzioni a destinazione residenziali esistenti alla data di adozione del P.I., si attua l'IED; per gli stessi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, così come definiti dall'art. 3 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e successive modifiche e integrazioni.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:

ZONA D1.2 INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI ESPANSIONE	
Indice di edificabilità fondiaria	/
Superficie minima del lotto	1.000 mq.
Rapporto di copertura massimo	50%
Numero massimo dei piani	2 (per le abitazioni)
Altezza massima dei fabbricati	8,00 m. (per le abitazioni)
Distanza minima dal ciglio stradale fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada	m. 5,00 per sede stradale di larghezza fino a m. 7,50; m. 7,50 per sede stradale di larghezza da m. 7,50 a m. 15,00; m. 10,00 per sede stradale di larghezza superiore a m. 15,00.
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo di m. 5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	H/2 con minimo di m. 10 fra edifici appartenenti ad unità produttive differenti (lotti adiacenti)
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	30%
Cavedi	ammessi
Cortili chiusi	ammessi

## **ART. 29 – ZTO D1.3 ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |          |  |               |
|------------|----------|--|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1   | Zonizzazione intero territorio comunale                      | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 | Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 | Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 | Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate prevalentemente ad insediamenti di carattere produttivo artigianale e industriale, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua per IED a condizione che esistano le opere di urbanizzazione primaria, fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.

### DESTINAZIONI D'USO

3. In tali zone è ammesso l'insediamento di industrie, depositi, magazzini ed attività artigianali. Sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni d'uso: alberghiere, turistico-ricettive, pubblici esercizi, attività ristorative. In tali zone sono ammesse strutture sportive (palestre) ed attività di servizio (uffici, banche ecc.).
4. Con esclusione per i depositi ed i magazzini, sono ammesse attività commerciali (spacci) a condizione che siano riferibili all'attività produttiva e artigianale dell'azienda ed a condizione che l'attività produttiva risulti prevalente, sia per superficie che per numero di addetti, rispetto all'attività commerciale. E' inoltre ammessa la realizzazione di uffici, sempre a condizione che siano riferibili all'attività dell'azienda, che comunque dovrà essere prevalente.
5. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario, di dirigenti o custode, sino ad un volume di 500 mc per ogni unità produttiva. La connessione funzionale degli alloggi e degli uffici alle attività produttive dovrà essere stabilita atto d'obbligo unilaterale debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari che dovrà essere prodotto prima del rilascio del Certificato di Agibilità.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

6. Non dovranno comunque essere realizzati nuovi accessi gravanti sulla S.R. n. 11.
7. In corrispondenza del confine dell'area con l'ambito della Corte Ca' di Capri dovrà essere posta a dimora idonea piantumazione arborea ad alto fusto.
8. Per le costruzioni a destinazione residenziali esistenti alla data di adozione del P.I., si attua l'IED; per gli stessi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, così come definiti dall'art. 3 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e successive modifiche e integrazioni.



PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

9. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:

ZONA D1.3 ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO	
Indice di edificabilità fondiaria mc/mq	/
Superficie minima del lotto mq.	/
Rapporto di copertura massimo	45%
Numero massimo dei piani	n° 2
Altezza massima dei fabbricati m.	9,00
Distanza minima dal ciglio stradale fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada	m. 5,00 per sede stradale di larghezza fino a m. 7,50; m. 7,50 per sede stradale di larghezza da m. 7,50 a m. 15,00; m. 10,00 per sede stradale di larghezza superiore a m. 15,00.
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo di m. 5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	H/2 con minimo di m. 10 fra edifici appartenenti ad unità produttive differenti (lotti adiacenti)
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	20%
Cavedi	ammessi
Cortili chiusi	ammessi

## **ART. 30 – ZTO D1.4 ARTIGIANALE DI ESPANSIONE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |          |  |               |
|------------|----------|--|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1   | Zonizzazione intero territorio comunale                      | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 | Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 | Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 | Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate prevalentemente ad insediamenti di carattere produttivo artigianale e industriale, in edificate

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.

### DESTINAZIONI D'USO

3. In tali zone è ammesso l'insediamento di industrie, depositi, magazzini ed attività artigianali. Sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni d'uso: alberghiere, turistico-ricettive, pubblici esercizi, attività ristorative. In tali zone sono ammesse strutture sportive (palestre) ed attività di servizio (uffici, banche ecc.).
4. Con esclusione per i depositi ed i magazzini, sono ammesse attività commerciali (spacci) a condizione che siano riferibili all'attività produttiva e artigianale dell'azienda ed a condizione che l'attività produttiva risulti prevalente, sia per superficie che per numero di addetti, rispetto all'attività commerciale. E' inoltre ammessa la realizzazione di uffici, sempre a condizione che siano riferibili all'attività dell'azienda, che comunque dovrà essere prevalente.
5. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario, di dirigenti o custode, sino ad un volume di 500 mc per ogni unità produttiva. La connessione funzionale degli alloggi e degli uffici alle attività produttive dovrà essere stabilita atto d'obbligo unilaterale debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari che dovrà essere prodotto prima del rilascio del Certificato di Agibilità.
6. Per le costruzioni a destinazione residenziali esistenti alla data di adozione del P.I., si attua l'IED; per gli stessi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, così come definiti dall'art. 3 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e successive modifiche e integrazioni.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:

ZONA D1.4 ARTIGIANALE DI ESPANSIONE	
Indice di edificabilità fondiaria	/
Superficie massima del lotto	1.500 mq.
Rapporto di copertura massimo	50%
Numero massimo dei piani	2 (per le abitazioni)
Altezza massima dei fabbricati	8,00 m. (per le abitazioni)
Distanza minima dal ciglio stradale fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada	m. 5,00 per sede stradale di larghezza fino a m. 7,50; m. 7,50 per sede stradale di larghezza da m. 7,50 a m. 15,00; m. 10,00 per sede stradale di larghezza superiore a m. 15,00.
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo di m. 5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	H/2 con minimo di m. 10 fra edifici appartenenti ad unità produttive differenti (lotti adiacenti)
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	30%
Cavedi	ammessi
Cortili chiusi	ammessi

## ART. 31 – ZTO D2.1 COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |   |               |
|------------|---|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale                        | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, destinate prevalentemente ad insediamenti di carattere commerciale e direzionale e di servizio, caratterizzate dalla presenza di manufatti edilizi e segni morfologici di pregio legati all'uso agricolo del territorio per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua per IED a condizione che esistano le opere di urbanizzazione primaria, fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.

Nelle zone numero D2.1/5 e D2.1/7 nell'ambito individuato con apposita simbologia nell'elaborato Elab. 04 Tav.2.3 Zone significative Zona industriale-commerciale scala 1:2.000, è consentita la realizzazione di una viabilità privata ad uso pubblico, previa la stipula di una convenzione da redigere tra il comune e la parte privata previo accordo tra i privati stessi.

3. Non potranno essere realizzati nuovi accessi carrai sulla strada Gardesana e su Via Verona.
4. In caso contrario l'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo che deve verificare la dotazione minima di standard e prevedere il riordino della viabilità con l'eliminazione di tutti gli accessi diretti sulla ex S.P. 5.

### DESTINAZIONI D'USO

5. In tali zone è ammesso l'insediamento di:
  - attività commerciali – esercizi di vicinato
  - attività commerciali – medie strutture di vendita
  - attività commerciali – grandi strutture di vendita
  - attività direzionali e di servizio.
6. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario, di dirigenti o custode, sino ad un volume di 500 mc. La connessione funzionale degli alloggi alle attività commerciali dovrà essere stabilita atto d'obbligo unilaterale debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari che dovrà essere prodotto prima del rilascio del Certificato di Agibilità.
7. Il Piano degli Interventi localizza le aree idonee all'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita con superficie di vendita superiore ai 1.500 mq, ai sensi dell'art. 21 comma 2 LR 50/2012 e del Regolamento di cui alla DGRV del 18.06.2013, n. 1047.
8. Per le costruzioni a destinazione residenziali esistenti alla data di adozione del P.I., si attua l'IED; per gli stessi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, così come definiti dall'art. 3 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e successive modifiche e integrazioni.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:

ZONA D2.1 COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO	
Indice di edificabilità fondiaria	2,00
Superficie minima del lotto	/
Superficie minima da destinare a servizi (art. 5 D.M. 1444/68)	0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento (per attività commerciali)
Rapporto di copertura massimo	45%
Numero massimo dei piani	4
Altezza massima dei fabbricati	15,00 m.
Distanza minima dal ciglio stradale fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada	m. 5,00 per sede stradale di larghezza fino a m. 7,50; m. 7,50 per sede stradale di larghezza da m. 7,50 a m. 15,00; m. 10,00 per sede stradale di larghezza superiore a m. 15,00.
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo di m. 5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	H/2 con minimo di m. 10 fra edifici appartenenti ad unità produttive differenti (lotti adiacenti)
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	20% *
Cavedi	ammessi
Cortili chiusi	ammessi

\*: compatibilmente con la dotazione minima di parcheggi prevista dalla normativa.

## **ART. 32 – ZTO D2.2 COMMERCIALE DI ESPANSIONE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |          |  |               |
|------------|----------|--|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1   | Zonizzazione intero territorio comunale                      | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 | Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 | Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 | Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio inedificate, destinate ad insediamenti di carattere commerciale e direzionale e di servizio.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.

Nella zona numero D2.2/1 nell'ambito individuato con apposita simbologia nell'elaborato Elab. 04 Tav.2.3 Zone significative Zona industriale-commerciale scala 1:2.000, è consentita la realizzazione di una viabilità privata ad uso pubblico, previa la stipula di una convenzione da redigere tra il comune e il privato.

3. Gli interventi di modificazione urbanistica ed edilizia sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di riordino della viabilità e di riorganizzazione dello svincolo sulla S.R. 11 in corrispondenza della "Città Mercato" per garantire l'accessibilità in condizioni di sicurezza agli interventi previsti.

### DESTINAZIONI D'USO

4. In tali zone è ammesso l'insediamento di:
  - attività commerciali – esercizi di vicinato
  - attività commerciali – medie strutture di vendita
  - attività commerciali – grandi strutture di vendita
  - attività direzionali e di servizio.
5. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario, di dirigenti o custode, sino ad un volume di 500 mc. La connessione funzionale degli alloggi alle attività commerciali dovrà essere stabilita atto d'obbligo unilaterale debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari che dovrà essere prodotto prima del rilascio del Certificato di Agibilità.
6. Il Piano degli Interventi localizza le aree idonee all'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita con superficie di vendita superiore ai 1.500 mq, ai sensi dell'art. 21 comma 2 LR 50/2012 e del Regolamento di cui alla DGRV del 18.06.2013, n. 1047.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

7. Le superfici esterne pavimentate sono ammesse solo se non provocano l'impermeabilizzazione dei suoli e cambiamenti irreversibili all'equilibrio idrogeologico e alle caratteristiche chimico fisiche dei terreni.
8. Nelle sistemazioni delle aree a parcheggio è obbligatorio:
  - a) la predisposizione di una rete di raccolta delle acque meteoriche e superficiali di dilavamento separata, con apposita vasca di raccolta stagna, per evitare l'inquinamento delle falde e dei suoli dovuto alle perdite di olio lubrificante o di carburante dalle auto in sosta;

- b) la messa a dimora di essenze arboree con un minimo di due piante ogni quattro posti macchina.
9. Per le costruzioni a destinazione residenziali esistenti alla data di adozione del P.I., si attua l'IED; per gli stessi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, così come definiti dall'art. 3 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e successive modifiche e integrazioni.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

10. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:

ZONA D2.2 COMMERCIALE DI ESPANSIONE	
Indice di edificabilità territoriale	2,00
Superficie minima del lotto	/
Rapporto di copertura massimo	45%
Numero massimo dei piani	4
Altezza massima dei fabbricati	15,00 m.
Distanza minima dal ciglio stradale fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada	m. 5,00 per sede stradale di larghezza fino a m. 7,50; m. 7,50 per sede stradale di larghezza da m. 7,50 a m. 15,00; m. 10,00 per sede stradale di larghezza superiore a m. 15,00.
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo di m. 5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	H/2 con minimo di m. 10 fra edifici appartenenti ad unità produttive differenti (lotti adiacenti)
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	20% *
Cavedi	ammessi
Cortili chiusi	ammessi

\*: Compatibilmente con la dotazione minima di parcheggi prevista dalla normativa



## **ART. 33 – ZTO D2.3 COMMERCIALE AD INTEGRAZIONE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |   |               |
|------------|---|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale                        | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti di territorio inedificate, posta nelle immediate adiacenze della Zona Commerciale di Espansione. La sua destinazione è in funzione del consolidamento delle attività commerciali già presenti nell'intorno, in considerazione anche che l'esiguità della dimensioni non permetterebbe una loro ottimale utilizzazione dal punto di vista agricolo

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
3. Lo stesso strumento urbanistico attuativo, nell'ambito del proprio reticolo viabilistico, dovrà prevedere il collegamento della corte rurale Ca' di Capri alla viabilità esistente in direzione nord verso il capoluogo.

### DESTINAZIONI D'USO

4. In tali zone è ammesso l'insediamento di:
  - attività commerciali – esercizi di vicinato
  - attività commerciali – medie strutture di vendita
  - attività commerciali – grandi strutture di vendita
  - attività direzionali e di servizio.
- Il Piano degli Interventi localizza le aree idonee all'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita con superficie di vendita superiore ai 1.500 mq, ai sensi dell'art. 21 comma 2 LR 50/2012 e del Regolamento di cui alla DGRV del 18.06.2013, n. 1047.
5. Per le costruzioni a destinazione residenziali esistenti alla data di adozione del P.I., si attua l'IED; per gli stessi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, così come definiti dall'art. 3 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e successive modifiche e integrazioni.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:

ZONA D2.3 COMMERCIALE AD INTEGRAZIONE	
Indice di edificabilità territoriale mc/mq	2,00
Superficie minima del lotto	/
Rapporto di copertura massimo	45%
Numero massimo dei piani	4
Altezza massima dei fabbricati	15,00 m.
Distanza minima dal ciglio stradale fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada	m. 5,00 per sede stradale di larghezza fino a m. 7,50; m. 7,50 per sede stradale di larghezza da m. 7,50 a m. 15,00; m. 10,00 per sede stradale di larghezza superiore a m. 15,00.
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo di m. 5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	H/2 con minimo di m. 10 fra edifici appartenenti ad unità produttive differenti (lotti adiacenti)
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	20% *
Cavedi	ammessi
Cortili chiusi	ammessi

\*: Compatibilmente con la dotazione minima di parcheggi prevista dalla normativa

## **ART. 34 – ZTO D5.1 INSEDIAMENTI TRADIZIONALI ED INNOVATIVI DI COMPLETAMENTO**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |          |  |               |
|------------|----------|--|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1   | Zonizzazione intero territorio comunale                      | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 | Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 | Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 | Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti di attività produttive sia di tipo tradizionale che innovativo e dei relativi uffici e servizi per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.
2. Si intende per processo produttivo ogni attività diretta alla produzione di beni e servizi, anche mediante procedimenti innovativi, non limitata ai soli processi di trasformazione della materia o all'assemblaggio di parte di beni già finiti e diretta anche a stoccaggio e processi di logistica.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua per IED a condizione che esistano le opere di urbanizzazione primaria, fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.

### DESTINAZIONI D'USO

4. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività produttive sia di tipo tradizionale che innovativo e dei relativi uffici e servizi. In tali zone sono ammesse strutture sportive (palestre) ed attività di servizio (uffici, banche ecc.).
5. Con esclusione per i depositi ed i magazzini, sono ammesse attività commerciali (spacci) a condizione che siano riferibili all'attività produttiva e artigianale dell'azienda ed a condizione che l'attività produttiva risulti prevalente, sia per superficie che per numero di addetti, rispetto all'attività commerciale. E' inoltre ammessa la realizzazione di uffici, sempre a condizione che siano riferibili all'attività dell'azienda, che comunque dovrà essere prevalente.
6. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario, di dirigenti o custode, sino ad un volume di 500 mc per ogni unità produttiva. La connessione funzionale degli alloggi e degli uffici alle attività produttive dovrà essere stabilita atto d'obbligo unilaterale debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari che dovrà essere prodotto prima del rilascio del Certificato di Agibilità.
7. Non sono ammesse le strutture destinate esclusivamente alle attività commerciali quali esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita.
8. Per le costruzioni a destinazione residenziali esistenti alla data di adozione del P.I., si attua l'IED; per gli stessi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, così come definiti dall'art. 3 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e successive modifiche e integrazioni.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

9. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:

ZONA D5.1 INSEDIAMENTI TRADIZIONALI ED INNOVATIVI DI COMPLETAMENTO	
Indice di edificabilità fondiaria	Non precisato
Superficie minima del lotto	1.000 mq.
Rapporto di copertura massimo	60%
Numero massimo dei piani	Per le abitazioni n° 2
Altezza massima dei fabbricati	10,00 m. Salvo maggiori altezze dovute a volumi tecnici, macchinari di grandi dimensioni, o singole sovrastrutture, necessari per particolari processi produttivi, sentito il parere della Commissione tecnica edilizia ed acquisiti preventivamente gli eventuali nulla osta previsti dalla vigente legislazione.
Distanza minima dal ciglio stradale fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada	m. 5,00 per sede stradale di larghezza fino a m. 7,50; m. 7,50 per sede stradale di larghezza da m. 7,50 a m. 15,00; m. 10,00 per sede stradale di larghezza superiore a m. 15,00.
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo di m. 5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	H/2 con minimo di m. 10 fra edifici appartenenti ad unità produttive differenti (lotti adiacenti)
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	30%
Cavedi	ammessi
Cortili chiusi	ammessi

## **ART. 35 – ZTO D5.2 INSEDIAMENTI TRADIZIONALI ED INNOVATIVI DI ESPANSIONE**

### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

- Piano di Assetto del Territorio

### **INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

- |            |          |  |               |
|------------|----------|--|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1   | Zonizzazione intero territorio comunale                      | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 | Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 | Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 | Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### **DEFINIZIONE**

1. Comprendono le parti del territorio inedificate, destinate ad insediamenti di attività produttive sia di tipo tradizionale che innovativo e dei relativi uffici e servizi.

### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

2. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
3. Gli interventi all'interno della zona D5.2/01 si attuano attraverso uno strumento urbanistico attuativo. La viabilità in essa ricavata deve collegarsi e tenere conto della rete viaria esistente e ben integrarsi con essa.
4. L'altezza massima dei fabbricati è fissata in 10 m, tale altezza può essere superata per i volumi tecnici, macchinari di grandi dimensioni, o singole sovrastrutture necessarie per particolari processi produttivi, previa valutazione dell'U.T.C. e una volta acquisiti i pareri e nulla osta previsti per legge.

### **DESTINAZIONI D'USO**

5. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività produttive sia di tipo tradizionale che innovativo e dei relativi uffici e servizi. In tali zone sono ammesse strutture sportive (palestre) ed attività di servizio (uffici, banche ecc.). Sono ammesse inoltre, le seguenti destinazioni d'uso: alberghiere, turistico-ricettive, pubblici esercizi, attività ristorative, direzionale e logistica.
6. Con esclusione per i depositi ed i magazzini, sono ammesse attività commerciali (spacci) a condizione che siano riferibili all'attività produttiva e artigianale dell'azienda ed a condizione che l'attività produttiva risulti prevalente, sia per superficie che per numero di addetti, rispetto all'attività commerciale. E' inoltre ammessa la realizzazione di uffici, sempre a condizione che siano riferibili all'attività dell'azienda, che comunque dovrà essere prevalente.
7. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario, di dirigenti o custode, sino ad un volume di 500 mc per ogni unità produttiva. La connessione funzionale degli alloggi e degli uffici alle attività produttive dovrà essere stabilita atto d'obbligo unilaterale debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari che dovrà essere prodotto prima del rilascio del Certificato di Agibilità.
8. Non sono ammesse le strutture destinate esclusivamente alle attività commerciali quali esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita.
9. Per le costruzioni a destinazione residenziali esistenti alla data di adozione del P.I., si attua l'IED; per gli stessi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, così come definiti dall'art. 3 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e successive modifiche e integrazioni.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

10. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:

ZONA D5.2 INSEDIAMENTI TRADIZIONALI ED INNOVATIVI	
Indice di edificabilità	Non precisato
Superficie minima del lotto mq	1.000
Rapporto di copertura massimo mq/mq	60%
Numero massimo dei piani n°	2 per le abitazioni
Altezza massima dei fabbricati ml	10,00
Distanza minima dal ciglio stradale ml fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada	m. 5,00 da strade di larghezza < 7,00; m. 7,50 da strade di larghezza < 15,00;
Distanza minima dai confini ml	H/2 con minimo di m. 5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi ml	Distanza uguale all'alt. Max del fabbr. più alto con min. di mt. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio ml	10,00
Destinazione delle sup. scoperte a colture e giardini minimo mq/mq	30%
Cavedi	ammessi
Cortili chiusi	ammessi

## **ART. 36 – ZTO DP PERTINENZA DELLE AREE PRODUTTIVE E COMMERCIALI**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |          |  |               |
|------------|----------|--|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1   | Zonizzazione intero territorio comunale                      | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 | Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 | Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 | Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti di territorio inedificate, destinate a deposito materiali all'aperto e/o parcheggi, poste in zone attigue a zone industriali, artigianali e commerciali già dotate di opere di urbanizzazione primaria.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua per IED previo APP con l'Amministrazione Comunale che regoli le modalità di esecuzione degli interventi.
3. In tali zone non è consentita nessuna forma di edificazione e/o ampliamento di edifici esistenti che determinino la creazione di volumi o superfici coperte.
4. Le aree da destinare a deposito materiali all'aperto e/o parcheggio dovranno essere pertinenziali all'attività collegata, a tale scopo dovrà essere prodotto idoneo vincolo di destinazione.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

5. Non è consentito il deposito di materiali che possano dar luogo a percolati che comportino la contaminazione del suolo e delle falde sotterranee.
6. Nell'impermeabilizzazione del terreno dovranno essere predisposte apposite misure di mitigazione ambientale e la raccolta ed il trattamento delle acque meteoriche attraverso adeguati impianti di smaltimento.
7. La superficie massima impermeabilizzabile è pari al 70% della superficie del lotto.

## ART. 37 – ZTO DC IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 360 “Nuovo Codice della Strada”
- DPR 16 dicembre 1992 n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”
- D.L. n. 32 del 11.02.1998
- D.L. n. 383 del 29.10.1999
- Legge regionale n. 23 del 23.10.2003 “Norme per la razionalizzazione e l’ammodernamento della rete distributiva di carburanti”
- DGRV 497 del 18.02.2005 “Criteri per l’individuazione da parte dei comuni dei requisiti e delle caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori di carburanti nonché norme tecniche per i PRC per l’installazione di impianti di distribuzione di carburanti

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |   |               |
|------------|---|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale                        | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti di territorio in cui sono localizzati gli impianti esistenti per la distribuzione di carburante e le aree di servizio ad essa funzionali

### MODALITA' DI INTERVENTO

1. In queste zone il PI si attua per IED.
2. I nuovi impianti devono:
  - avere le caratteristiche dei chioschi, delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio, così come definiti dalla legge statale e regionale nonché dal Piano regionale di distribuzione dei carburanti;
  - essere dimensionati in modo da prevedere l’installazione di prodotti benzine e gasolio per autotrazione e dove possibile anche il gpl ed il metano.
3. Gli impianti comprese le relative aree di sosta degli automezzi non devono:
  - impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (Art. 22 NCdS ed Art. 61, Comma 3 del Regolamento);
  - impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
4. L’installazione degli impianti non è consentita:
  - in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari e la distanza dai dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel NCdS e nel Regolamento di attuazione;
  - lungo le curve di raggio inferiore a m. 300; qualora i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i m. 300 e i m. 100 l’installazione è consentita fuori della curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a m. 100 gli impianti potranno sorgere a m. 95 dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni;
  - nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 sono consentiti solo impianti stradali tipo “chiosco” opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l’impatto visivo.
5. I sostegni per l’installazione della pensilina a copertura dell’isola destinata agli erogatori di carburante devono essere collocati ad almeno m. 5 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l’oggetto della pensilina stessa non deve superare in protezione il ciglio interno dell’aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.



## SUPERFICIE MINIMA

6. Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi compreso l'impianto di lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di m. 5 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà. La distanza dagli edifici (Df) è pari a m. 10.
7. All'interno dell'area di servizio almeno il 15% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato, con la messa a dimora di cortine di piante autoctone, e almeno il 15% a parcheggio.
8. La superficie minima di insediamento degli impianti relativi alle attività commerciali è fissata dalla normativa di settore (DGRV 497 del 18.02.05).

## SERVIZI COMPLEMENTARI

9. Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammissibili ai sensi dell'Art. 2, Comma 3 dei DLgs n. 32/98 le seguenti attività accessorie:
  - a) attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti prevalentemente rivolti al veicolo;
  - b) attività rivolte alla persona: bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona.
10. La localizzazione degli impianti di lavaggio automezzi potrà essere definita all'interno delle Z.T.O. anche in maniera autonoma, con la presenza di un chiosco per ciascun impianto di lavaggio, come definito dall'Art. 3.1 della DGR 7 dicembre 1999, n. 4433.
11. La localizzazione di tali attività è soggetta alle medesime prescrizioni definite nel presente Articolo riguardanti le aree per la distribuzione carburante in quanto la loro localizzazione è parte integrante del progetto stradale e deve rispondere ai requisiti di sicurezza e fluidità del traffico.

## DISPOSIZIONI PARTICOLARI

12. Nel caso di installazione di impianti di autolavaggio, il piazzale deve garantire le esigenze di sicurezza inerenti la sosta e la manovra degli autoveicoli. L'impianto costituisce struttura precaria e deve essere conforme alle vigenti normative ambientali in materia di acustica, inquinamento acque sospese scarichi e depurazione delle acque.

## **ART. 38 – SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- L n. 241 del 07.08.1990, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"
- Circolare 31.07.2001, n. 16 "Sportello Unico per le attività produttive (Art. 2 e 5 del DPR n. 447/98), indirizzi in materia urbanistica"
- DGRV 31 marzo 2009, n. 791 "Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, cd. "Codice Ambiente", apportata dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4. Indicazioni metodologiche e procedurali."
- DGRV 15 marzo 2010, n. 832 "Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46 della LR 11/2004 "Norme per il governo del territorio". Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della LR 11/2004 (art. 46 comma 2 lettera c, LR 11/2004)"
- DPR n. 160 del 07.09.2010, "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133"
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio"
- Legge Regionale del 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante"
- Piano di Assetto del Territorio

### DEFINIZIONE

1. La procedura di Variante al PRC attraverso la procedura dello SUAP è finalizzata a rispondere alle esigenze di sviluppo o di trasformazione degli insediamenti produttivi non conformi alle previsioni urbanistiche del PRC Vigente.
2. La procedura di SUAP di cui alla LR 55/2012 contempla tre casistiche:
  - a) interventi di edilizia produttiva che non configurano variante allo strumento urbanistico generale (Art. 2, LR 55/2012), soggetti al procedimento unico di cui all'Art. 7 del DPR 160/2010:
    - ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50% della superficie esistente e comunque non oltre mq 100 di superficie coperta;
    - modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di SUAP, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate;
  - b) interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale (Art. 3, LR 55/2012), soggetti al procedimento unico di cui all'Art. 7 del DPR 160/2010, previo parere del consiglio comunale:
    - ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80% della Sc e, comunque, in misura non superiore a mq 1.500.
  - c) interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale (Art. 4, LR 55/2012), soggetti al procedimento unico di cui all'Art. 8 del DPR 160/2010, integrato dalle disposizioni di cui all'Art. 4 della LR 55/2012.

### PROCEDIMENTO

3. La procedura di SUAP in Variante al PRC, di cui alla lett. c), comma 2 del presente articolo, contempla due fattispecie:
  - a) quella che necessita dell'approvazione provinciale in quanto gli interventi proposti non sono coerenti con il PAT ed il PTCP;
  - b) quella che non necessita dell'approvazione provinciale ed è di esclusiva competenza comunale in quanto gli interventi proposti sono coerenti con il PAT e riguardano un'unica struttura aziendale.
4. L'iter necessario per il perfezionamento della procedura di SUAP in Variante al PRC, come definita nella normativa nazionale e regionale e consolidata nella prassi regionale e provinciale, prevede i seguenti passaggi:
  - l'imprenditore richiede la convocazione della Conferenza di Servizi al responsabile del SUAP;

- il responsabile del SUAP, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta, convoca in seduta pubblica la Conferenza di Servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della L. 241/1990;
- alla Conferenza di Servizi preliminare, detta "istruttoria", partecipano l'imprenditore, il responsabile del SUAP comunale, il Sindaco, o suo delegato, gli enti e le amministrazioni pubbliche coinvolte nel procedimento;
- il progetto di Variante presentato verrà aggiornato secondo le indicazioni espresse in Conferenza di Servizi istruttoria;
- la Conferenza di Servizi, nell'ambito dei procedimenti autorizzatori, qualora necessario, valuta la sostenibilità ambientale degli interventi, tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni;
- il responsabile del SUAP convoca la Conferenza di Servizi conclusiva, detta "decisoria". La partecipazione provinciale (quando richiesta) alla conferenza di servizi è preceduta dalla Valutazione Tecnica Provinciale; il verbale della conferenza di servizi costituisce adozione di Variante urbanistica;
- l'esito della Conferenza di Servizi è depositato presso la segreteria del Comune per 10 (dieci) giorni;
- dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio e nel sito internet del Comune;
- chiunque può presentare osservazioni nei successivi 20 (venti) giorni;
- entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il verbale della conferenza dei servizi ed i suoi allegati unitamente alle osservazioni viene esaminato e approvato dal Consiglio Comunale.

#### DIRETTIVE E INDIRIZZI

5. Il PI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello SUAP:
- Circolare 31.07.2001, n. 16 "Sportello Unico per le attività produttive (Art. 2 e 5 del DPR n. 447/98), indirizzi in materia urbanistica";
  - DGRV 31 marzo 2009, n. 791 "Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, cd. "Codice Ambiente", apportata dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4. Indicazioni metodologiche e procedurali";
  - DGRV 15 marzo 2010, n. 832 "Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46 della LR 11/2004 "Norme per il governo del territorio". Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della LR 11/2004 (art. 46 comma 2 lettera c, LR 11/2004)".

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. In sede di applicazione della procedura di SUAP in deroga o in variante al PRC:
- a) è da escludere la possibilità di:
- recuperare edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività produttive;
  - ampliare l'area interessata dal progetto oltre le esigenze produttive prospettate nel progetto;
  - interessare aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano;
  - interessare impianti inadeguati o strutture precarie o inadatte allo svolgimento di attività produttive, che devono invece essere trasferite in idonee zone di PRC, sempre che il progetto non si configuri come "realizzazione" di un nuovo impianto;
  - interessare immobili abbandonati o dismessi;
  - ledere l'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, visuali panoramiche, etc.;
- b) è necessario:
- quantificare la "capacità di carico ambientale" e approntare interventi compensativi/mitigativi commisurati a tutela dell'ecosistema interessato;
  - verificare la compatibilità con le zone di tutela e le zone di vincolo;
  - garantire il rispetto degli standards urbanistici;
  - rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;
  - collocare gli ampliamenti in contiguità al fabbricato esistente e comunque all'interno dell'area di pertinenza, la quale deve essere costituita da una figura geometrica unica e chiusa;
  - utilizzare il verde come strumento di recupero dell'ambiente per il controllo dell'inquinamento, la regolazione idrotermica, la salvaguardia del suolo, la funzione di equilibrio tra le specie, la riduzione dell'impatto ambientale, il miglioramento del paesaggio;
  - riqualificare sotto l'aspetto ambientale/ecologico l'area di pertinenza attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante;
  - convenzionare le opere di mitigazione ambientale e di urbanizzazione relative all'intervento;
  - prevedere interventi utili per mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività produttiva, mediante, ad esempio, cortine vegetali, barriere antirumore, o interventi migliorativi sul ciclo produttivo;

- c) la documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione nella quale siano esaustivamente illustrati i seguenti aspetti:
    - attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni, materiali e sostanze impiegate, prodotte e di scarto;
    - impatto, in relazione alle caratteristiche della zona e alla struttura insediativa esistente, relativo al traffico indotto previsto e/o potenziale;
    - elementi di possibile incompatibilità con eventuali insediamenti residenziali esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, etc.) e rimedi posti per eliminare o mitigare tali inconvenienti.
7. La procedura di SUAP in variante al PRC è assoggettata a:
- a) applicazione dei principi e delle procedure della perequazione urbanistica come definiti dalle presenti NTO e dal PAT;
  - b) definizione di un APP ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 o di similari forme di convenzionamento;
  - c) applicazione, nel caso di attività collocate in "zona propria", limitatamente alle attività che hanno saturato la capacità edificatoria del lotto di pertinenza.

## ART. 39 – SISTEMA COMMERCIALE (LR 50/2012)

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- LR n. 50 del 28.12.2012, “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto” e s.m.i.
- DGRV del 18.06.2013, n. 1047 “Regolamento Regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del settore commerciale”

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01 Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale scala 1:5.000
- Elab. 02 Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo scala 1:2.000
- Elab. 03 Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico scala 1:2.000
- Elab. 04 Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale scala 1:2.000
- Elab. 07 Tav. 5 Centri abitati e Centro urbano LR 50/2012 scala 1:5.000

### DEFINIZIONE

1. Le politiche per lo sviluppo del sistema commerciale sono finalizzate prioritariamente a:
  - incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate;
  - rigenerare l'economia ed il tessuto sociale e culturale urbano;
  - favorire la riqualificazione dei centri storici e urbani attraverso lo sviluppo delle attività commerciali;
  - favorire la creazione di una rete distributiva efficiente e rafforzare il servizio di prossimità.
2. Ai fini della regolamentazione del sistema commerciale si intendono:
  - a) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;
  - b) superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;
  - c) esercizio commerciale: il punto vendita nel quale un operatore economico svolge attività di commercio al dettaglio;
  - d) esercizio di vicinato: l'esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;
  - e) media struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati;
  - f) medio centro commerciale: una media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
  - g) grande struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 metri quadrati. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:
    - *grande centro commerciale*, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
    - *parco commerciale*, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche;
  - h) outlet: forma di vendita al dettaglio secondo cui le aziende produttive, in locali diversi dal luogo di produzione, pongono in vendita direttamente o indirettamente l'inventario, la produzione in eccesso, la fine serie, i prodotti fallati, i campionari o apposita linea di produzione;
  - i) temporary store: forma di vendita al dettaglio che consente l'utilizzo temporaneo dei locali anche da parte delle aziende di produzione di beni o di servizi interessate alla vendita diretta dal produttore al consumatore e alla promozione del proprio marchio;
  - j) centro urbano: porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'Art. 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo codice della strada”, caratterizzata dal tessuto urbano consolidato,

con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.

## MODALITÀ DI INTERVENTO

### Parcheggi

3. In tutte le ZTO ad esclusione dei centri storici, per gli interventi a destinazione d'uso commerciale devono essere previste aree da destinare a parcheggio rispettivamente:

- per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore a 0,50 mq ogni 1 mq di Sv. Una ulteriore superficie, non inferiore a 0,5 mq ogni 1 mq di Su, dovrà essere destinata a standard secondario (parcheggio e/o verde attrezzato) in collegamento funzionale con l'insediamento stesso;
- per le grandi strutture di vendita valgono i parametri di cui alla Legge Regionale 28/12/2012, n. 50 e successivo Regolamento di Attuazione:
  - Centro storico definito da convenzione
  - Centro urbano 0,40 mq/mq della SIp (zone di completamento)
  - Centro urbano 0,50 mq/mq della SIp (zone di espansione e di ristrutturazione)
  - Fuori centro urbano 1,00 mq/mq della SIp o 1,80 mq/mq della Sv (alimentare)
  - Fuori centro urbano 0,80 mq/mq della SIp o 1,00 mq/mq della Sv (non alimentare)

Le dotazioni di parcheggio per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare al di fuori del centro urbano sono ridotte del 50% nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:

- mobili;
- autoveicoli;
- motoveicoli;
- nautica;
- materiali edili;
- legnami.

4. Per le grandi strutture di vendita per i centri storici le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11/2004, sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali.

### Aree libere

5. Per le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici e dei centri urbani deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq della superficie di vendita.

## CENTRI URBANI E AREE DEGRADATE

6. Il PI perimetra nella Tav. 1 (scala 1:5.000) e 2 (scala 1:2.000) i Centri Urbani e individua le Aree degradate soggette alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 e alla redazione di un PUA e nei quali si applicano le disposizioni della LR 50/2012.

7. Nelle aree individuate nell'Elaborato. 09 Schede – Aree degradate LR 50/2012 ed Edifici a destinazione commerciale e nelle Tavole 1 e 2, è consentito l'insediamento degli esercizi di vicinato, delle medie e grandi strutture di vendita previa:

- sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT;
- rispetto della normativa degli istituti della perequazione/ compensazione di cui agli artt. 35 e 37 della Legge Regionale n. 11/04 e s.m.i. e di cui ai precedenti Artt 16 e 17 delle presenti NTO
- redazione di un PUA con verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e verifica e rispetto della procedura per la valutazione di incidenza tenendo presente i casi di esclusione di cui alle disposizioni regionali.

## PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Nei lotti ed edifici oggetto del cambio di destinazione d'uso a commerciale ai sensi della LR 50/2012, individuate nell'Elaborato. 09 Schede – Aree degradate LR 50/2012 ed Edifici a destinazione commerciale, si applicano i parametri urbanistici ed edilizi riportati nelle schede. Per quanto non riportato nelle schede valgono i parametri edilizi ed urbanistici della zona di appartenenza.
9. Per i lotti ed edifici oggetto del cambio d'uso a commerciale sono comunque fatti salvi i parametri urbanistici ed edilizi esistenti. Per gli edifici esistenti è previsto la riconversione e il cambio d'uso a destinazione commerciale della superficie lorda di pavimento esistente.

## TITOLO VI: SISTEMA AMBIENTALE

---

### ART. 40 – CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Artt. 43, 44 e 45
- D.G.R.V. 8 ottobre 2004, n. 3178
- D.G.R.V. 25 novembre 2008, n. 3650
- D.G.R.V. 03 febbraio 2010, n. 172
- D.G.R.V. 16 febbraio 2010, n. 329
- D.G.R.V. 15 maggio 2012, n. 856
- Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |   |               |
|------------|---|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale                        | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

#### DEFINIZIONE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) ed elementi territoriali:
  - ZTO E Zona Agricola
  - ZTO E di Interesse Paesaggistico Rurale;
  - ZTO Verde privato;
  - Nuclei di Antica origine e di valore architettonico-ambientale
  - Edifici di interesse storico in zona agricola;
  - Edifici non funzionali alla conduzione del fondo.
2. Nella zona agricola, fatte salve le norme specifiche per:
  - gli edifici di interesse storico in zona agricola
  - gli edifici non funzionali alla conduzione del fondosono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT ed in quanto compatibili con le limitazioni, prescrizioni e tutele speciali previste dalle presenti NTO, esclusivamente interventi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole produttive, secondo le modalità previste dalla LR 11/2004 e s.m.i..
3. Gli interventi di cui al comma 2 sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui all'Art. 44, comma 2 della LR 11/2004.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

##### Nuova edificazione e ampliamento

4. La nuova edificazione e l'ampliamento degli edifici esistenti destinati alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004, dai successivi articoli delle presenti NTO e dal Prontuario Qualità Architettonica.
5. La nuova edificazione, ove ammessa, è consentita dando motivato atto della sussistenza delle seguenti condizioni:
  - aggregazione a preesistenze edilizie o la motivata impossibilità di aggregarsi a consistenze edilizie esistenti;
  - conferma e recupero delle preesistenze storiche e dei fabbricati rurali di tipologia tradizionale da conservare;
  - corretto inserimento nell'intorno insediativo ed ambientale;
  - tutela delle componenti della rete ecologica;
  - contenimento della riduzione di spazio rurale;
  - tutela delle risorse irrigue;
  - sviluppo della rete delle infrastrutture viarie a servizio delle funzioni locali;
  - sviluppo dei caratteri di naturalità negli ambiti estensivi specializzati.



6. L'ampliamento, ove ammesso, dovrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valori storico architettonici.

#### Altre disposizioni

7. Salvo che le presenti NTO per specifici ambiti, tipologie di immobili o categorie di intervento/destinazioni d'uso non dispongano diversamente, sugli edifici esistenti, anche in deroga ai requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla LR 11/2004, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i., purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria e senza modificare la destinazione d'uso legittimamente preesistente.
8. La demolizione con ricostruzione è consentita nel rispetto delle caratteristiche tipo-morfologiche indicate nel presente articolo.
9. Nel caso di esproprio di un edificio esistente con le procedure previste dall'Art. 37 della LR 11/2004, e nei casi di demolizione con ricostruzione di edifici ubicati nelle fasce di rispetto indicate nelle tavole dei vincoli, è consentita la ricostruzione in area agricola adiacente con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso e nel rispetto dei seguenti principi:
  - favorire l'accorpamento e la ricomposizione di tutti i fabbricati ricadenti nel vincolo;
  - collocare il nuovo fabbricato immediatamente all'esterno della fascia di rispetto;
  - evitare il frazionamento degli aggregati e/o dei fabbricati.

#### Vincoli

10. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2004 e s.m.i..
11. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.
12. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 10 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'Art. 50, comma 1, lettera d), n. 7 della LR 11/2004.
13. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del PI.
14. La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.
15. Il Comune si dota di un Registro Fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati e di una planimetria su cui risultano individuate le aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

#### CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI DEGLI INTERVENTI RESIDENZA

16. Sui nuovi edifici residenziali e/o sulle porzioni ampliate gli interventi sono orientati alle seguenti direttive
  - a) caratteristiche volumetriche e tipologiche:

dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza, in armonia con la tipologia rurale, evitando gli slittamenti delle falde del tetto; la forma dell'edificio deve essere prevista mediante l'aggregazione di volumi semplici, di forma parallelepipedica, allineati preferibilmente con l'asse maggiore orientato secondo l'asse est-ovest al fine di migliorare le condizioni di soleggiamento. Sono vietate le soluzioni architettoniche a piani sfalsati, i rialzi del terreno circostante o antistante l'edificio ed i volumi aggettanti. In caso di preesistenze, dovranno essere posizionate nell'ambito del medesimo aggregato abitativo intendendo, per lo stesso, il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso;

Sono vietati i piani interrati esterni al perimetro del fabbricato. Gli scivoli di accesso e le relative aree di manovra al piano interrato esterni al perimetro del fabbricato dovranno avere dimensioni limitate alla stretta funzione degli stessi. Laddove possibile lo scivolo e/o la relativa area di manovra dovranno essere coperti e il relativo estradosso di tale solaio di copertura, esterno al perimetro del fabbricato, dovrà essere impostato ad una quota di -30 centimetri rispetto a quella del terreno esistente o di progetto e sullo stesso dovrà essere riportato uno strato di terreno vegetale dello spessore minimo di 30 centimetri.
  - b) coperture:

- gli edifici dovranno avere coperture con tetto a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore con manto in coppi o tegole similari; sono vietati i bow-windows, le terrazze a tutta pianta (copertura piana), i tagli nelle falde di copertura per creare terrazzi di qualsiasi dimensione. E' vietata la realizzazione di abbaini;
- c) portici:  
dovranno essere ricavati preferibilmente all'interno del corpo di fabbrica. Per gli edifici con copertura a padiglione sono ammessi esclusivamente portici all'interno del corpo di fabbrica.  
La realizzazione di portici esterni al perimetro del fabbricato è ammessa a condizione che:
- le falde dei portici siano parallele a quelle del tetto del fabbricato;
  - i porticati e le pensiline aperte con superficie coperta non superiore al 20% di quella dell'edificio principale non sono computate ai fini volumetrici. Le eccedenze sono da computarsi come volume.
- d) forometrie:  
*finestre*: dovranno avere forma rettangolare con i lati lunghi in posizione verticale. Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio;  
*Porte e finestre* dovranno essere riquadrate esternamente da cornice di mattoni intonacati o pietra naturale con spessore minimo di cm 10 e sporgente dalla muratura fino a cm 5;
- e) serramenti, scuri e controfinestre:  
i serramenti e gli oscuri dovranno essere di forme e dimensioni tradizionali; dovranno essere adottati serramenti con anta d'oscuro, porte, portoncini in legno, in pvc, in alluminio purché con tinte consone all'ambiente. E' vietato l'uso di avvolgibili;
- f) poggiali, pensiline e scale:  
sono vietati i poggiali aggettanti, le pensiline, le coperture piane e le scale esterne aperte; eventuali poggiali potranno essere realizzati in nicchia o comunque entro la sagoma dell'edificio, salvo le sporgenze necessarie allo sgrondo delle acque meteoriche;
- g) intonaci e materiali esterni:  
gli intonaci dovranno essere di tipo tradizionale con eventuale colore incorporato o a calce e colorati con idropittura preferibilmente in unica tinta per tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse, gialle e dei grigi. Per le pareti esterne sono, comunque, ammessi rivestimenti in pietra naturale o mattoni faccia a vista;
- h) recinzioni:  
Le recinzioni dovranno essere realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica o profilati metallici di semplice fattura per un'altezza totale di mt. 1,70. Le recinzioni potranno essere poste su un muretto dell'altezza di cm. 50 e nel rispetto, sempre, di quella complessiva di mt. 1,70. Sono ammesse recinzioni in sasso e/o mattoni a vista purché aventi un'altezza massima di mt. 1,70.  
Sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.  
Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno m. 5,00 dal filo della strada con collegamento non inferiore a 45 gradi sessagesimali verso l'esterno, ed almeno su di un lato se realizzato a confine.  
Tutti i tipi di recinzione suddetti ed i relativi accessi carrai dovranno comunque sempre rispettare quanto disposto dal vigente Regolamento di Esecuzione di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16/12/1992, n. 495).  
Qualora la recinzione di un'area privata dovesse essere realizzata tra l'intersezione di due strade, la stessa dovrà essere raccordata con un raggio minimo di curvatura di m. 5,00. In caso di strade extraurbane secondarie ed urbane di scorrimento si valuteranno di volta in volta la possibilità di raggi di curvatura superiori.  
L'illuminazione esterna delle aree private dovrà essere progettata secondo le disposizioni contenute nella L.R. 07/08/2009, n. 17 – "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici".
- i) Piscine:  
E' ammessa la realizzazione di piscine private che dovranno essere completamente interrato ed ubicate ad una distanza non superiore a m. 30 dalle pareti dell'abitazione di riferimento. Le domande edilizie relative alle suddette opere dovranno essere corredate di specifico "nulla osta" dell'ente gestore del Servizio Idrico Integrato.

#### ANNESSI RUSTICI

17. Sui nuovi annessi rustici e/o sulle porzioni ampliate gli interventi sono orientati alle seguenti direttive
- a) caratteristiche volumetriche e tipologiche:

Le nuove costruzioni adibite ad annessi rustici, in caso di preesistenze, con identica destinazione d'uso, dovranno essere posizionate in aderenza alle stesse; per quanto attiene all'edificazione di annessi rustici nelle zone agricole, si stabilisce che gli stessi debbano essere preferibilmente posizionati in aderenza ai fabbricati già esistenti, con analoga destinazione d'uso, nell'ambito della medesima azienda, limitando così nel massimo grado il pregiudizio di territorio agricolo o comunque entro un raggio massimo di mt. 100,00 dai fabbricati esistenti sempre nella stessa azienda, potendosi intendere anche in questo caso comunque limitato il pregiudizio del territorio agricolo. All'edificazione di nuovi annessi rustici va anteposto il recupero di strutture già esistenti nella stessa azienda.

La forma dell'edificio deve essere prevista mediante l'aggregazione di volumi semplici, di forma parallelepipedica, allineati preferibilmente con l'asse maggiore orientato secondo l'asse est-ovest al fine di migliorare le condizioni di soleggiamento. Sono vietate le soluzioni architettoniche a piani sfalsati, i piani interrati e seminterrati esterni al sedime del fabbricato f.t. ed i rialzi del terreno circostante o antistante l'edificio. Gli scivoli di accesso e le relative aree di manovra al piano interrato dovranno avere dimensioni limitate alla stretta funzione degli stessi.

- b) coperture:  
gli edifici dovranno avere coperture con tetto a due o quattro falde
- c) intonaci e materiali esterni:  
sono preferibili gli intonaci di tipo tradizionale con eventuale colore incorporato o a calce

#### DEROGHE

18. Sono ammesse deroghe ad alcune delle prescrizioni di cui sopra, solo nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità ed in contiguità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

19. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:

20. Residenza

- **H** m 7,00  
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
- **N** n. 2  
se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati
- **Dc** m 5,00  
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti
- **Df** m 10,00  
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca
- **Ds** m 10,00 dentro il centro abitato  
articolo 61 delle presenti NTO fuori dal centro abitato

21. Strutture agricole produttive non dedicate a ricovero di animali

- **H** m 7,00  
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
- **N** n. 2  
se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati
- **Dc** m 7,50  
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti
- **Df** m 10,00

- **Ds** m 10,00 dentro il centro abitato  
articolo 61 delle presenti NTO fuori dal centro abitato

22. Per ogni unità abitativa viene ammessa la realizzazione di **manufatti per il ricovero di piccoli animali e per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.**

La realizzazione di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo (Art. 44 comma 5ter della LR 11/2004) che vengono assimilati a pertinenze degli edifici principali, è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- **H** m 2,40 in colmo
- **Sc** mq 16,00
- **Dc** m 5,00
- **Df** m 10,00
- **Ds** m 10,00 dentro il centro abitato  
articolo 61 delle presenti NTO fuori dal centro abitato

Sono fatte salve le norme nazionali, regionali e locali in materia di Igiene e Sanità pubblica e di Polizia Veterinaria, nonché le norme del Codice Civile.

23. Serre fisse

La realizzazione di serre fisse è consentita, ai sensi dell'Art. 44, comma 6 della LR 11/2004, esclusivamente agli imprenditori agricoli sulla base di apposito PSA (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato da AVEPA, in osservanza dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d) della LR 11/2004, della DGR 172/2010 e dei seguenti parametri:

- **Rcf** 50%
- **H** m 5,00
- **N** n. 1
- **Dc** H con un minimo di m 5,00
- **Df** m 10,00  
non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza
- **Ds** m 10,00 dentro il centro abitato  
articolo 61 delle presenti NTO fuori dal centro abitato

24. Serre mobili

Le serre stagionali mobili sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie (plinti o cordoli di fondazione, platee in cls o conglomerato, impianti, etc.) ed in osservanza dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004 e della DGR 172/2010.

25. Allevamenti a carattere familiare

Sono gli insediamenti aventi come scopo il consumo familiare, con carico zootecnico complessivo inferiore ai 500 capi per gli animali di bassa corte e minore di 2 t di peso vivo per specie quali bovini, bufalini, equini, suini e ovicaprini, con un massimo di 5 t di peso vivo complessivo, così come definiti all'Art. 2, comma 1, lett q) della DGR 2495/2006, come modificato dal Decreto della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134/2008.

Per numero di capi non sono soggetti a Piano di Sviluppo Aziendale. I parametri di riferimento sono i seguenti:

- **H** m 4,50
- **N** n. 1
- **Dc** m 10,00
- **Df** m 20,00 per le residenze extra aziendali  
non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza  
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà
- **Ds** m 10,00 dentro il centro abitato  
articolo 61 delle presenti NTO fuori dal centro abitato

Sono fatte salve le norme nazionali, regionali e locali in materia di Igiene e Sanità pubblica e di Polizia Veterinaria, nonché le norme del Codice Civile.

26. Allevamenti a carattere non intensivo

Sono gli insediamenti che soddisfano i requisiti del nesso funzionale, con carico allevato inferiore ai limiti di classe I ai sensi della DGR 856/2012 e superiore a quanto previsto per gli "allevamenti familiari". La realizzazione di strutture agricole produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'ULSS competente per il territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nell'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004.

I parametri di riferimento sono i seguenti:

- **H** m 4,50
- **N** n. 1
- **Dc** m 20,00
- **Df** m 30,00 per le residenze extra aziendali  
non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza  
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà
- **Dz** m 30,00
- **Ds** m 20,00 dentro il centro abitato  
articolo 61 delle presenti NTO fuori dal centro abitato

Gli allevamenti a carattere non intensivo devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni opportunamente dimensionate in funzione della consistenza e della tipologia dell'allevamento.

Le distanze minime dai confini di proprietà e dalle civili abitazioni civili non funzionali all'azienda sono da intendersi come dinamiche ovvero modificabili a seconda delle condizioni strutturali del centro zootecnico, dei sistemi di stabulazione e di stoccaggio dei rifiuti e potranno pertanto essere rideterminate previa predisposizione di specifica indagine agronomica che ne descriva caratteristiche e consistenza del reale stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dalla DGR 856/2012.

#### 27. Allevamenti zootecnici a carattere intensivo

Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola. Rientrano nella medesima categoria inoltre gli allevamenti che pur mantenendo il nesso funzionale, hanno un carico allevato superiore ai limiti di classe I ai sensi della DGR 856/2012. Fatte salve le esclusioni, le limitazioni o le prescrizioni speciali di tutela previste dalle presenti NTO in ambiti specifici del territorio comunale, la localizzazione, la realizzazione o l'ampliamento di allevamenti zootecnico-intensivi è consentita solo a condizione che la documentazione progettuale sia conforme all'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), n. 5, della LR 11/2004..

I parametri di riferimento sono i seguenti:

- **H** m 4,50
- **N** n. 1
- **Dc** m 50,00
- **Df** DGR 856/2012  
non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza  
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.
- **Dz** DGR 856/2012
- **Ds** m 50,00 dentro il centro abitato  
articolo 61 delle presenti NTO fuori dal centro abitato

Gli allevamenti a carattere intensivo devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni opportunamente dimensionate in funzione della consistenza e della tipologia dell'allevamento.

Lungo i confini dell'area di pertinenza degli allevamenti intensivi deve essere predisposta una siepe alta, plurifilare, mista di essenze arboree e arbustive autoctone con interasse non superiore a 2,00 m.

Per gli interventi su edifici esistenti, o parti di essi, destinati ad allevamenti per i quali è previsto un aumento del numero di capi allevati si applicano le disposizioni previste dagli atti di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), n. 5 della LR 11/2004.

Le distanze minime dai confini di proprietà e dalle civili abitazioni civili non funzionali all'azienda sono da intendersi come dinamiche ovvero modificabili a seconda delle condizioni strutturali del centro zootecnico, dei sistemi di stabulazione e di stoccaggio dei rifiuti e potranno pertanto essere rideterminate previa predisposizione di specifica indagine agronomica che ne descriva caratteristiche e consistenza del reale stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dalla DGR 856/2012.

## DISPOSIZIONI PARTICOLARI

28. Nella zona agricola non sono ammessi:
- le attività insalubri di prima e seconda classe di cui al DM 5/09/1994, ad esclusione delle attività agricole;
  - le discariche di qualunque natura;
  - lo stoccaggio e raccolta di materiali di natura non agricola;
  - il ricovero degli automezzi non funzionali all'attività agricola,
  - gli autoparchi;
- e quant'altro ritenuto non consono alle finalità del presente articolo.
29. La dotazione di parcheggi privati a servizio degli edifici residenziali in zona agricola, dovrà rispettare quanto prescritto per le zone residenziali e all'Art. 11 delle presenti NTO.
30. Nelle ZTO agricole E ed E di Interesse Paesaggistico Rurale, gli interventi assentibili ai sensi degli Artt. 43 e 44 della LR 11/2004 devono essere ordinati alle seguenti direttive:
- rispetto delle tipologie edilizie tipiche del luogo, degli allineamenti plano-altimetrici e dei materiali tradizionalmente impiegati;
  - realizzazione di nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze agro-silvo pastorali prioritariamente mediante l'utilizzo dei tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, mulattiere, etc.);
  - realizzazione di nuovi accessi alla pubblica viabilità solo nel caso di riscontrate necessità, al fine di una razionale organizzazione del fondo;
  - salvaguardia dei filari esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo;
  - realizzazione di interventi di rinaturalizzazione, mitigazione e compensazione ambientale secondo quanto previsto dal Prontuario della Qualità Architettonica.

## DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

31. Nella presentazione dei progetti relativi a interventi di nuova costruzione, dovrà essere presentata la seguente documentazione integrativa:
- planimetria in scala 1:2 000 dell'intero fondo rustico con evidenziati gli edifici e le altre strutture esistenti nel fondo in base alla situazione reale esistente;
  - planimetria in scala 1:500 indicante lo sviluppo e la destinazione dei fabbricati inseriti sul fondo con indicazione delle altezze e delle distanze planimetriche dei fabbricati esistenti e di progetto;
  - planimetria con indicazione di tutte le reti tecnologiche esistenti e di progetto, della strada di accesso al fondo, degli accessi carrai esistenti;
  - relazione tecnico-agronomica che illustri i fattori della produzione, l'ordinamento tecnico-economico, le attività produttive aziendali e le motivazioni che giustifichino la richiesta dell'intervento edilizio o di trasformazione territoriale.

## ART. 41 – ZTO E AGRICOLA

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Artt. 43, 44 e 45
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01 Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale scala 1:5.000
- Elab. 02 Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo scala 1:2.000
- Elab. 03 Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico scala 1:2.000
- Elab. 04 Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale scala 1:2.000

### DEFINIZIONE

1. Comprende ambiti di pianura e collinari con connotati tipicamente rurali, caratterizzate dalla coesistenza di elementi seminaturali (macchie boscate, siepi, etc.), ambiti ad elevato frazionamento fondiario ed elementi agricoli di pregio dal punto di vista agronomico e paesaggistico.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

#### Nuova edificazione

2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e s.m.i. come di seguito articolata:
  - è consentita la nuova edificazione di case di abitazione fino ad un limite di mc 600, ampliabili di mc 100 per ogni familiare e/o addetto occupato nell'azienda agricola che possiede i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e s.m.i., sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'AVEPA;
  - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e s.m.i., sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'AVEPA.

#### Ampliamento

3. È consentita la ristrutturazione con l'ampliamento:
  - di case di abitazioni e di strutture agricole produttive con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004;
  - di case di abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della LR 11/2004, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.
4. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.
5. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di massimo n. 3 unità immobiliari.
6. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.
7. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile:
  - fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo;
  - per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc., comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.

## **ART. 42 – ZTO E AGRICOLA DI INTERESSE PAESAGGISTICO RURALE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Artt. 43, 44 e 45
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |          |  |               |
|------------|----------|--|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1   | Zonizzazione intero territorio comunale                      | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 | Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 | Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 | Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprende le aree di pregio ambientale e paesaggistico in fregio all'ambito paesaggistico delle colline moreniche e al Fiume Adige

### MODALITÀ DI INTERVENTO

#### Nuova edificazione

2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e s.m.i. come di seguito articolata:
  - è consentita la nuova edificazione di case di abitazione fino ad un limite di mc 600;
  - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e s.m.i., sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'AVEPA.

#### Ampliamento e ristrutturazione

3. E' consentita la ristrutturazione con l'ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della L.R. 11/2004 e s.m.i., fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, e fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali, gli edifici oggetto di grado di protezione.
4. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.
5. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare; la consistenza minima delle nuove unità immobiliari è disciplinata dal Regolamento Edilizio (RE)
6. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valori storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.



## **ART. 43 – NUCLEI DI ANTICA ORIGINE E DI NOTEVOLE VALORE ARCHITETTONICO-AMBIENTALE**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |   |               |
|------------|---|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale                        | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

3. Comprendono zone o di nuclei di antica origine di notevole valore architettonico – ambientale, che conservano i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

1. In queste zone il PI si attua attraverso la formazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Recupero e dovranno essere supportati da idonea schedatura di analisi e classificazione atta ad individuare il grado di protezione in relazione ai valori di storia, arte cultura di cui all'articolo 14 delle presenti NTO.
2. In queste zone è consentito solo l'intervento di restauro, risanamento conservativo, previo parere della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici di Verona, ove previsto.
3. Per i P.U.A. approvati prima dell'adozione del Piano degli Interventi numero 3 e ancora vigenti, valgono i gradi di protezione di cui alle Norme Tecniche Attuative del PRG approvate con DCC n. 21 del 27.05.2010.
4. Per la redazione dei P.U.A. approvati dopo l'adozione del Piano degli Interventi numero 3, valgono i gradi di protezione di cui all'articolo 14 delle presenti NTO.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

#### *Edifici*

5. Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista in sede di strumento attuativo la variazione della destinazione d'uso originaria compatibilmente con la destinazione di zona (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.) essi dovranno rispettare oltre le prescrizioni precedenti anche le seguenti:
  - a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne, con possibilità di praticare fori nelle murature cieche adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento, in particolare per i fienili, aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio.
6. Indipendentemente da quelli assegnati ai singoli edifici, analoghi gradi di protezione saranno stabiliti per complessi edilizi che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, anche in relazione all'ambiente circostante.
7. A ciascun grado di protezione dovrà corrispondere un particolare modo di intervento da definire nel piano particolareggiato o di recupero. In mancanza di un piano particolareggiato, o di un piano di recupero, sono ammessi gli interventi singoli, previsti dall'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, lettere a-b-c. E' ammesso l'intervento previsto dall'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 lettera d); in caso di intervento di demolizione devono essere mantenuti il sedime, la sagoma ed il volume. Non è consentito nessun tipo di ampliamento. Viene ammesso il cambio di destinazione d'uso solo verso la residenza. In tali interventi singoli, comunque non è consentito occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche se a carattere provvisorio, giardini, cortili e cavedi, nonché modificare le strutture di copertura per la formazione di volumi tecnici o di sottotetti abitabili, ed in genere effettuare ampliamenti.

*Parchi, giardini, ecc.:*

8. Obbligo di conservazione sia delle essenze che dei tappeti erbosi; eventuali variazioni devono essere precedute da uno studio particolareggiato soggetto a specifica autorizzazione.
9. I progetti e gli studi di cui sopra, relativi ai fabbricati, parchi, giardini, ecc. dovranno essere accompagnati da una esauriente documentazione fotografica ambientale.

## **ART. 44 – VERDE PRIVATO**

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |   |               |
|------------|---|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale                        | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono i parchi, giardini o aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione. Comprendono, altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, etc. e piccole strutture accessorie di giardinaggio e arredo (pompeiane, gazebo, casette in legno, legnaie, etc.).
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b) e c) del DPR 380/2001 e s.m.i.. Gli aumenti di volume sono ammessi esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici, a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici, nella misura massima di 30 mc.
4. L'ampliamento massimo va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.
5. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

## **ART. 45 – EDIFICI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO E FABBRICATI DISMESSI DA DEMOLIRE CON RECUPERO VOLUMETRICO**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”, Artt. 43 e 44

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01 Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale scala 1:5.000
- Elab. 02 Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo scala 1:2.000
- Elab. 03 Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico scala 1:2.000
- Elab. 04 Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale scala 1:2.000

### DEFINIZIONE

1. Comprendono gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti NTO e delle relative schede.

### CRITERI E MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso esclusivamente per gli immobili individuati con apposita schedatura di cui all'Elaborato 08 Schede – “Edifici non funzionali al fondo e fabbricati da demolire con recupero volumetrico” ed esistenti alla data del 13.05.2009 (adozione del PAT) e legittimi e/o legittimati ed è disciplinato dal presente articolo. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, anche se già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
3. Per gli edifici individuati sono ammesse le destinazioni d'uso:
  - residenziali;
  - ricettive e turistiche (alberghi, pensioni, locande, etc.);fatto salvo quanto specificato nella relativa scheda.
4. Il cambio di destinazione d'uso degli annessi non funzionali alla conduzione del fondo e dei fabbricati dismessi è ammesso nel rispetto di:
  - parametri igienico sanitari previsti dal RE;
  - grado di protezione (per quelli classificati di interesse storico architettonico);
  - salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale locale;
  - adeguata dotazione di aree a parcheggio;
  - realizzazione del numero di unità immobiliari individuate in scheda.
5. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo e dei fabbricati dismessi, comporta:
  - a) il divieto di realizzare nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola;
  - b) l'obbligo di eliminare le superfetazioni legittime e/o legittimate “non storicizzate”;
  - c) l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso mediante:
    - il collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica o l'utilizzo di sistemi alternativi di generazione;
    - un sufficiente approvvigionamento idrico;
    - un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale in base alla diversa ubicazione e destinazione del fabbricato.

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

6. La modalità del recupero volumetrico o di superficie degli edifici legittimi e/o legittimati sono riportate nella scheda di cui all'Elaborato 08 Schede – “edifici non funzionali al fondo e fabbricati da demolire con recupero volumetrico” ed è legata alle caratteristiche tipologiche ed edilizie degli stessi. Gli edifici oggetto di demolizione con recupero volumetrico, nella ricostruzione del fabbricato, dovranno rispettare la sagoma limite massima indicata nella scheda di riferimento.
7. Gli edifici e i manufatti che si rilocalizzano dovranno attivare processi di miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica delle aree di provenienza:
  - previa definizione di un APP ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 o di similari forme di convenzionamento;

- in applicazione della procedura del credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.

#### PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE – EDIFICI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO E FABBRICATI DISMESSI DA DEMOLIRE CON RECUPERO VOLUMETRICO

8. Tutti gli interventi di cambio di destinazione d'uso sono soggetti all' applicazione della perequazione/ compensazione di cui agli artt. 35 e 37 della Legge Regionale n. 11/04 e s.m.i. attraverso la sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT. Le modalità di attuazione e le quantità volumetriche e di superficie previste per in singoli interventi sono riportate nell'Elaborato 08 Schede – “edifici non funzionali al fondo e fabbricati da demolire con recupero volumetrico”.

## TITOLO VII: SISTEMA DEI SERVIZI

---

### ART. 46 – CLASSIFICAZIONE ZONE A SERVIZI

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |   |               |
|------------|---|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale                        | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

#### DEFINIZIONE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee Z.T.O. destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali:
  - ZTO Fa aree per l'istruzione;
  - ZTO Fb aree per attrezzature di interesse comune;
  - ZTO Fc aree attrezzate a parco, gioco e sport;
  - ZTO Fd aree per parcheggio.
2. Le aree classificate dal PI come servizi sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'Art. 3 del DM 1444/1968, come integrato dall'Art. 31 della LR 11/2004 e successivi Atti di Indirizzo.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Sono vietati gli interventi connessi ad attività produttive, di stoccaggio e raccolta di materiali, il ricovero degli automezzi e quant'altro non consono alle finalità del presente articolo.
4. Le aree di cui al presente articolo, che non siano già acquisite al pubblico demanio alla data di adozione del presente PI, possono essere acquisite, trasformate e gestite:
  - come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
  - a cura dei privati, singoli o associati, utilizzando gli istituti definiti nei precedenti Articoli e convenzionando l'intervento ai quali l'AC affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano;
  - in forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.Nei casi in cui le aree di cui al presente articolo non vengano cedute al Comune e/o ad altro soggetto pubblico e/o con finalità pubbliche sulle stesse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico.
5. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.
6. Per la realizzazione degli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, può essere rilasciato il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, previa Deliberazione del Consiglio Comunale così come previsto dall'art. 14 del DPR 380/2001.
7. Le destinazioni d'uso specifiche delle singole sottozone Fa, Fb, Fc, Fd, indicate nei grafici di PI, possono essere variate con delibera di Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.
8. Gli indici di edificabilità fondiaria riportati nelle tabelle indicate agli artt. 47-48-49 potranno essere variati con deliberazione di Consiglio Comunale.

## **ART. 47 – ZTO FA PER L'ISTRUZIONE**

---

### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

- Piano di Assetto del Territorio

### **INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

- |            |          |  |               |
|------------|----------|--|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1   | Zonizzazione intero territorio comunale                      | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 | Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 | Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 | Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### **DEFINIZIONE**

1. Comprendono le parti del territorio destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo.
2. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per l'istruzione sono suddivise in:
  - 01 Asilo Nido
  - 02 Scuola Materna
  - 03 Scuola Elementare
  - 04 Scuola dell'obbligo
  - 05 Scuola superiore o specializzata

### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

3. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
4. È ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza.
5. Almeno il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde e parcheggio, in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche dell'area.
6. Gli impianti tecnologici (cabine, centrali, antenne, etc) sono esclusi dal rispetto degli indici e delle distanze di cui al comma successivo.

### **DISPOSIZIONE PARTICOLARI**

7. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche del verde, dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.
8. Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi. L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei registri immobiliari

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

9. Il PI si attua applicando i seguenti indici,

ZONE "Fa" PER L'ISTRUZIONE	
Indice di edificabilità fondiaria: mc/mq	1,00
Rapporto di copertura massimo	50%
Altezza massima dei fabbricati m.	9,50
Distanza minima dal ciglio stradale	12,00
Distanza minima dai confini m.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi m.	10,00



## **ART. 48 – ZTO Fb PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |          |  |               |
|------------|----------|--|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1   | Zonizzazione intero territorio comunale                      | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 | Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 | Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 | Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative, tecnologiche.
2. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature di interesse collettivo sono suddivise in:
  - 09 Chiese
  - 11 Conventi
  - 15 Biblioteca
  - 17 Centro sociale, Centro civico
  - 25 Piazze e spazi pubblici
  - 27 Case per anziani
  - 28 Casa famiglia
  - 31 Servizio sanitario di quartiere
  - 34 Ospedale
  - 37 Municipio
  - 39 Uffici Pubblici
  - 52 Ufficio Postale
  - 59 Mercato
  - 63 Impianti idrici
  - 65 Impianti Enel
  - 67 Impianti di depurazione
  - 71 Fotovoltaico
  - 72 Ecocentro
  - 99 Cimitero

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
4. È ammessa la costruzione di abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza.
5. Almeno il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde e parcheggio, in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche dell'area.
6. Gli impianti tecnologici (cabine, centrali, antenne, etc) sono esclusi dal rispetto degli indici e delle distanze di cui al comma successivo.

### DISPOSIZIONE PARTICOLARI

7. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche del verde, dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.
8. Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi. L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei registri immobiliari

## PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

9. Il PI si attua applicando i seguenti indici,

ZONE "Fb" PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	
Indice di edificabilità fondiaria: mc/mq	1,00
Rapporto di copertura massimo	50%
Altezza massima dei fabbricati m.	9,50
Distanza minima dal ciglio stradale	12,00
Distanza minima dai confini m.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi m.	10,00

## ART. 49 – ZTO Fc PER ATTREZZATURE A PARCO, GIOCO E SPORT

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01 Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale scala 1:5.000
- Elab. 02 Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo scala 1:2.000
- Elab. 03 Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico scala 1:2.000
- Elab. 04 Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale scala 1:2.000

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a parchi attrezzati ed aree attrezzate per il gioco e lo sport.
2. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature a parco, gioco e sport si articolano in:
  - 81 Opere di arredo urbano
  - 82 Area gioco bambini
  - 83 Giardini pubblici di quartiere
  - 84 Impianti sportivi non agonistici
  - 85 Impianti sportivi agonistici
  - 86 Parco urbano
  - 94 Aree boscate pubbliche

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI;
4. La dotazione di parcheggi è variabile in funzione della normativa nazionale e regionale vigente e della specifica destinazione d'uso dell'area.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

5. Nelle zone per impianti sportivi è consentita l'installazione di attrezzature a carattere precario removibile privo di fondazione stabile di limitate dimensioni, per la ricreazione, il ristoro, la vendita giornali;

ZONE "Fc" PER AREE ATTREZZATE A GIOCO PARCO E SPORT	
Indice di edificabilità fondiaria: mc/mq	0,50
Rapporto di copertura massimo	25%
Altezza massima dei fabbricati m.	9,50
Distanza minima dal ciglio stradale	10,00
Distanza minima dai confini m.	8,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi m.	10,00

## ART. 50 – ZTO Fd PER PARCHEGGI

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- |            |          |  |               |
|------------|----------|--|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1   | Zonizzazione intero territorio comunale                      | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 | Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 | Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 | Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, esistenti o di progetto.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
3. In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli, purché espressamente previste da Piani Particolareggiati.
4. E' altresì consentita la realizzazione di piccoli manufatti per attività collaterali strettamente collegate al parcheggio come distributori di benzine, e simili.
5. L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale. Enti e privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e relativi impianti; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.
6. La zona individuata con il numero P/132 in via Vassanelli è un'area speciale per inserimento di un campo sosta per i camper e i veicoli casa-mobile riservata alla categoria degli addetti alla attività del divertimento, che hanno necessità di avere un punto di riferimento semi-fisso per periodi saltuari, ovvero per il periodo intermedio tra un evento e l'altro..

Gli interventi di trasformazione di tale area si attuano attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà interessare tutta l'area perimetrata in cartografia, previo parere del Consiglio Comunale. Per tale area dovranno essere richiesti ed acquisiti i pareri di competenza prima del Consiglio Comunale.

Il progetto deve seguire le seguenti prescrizioni ed indicazioni:

- a) l'area deve essere attrezzata come un progetto di campeggio con piazzole per la sosta dei camper ed eventuali aree riservate alla sosta temporanea delle attrezzature connesse all'attività;
- b) devono essere previsti gli allacci alle reti di urbanizzazione comunali (fognatura, acquedotto, energia elettrica, ecc.);
- c) è vietata la costruzione fissa di qualsiasi edificio (residenza, magazzini, ecc.);
- d) l'area può essere recintata con siepe eventualmente inframezzata da rete metallica; sono vietate recinzioni interne all'area;
- e) l'accesso dovrà avvenire dal parcheggio esistente localizzato in via Vassanelli.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Le modalità di realizzazione dei nuovi parcheggi e di modifica degli esistenti è regolata dal precedente Art. 11 delle presenti NTO.
8. All'interno delle ZTO Fa, Fb, Fc e nell'ambito dell'attuazione dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, all'interno delle stesse ZTO F, il Comune, con propria delibera Consiliare, può individuare una parte di superficie da destinare a parcheggi funzionali ai servizi individuati.

## **ART. 51 – PARCO ZOO**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01 Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale

scala 1:5.000

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio di particolare interesse culturale, turistico ecc., destinata al mantenimento di animali esotici e non.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In tale zona è ammessa la realizzazione di tutte quelle strutture che risultano direttamente discendenti e pertinenti al ricovero ed alla protezione della specie animale, alle attività di supporto e di servizio.
3. Per strutture pertinenti al ricovero ed alla protezione degli animali oltre i 100 mq si richiede anche il preventivo parere del consiglio comunale.
4. Per le attività di supporto e servizio, a carattere stabile, quali ristoranti, trattorie, pizzerie, bar, servizi igienici, uffici, alloggi per il personale di custodia, magazzini ecc., è ammesso un aumento della superficie attuale, con tale destinazione, nella misura massima del 10% sempre previo parere del Consiglio Comunale qualora l'ampliamento sia superiore a 100 mq.
5. Negli ambiti del Parco Zoo individuati in Tavola 1, gli interventi per le attività di supporto e servizio di nuova edificazione, su prescrizione del Consiglio Comunale, saranno soggetti all' applicazione della perequazione/compensazione di cui agli artt. 35 e 37 della Legge Regionale n. 11/04 e s.m.i. attraverso la sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT.
6. Non rientrano nelle strutture di cui ai succitati punti 2, 3 e 4 e non costituiscono superficie coperta tutti gli elementi costruttivi accessori agli animali (quali osservatori, recinti, gabbie, voliere, capanne, manufatti di sistemi naturali, rocce e grotte artificiali ecc.) e alle aree attrezzate a parcogiochi. Per tali strutture dovrà essere presentata al Comune idonea pratica edilizia secondo quanto disposto dal DPR 380/2001 smi, nel rispetto del Dgls n. 42/2004 smi.
7. Per gli edifici esistenti è ammessa la ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del DPR n. 380/2001 smi con esclusione del cambio di destinazione d'uso; nel caso di demolizione dell'intero edificio, la ricostruzione potrà avvenire su area di sedime diversa rispetto alla preesistenza, purché all'interno della zona Parco Zoo, previa verifica della coerenza con le prescrizioni/direttive del PAT/PI. E' sempre obbligatorio il parere della Soprintendenza di competenza.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavv. di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri:

PARCO ZOO		
Indice di edificabilità territoriale		
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	
Superficie minima del lotto	mq.	
Rapporto di copertura massimo	Mq/mq	
Numero massimo dei piani abitabili	N°	2
Altezza massima dei fabbricati	m.	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	m.	
Distanza minima dai confini	m.	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte	mq/mq	
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	
Cavedi		esclusi
Cortili chiusi		esclusi

## **ART. 52 – VERDE ATTEZZATO CON FUNZIONI RICREATIVE SPORTIVE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01 Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale

scala 1:5.000

### DEFINIZIONE

1. L'ambito in oggetto si configura di fatto come un'area di tutela di insediamenti storici esistenti, quali il nucleo abitato denominato "Girelli" e classificato "Centro Storico" sia dal P.T.R.C. che dal Piano d'Area Quadrante Europa, nonché il complesso edilizio denominato "Colombara dei Monti".

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In tali zone non è consentita la nuova edificazione data la funzione di area di tutela degli insediamenti attribuita dal PRG.
3. In tali zone possono essere tuttavia individuati standard a verde attrezzato e parcheggi per funzioni ricreative e sportive legate al recupero e ripristino della cava Girelli previa approvazione del progetto dal parte del Consiglio Comunale.

## **ART. 53 – CLASSIFICAZIONE AREE PER LA MOBILITÀ**

### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada” e s.m.i.
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”

### **INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

- |            |   |               |
|------------|---|---------------|
| - Elab. 01 | Tav. 1 Zonizzazione intero territorio comunale                        | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 | Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Bussolengo                   | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 | Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative San Vito al Mantico          | scala 1:2.000 |
| - Elab. 04 | Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Zona industriale-commerciale | scala 1:2.000 |
| - Elab. 05 | Tav. 3 Vincoli  | scala 1:5.000 |

### **DEFINIZIONE**

1. Le aree per la mobilità comprendono beni demaniali e/o privati costituenti il sedime delle infrastrutture per la viabilità, esistenti e di progetto.
2. Gli ambiti delle principali strutture ed infrastrutture destinate alla mobilità sono individuati nelle Tavole di piano e sono articolati in:
  - a) strade e autostrade;
  - b) percorsi ciclabili e pedonali;
  - c) sentieri;
  - d) viabilità rurale;
  - e) parcheggi;
  - f) distributori di carburanti e aree di servizio;
  - g) autorimesse ed officine per la riparazione ed il lavaggio degli autoveicoli;
  - h) Centro abitato ai sensi del D.Lgs 285/92

### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

3. Salvo quanto previsto dagli elaborati di progetto del PI, sono sempre possibili interventi di adeguamento funzionale che comportino lievi modifiche di tracciato e di sezione anche per la realizzazione di piccole piazzole di sosta ed interscambio.
4. Fuori dai centri abitati e in tutte le zone soggette a PUA:
  - non sono ammessi nuovi accessi diretti dalle proprietà confinanti alla viabilità di scorrimento principale fatta salva la possibilità di specifica determinazione particolareggiata del PUA;
  - l'immissione dalle proprietà confinanti potrà aver luogo prioritariamente da strade laterali esistenti purché riconosciute idonee alla funzione specifica ovvero da piste di scorrimento confluenti in punti di interscambio opportunamente collocati in rapporto alle condizioni di visibilità ed ai flussi di traffico.
5. Rispetto al PI i PUA ed i progetti delle OOPP possono prevedere modifiche alla viabilità, che non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale, se rientranti nelle seguenti fattispecie:
  - realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e marciapiedi in affiancamento alla viabilità demaniale esistente;
  - realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta;
  - definizione esatta dei tracciati e delle dimensioni della viabilità conseguente alla progettazione esecutiva di nuove sedi stradali e all'adeguamento delle esistenti;
  - realizzazione di nuove corsie di accelerazione e decelerazione;nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:
  - il nuovo intervento e/o tracciato stradale di progetto dovrà avere una connessione oggettiva fisica e sostanziale con la strada prevista dal PI a tutela della quale la fascia di rispetto era stata istituita;
  - la fascia di rispetto dovrà contenere interamente il nuovo intervento e/o tracciato stradale previsto dal progetto, sovrapponendosi ad esso.
6. Secondo quanto previsto dall'Art. 37 della LR 11/2004, e con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'Art. 36 della LR 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.



7. Il PI individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio nelle tavole di progetto del PI e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali del PAT.

#### DIRETTIVE

8. Le dimensioni e le attrezzature delle strade dovranno rispettare le seguenti norme geometriche e funzionali di cui al D.Lgs 285/1992 e s.m.i:
- a) strade tipo C extraurbane secondarie:
    - carreggiata: unica in doppio senso
    - larghezza delle corsie: 3,50 – 3,75 m
    - larghezza delle banchine: 1,25 – 1,50 m
    - larghezza minima dei marciapiedi: -
    - pendenza massima: 7%
    - regolazione della sosta: ammessa in piazzole di sosta
  - b) strade tipo E urbane di quartiere:
    - carreggiata: unica in doppio senso;
    - larghezza delle corsie: 3,00 m
    - larghezza delle banchine: 0,50 m
    - larghezza minima dei marciapiedi: 1,50 m
    - pendenza massima: 8%
    - regolazione della sosta: parcheggi ammessi solo nelle strade locali di servizio
  - c) strade tipo F locali (escluse vicinali):
    - carreggiata: unica in doppio senso
    - larghezza delle corsie: 2,75 m (oltre linea di 15 cm e distanza dal cordolo di 10 cm)
    - larghezza delle banchine: 0,50 m
    - larghezza minima dei marciapiedi: 1,50 m
    - pendenza massima: 10%
    - regolazione della sosta: parcheggi ammessi in fila parallela alla cordonata o inclinata a 30°/45°
9. Al termine delle strade a fondo cieco dovrà essere prevista una piazzola per la manovra degli automezzi nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m 12,00.
10. La sezione minima dei percorsi pedonali è pari a 0,75 m: le sezioni superiori dovranno essere multiple di tale valore minimo.
11. Lungo la pista ciclabile Adige Sole e lungo il percorso sul Canale Biffis, ed in aree che abbiano accesso diretto alle piste, è consentita l'installazione di attrezzature a carattere precario removibile privo di fondazione stabile di limitate dimensioni, per il ristoro e la somministrazione di cibi e bevande nel rispetto dei seguenti parametri:
- superficie coperta massima mq 35
  - altezza al colmo 3.50 m.
  - destinazione d'uso: somministrazione cibi e bevande
  - tipologia: chiosco in legno a carattere precario removibile privo di fondazione stabile con copertura tetto a falde.

## **TITOLO IX: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO**

---

### **ART. 54 – VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE**

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- R.D. n. 3267 del 30.12.1923
- R.D. n. 1126 del 16.05.1926
- Legge Regionale n. 52 del 13.09.1978, "Legge forestale regionale"
- Legge Regionale n. 25 del 27.06.1997, "Modifica della legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 " Legge forestale regionale" e dell' articolo 20 della Legge Regionale 14 settembre 1994, n. 58 in materia di vincolo idrogeologico
- Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 05 Tav. 3 Vincoli

scala 1:5.000

#### DEFINIZIONE

1. Il vincolo idrogeologico-forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 3267/1923 e delle leggi regionali di settore.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. La trasformazione delle aree oggetto di vincolo forestale è soggetta ai limiti previsti dall'Art. 4 del D.Lgs 227/2001 e dall'Art. 15 della LR 52/1978, fatte salve disposizioni più restrittive contenute nelle presenti NTO.
3. Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale dovranno essere corredati da progetto comprendente anche la relazione geologica, in rapporto all'entità degli interventi, e sono subordinati all'autorizzazione preventiva di cui al RD 1126/1926 e della legislazione regionale in materia di cui alla LR 52/1978, e all'art. 20 LR 58/1994 e s.m.i..

## **ART. 55 – VINCOLO PAESAGGISTICO**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 134, 136, 142
- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", titolo V bis
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 05 Tav. 3 Vincoli

scala 1:5.000

### DEFINIZIONE

1. Gli elementi evidenziati nella cartografia sono:
  - a) le bellezze di insieme individuate ai sensi dell'Art. 136 D.Lgs 42/2004 (ex L. 1497/39), comprendente:
    - la strada Verona-Lago e aree limitrofe con DM 31.01.1966
    - l'ambito collinare individuato con DM 10.02.1976
  - b) i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, lett. c) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ad esclusione delle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 come zone territoriali omogenee A e B alla data del 27 giugno 1985 (D.Lgs n. 312):
    - Fiume Adige
    - Tione dei Monti
  - c) i territori coperti da boschi ai sensi dell'Art. 142, lett. g) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985);

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti, oltre che dal presente PI, da:
  - a) variante parziale al PTRC con attribuzione della valenza paesaggistica, adottata con DGRV n. 427 del 10 aprile 2013;
  - b) indicazioni della DGRV n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali".e sono finalizzati a:
  - tutela del sistema e del paesaggio fluviale, al fine di preservarlo da distruzione o modifiche che possano recare pregiudizio al valore paesaggistico;
  - tutela delle zone boscate anche attraverso il recupero alla forestazione di terreni nudi, cespugliati o comunque abbandonati;
  - tutela naturalistica e protezione idrogeologica dei beni forestali;
  - salvaguardia delle zone collinari e D.M. 31.01.1966 e DM 10.02.1976.
3. L'autorizzazione paesaggistica è prescritta per l'esecuzione di ogni tipo di intervento che possa arrecare pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione (Art. 146 del D.Lgs 42/2004).
4. L'autorizzazione paesaggistica non è prescritta per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (Art. 149 del D.Lgs 42/2004).

## **ART. 56 – VINCOLO MONUMENTALE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 10, 11, 12, 136
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 05 Tav. 3 Vincoli

scala 1:5.000

### DEFINIZIONE

1. Gli elementi evidenziati nella cartografia sono i vincoli monumentali sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex L. 1089/1939) e gli immobili vincolati ai sensi dell'Art. 4 ex L. 1089/1939 di spettanza degli enti o degli istituti legalmente riconosciuti:
  - a) Capitello delle 4 Gambe
  - b) Chiesa San Valentino
  - c) Chiesa di S. Rocco
  - d) Chiesa del Corno
  - e) Chiesa di San Vito.
  - f) Pieve S. Salvatore
  - g) Convento S. Francesco
  - h) Cimitero
  - i) Ospedale di Bussolengo
  - j) Municipio piazza XXV aprile
  - k) Fontana Piazza XXV Aprile
  - l) Casa privata via dei Prati
  - m) Casa Privata via Mazzini, ex Farmacia
  - n) Monumento ai caduti
  - o) Scuola del fascio
  - p) Serbatoio Piazza Nuova
  - q) Villa Giusti
  - r) Villa Spinola

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs 42/2004, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
3. Gli interventi su detti immobili dovranno garantire la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
4. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.
5. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.
6. In tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi edificio e l'abbattimento di piante d'alto fusto.

## **ART. 57 – AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 10, 11, 12, 136
- D.Lgs 163/2006
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 05 Tav. 3 Vincoli

scala 1:5.000

### DEFINIZIONE

1. Gli elementi evidenziati in cartografia comprendono aree di interesse archeologico nelle quali la Soprintendenza per la Tutela dei Beni Archeologici del Veneto ritiene probabili ritrovamenti archeologici. Non sono aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Per l'esecuzione di opere pubbliche in tali aree, il progetto preliminare dovrà essere sottoposto a verifica preventiva di interesse archeologico ai sensi dell'art. 95 del D.lgs 163/2006,
3. Per l'esecuzione di opere e lavori in tali aree non è necessario l'acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza per Tutela dei Beni Archeologici del Veneto.

## **ART. 58 – SITO DI INTERESSE COMUNITARIO (SIC)**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Convenzione Internazionale sulla diversità biologica (convenzione di Rio de Janeiro del 5 giugno 1992)
- Direttive “Habitat” 92/43/CEE e “Uccelli” 2009/147/CE
- DPR n. 357 del 08.09.1997
- DPR n. 120 del 120.03.2003
- DM del 03.04.2000
- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, Art. 13 comma 1 lett. d)
- Piano di Assetto del Territorio
- D.G.R. n. 2299 del 9 dicembre 2014 “Nuove disposizioni relative all’attuazione della Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/97 e s.m.i.. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative” e s.m.i.

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 05 Tav. 3 Vincoli

scala 1:5.000

### DEFINIZIONE

1. Le aree evidenziate a titolo ricognitivo nella Tavola dei Vincoli corrispondono al sito della Rete Natura 2000 denominato SIC IT3210043 “Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest” che comprende l’alveo del Fiume Adige e le aree immediatamente contermini.
2. Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l’applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai Siti di Importanza Comunitaria, Zone Speciali di Conservazione e Zone di Protezione Speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE, nonché al D.P.R. 8 Settembre 1997 n. 357 e s.m.i. e alla D.G.R.V. 2299/2014.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi ammessi sono subordinati alle indicazioni e prescrizioni della Direttiva 92/43/CE, delle norme nazionali e regionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche.
4. Nell’attuazione di qualsiasi piano, progetto, intervento, non dovranno essere coinvolti habitat o specie di interesse comunitario di cui alle Direttive 92/43/CEE e s.m.i. e 2009/147/CE e s.m.i., in assenza di motivi imperativi di rilevante interesse pubblico.

## **ART. 59 – FASCIA DI RISPETTO IDRAULICA**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- R.D. n. 368 del 08.05.1904
- R.D. n. 523 del 05.07.1904

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 05 Tav. 3 Vincoli

scala 1:5.000

### DEFINIZIONE

1. Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal RD 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica, e dal RD 523/1904 per corsi d'acqua pubblici. Tra i principali si citano:
  - Fiume Adige
  - Fiume Tione dei Monti
  - Bisavola delle Costiere
  - Collettore consorziale Santi Girelli
  - Progno Brigaldola
  - Progno dei Gentili
  - Progno Galletto
  - Progno S. Giustina
  - Rio Paulonga
  - Strada Progno del Casottone
  - Torrente Girelli
  - Torrente Santi
  - Torrente Santi
  - Vaio dei Rotti
  - Vaio Romoldo
2. In Tavola 3 Vincoli è riportata l'intera rete consortile di fiumi, canali, rete irrigua e pluviirrigua suddivisa tra primaria, secondaria e terziaria.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Sul fiume Adige vige una fascia di rispetto inedificabile pari a 20 m dal ciglio esterno dell'argine o dal limite della scarpata, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica, così come indicato all'art. 25 del Piano di Assetto del Territorio.
4. Sui fiumi e canali della rete primaria individuati ai sensi del presente articolo vige una fascia di rispetto inedificabile di m. 10 (dieci), ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali, riducibili a m. 4 (quattro) per le piantagioni ed i movimenti di terra. Tali fasce vengono misurate dal piede esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade.
5. Sui fiumi e canali e scoli irrigui e pluviirrigui individuati ai sensi del presente articolo vige una fascia di rispetto inedificabile di:
  - di m. 5 (cinque) per la rete secondaria
  - di m. 4 (quattro) per la rete terziaria

Tali fasce vengono misurate orizzontalmente dal ciglio esterno dei canali e canalette in cemento a sezione aperta o dall'unghia inferiore esterna dell'argine dei canali e canalette in terra, o dalla generatrice esterna delle tubazioni interrate.

6. Nella Tavola 3 Vincoli sono riportate le sole fasce di rispetto della rete primaria pari a 20 e 10 metri.
7. Le fasce di rispetto possono essere derogate, previo parere favorevole dell'ente gestore, solo a seguito di:
  - uno specifico piano o strumento attuativo (comunque denominato);
  - una specifica scheda progettuale o planivolumetrica prevista dal PI

che individuino 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. Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti:
  - a) gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'Art. 3 del DPR. n. 380/2001 e s.m.i.;
  - b) gli ampliamenti che:
    - non sopravanzino verso il bene tutelato rispetto agli allineamenti esistenti;
    - non impegnino il fronte per una estensione lineare superiore al 20% dell'affaccio esistente e comunque non maggiore di m. 10 (dieci).



## **ART. 60 – FASCIA DI TUTELA FLUVIALE E DI RISPETTO AMBIENTALE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 41

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 05 Tav. 3 Vincoli

scala 1:5.000

### DEFINIZIONE

1. Trattasi delle zone di tutela fluviale riguardanti:
  - a) le aree comprese fra gli argini maestri ed il corso d'acqua dei fiumi e canali, nonché una fascia di profondità pari a 100 metri ridotta a 20 per alcuni canali, dall'unghia esterna dell'argine principale o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini per i corsi d'acqua principali per caratteristiche ecologico-ambientali, vincolati ai sensi dell'Art. 41 LR 11/2004:
    - Fiume Adige (m. 100)
    - Fiume Tione dei Monti (m. 20)
    - Canale Alto Agro Veronese (m. 20)
    - Canale Medio Adige Biffis (m. 20)
    - Canale Consortile Girelli (m. 20)

### PRESCRIZIONI

2. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs 42/2004, il PI dispone che i corsi d'acqua e le aree di pregio ambientale di cui al presente Art. con relative fasce di tutela, esternamente alle aree di urbanizzazione consolidata (ZTO A, B, C, D, F), siano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:
  - a) è vietata:
    - la realizzazione di nuove costruzioni ad alto consumo di suolo e/o fortemente impattanti;
    - la trasformazioni dello stato dei luoghi incompatibile con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PI e della pianificazione sovraordinata;
  - b) è consentito:
    - l'ampliamento degli edifici legittimamente esistenti, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, compatibilmente con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente in fascia di rispetto idraulica di cui al precedente articolo;
    - la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc,
    - la realizzazione delle opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua;
    - la realizzazione lungo la Pista ciclabile Adige Sole di chioschi a carattere precario prive di fondazioni stabili per il ristoro e la somministrazione di cibi e bevande
    - la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione ed incremento della connettività ecologica secondo quanto riportato nel Prontuario Qualità Architettonica;
  - c) è obbligatoria:
    - la conservazione del carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti lungo i viali, le strade principali di accesso, lungo i confini, i fossi e nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti;

## **ART. 61 – FASCIA DI RISPETTO STRADALE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Decreto Interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 “Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati”
- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada” e s.m.i.
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 05 Tav. 3 Vincoli

scala 1:5.000

### DEFINIZIONE

1. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale e ferroviaria non sono edificabili, ma sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo gli indici di edificabilità delle stesse.
2. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate a:
  - realizzazione di parcheggi;
  - realizzazione di nuove strade;
  - ampliamento di strade esistenti;
  - creazione di percorsi pedonali e ciclabili;
  - realizzazione di barriere antirumore;
  - realizzazione di impianti di distribuzione carburante;nel rispetto della normativa vigente e delle presenti NTO.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Per gli edifici esistenti, nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i..
2. La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.

## **ART. 62 – FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge n. 36 del 22.02.2001, “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”
- D.lgs. n. 152 del 03.04.2006, “Norme in materia ambientale”
- DPCM 08.07.2003
- Delibera Comitato Interministeriale del 04.02.1977
- Legge Regionale n. 27 del 30.06.1993, “Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti”.
- D.M. Interno 24.11.1984
- Piano Regionale di Tutela delle Acque
- Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000
- Direttiva 91/676/CE del 12.12.1991, “Direttiva nitrati”
- Decreto Comitato Interministeriale del 04.02.1977
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 05 Tav. 3 Vincoli

scala 1:5.000

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. Il PI individua il tracciato e le fasce di rispetto così come riportati in cartografia:
  - a) degli elettrodotti ad alta tensione (25 linee);
  - b) dei metanodotti (2 linee).
  - c) delle aree di sedime dell'impianto di depurazione autorizzato che tratta scarichi ubicato lungo il fiume Adige in via Albare;
  - d) dei pozzi idropotabili ad uso pubblico (7 impianti)

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

#### Elettrodotti e Metanodotti

2. La localizzazione di nuovi elettrodotti e metanodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti, ed in particolare della L. 36/2001 e del DPCM 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.
3. All'interno delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero degli Interni del 24.11.1984 e s.m.i. tutti gli interventi edilizi sono comunque soggetti al preventivo nulla-osta del gestore.
4. L'individuazione effettiva delle fasce di rispetto degli elettrodotti nelle tavole dei vincoli del PI è convenzionale. L'esatta determinazione è indicata direttamente dal gestore con le modalità previste dal DM 29.05.2008 che cautelativamente garantiscono, all'esterno della fascia individuata, il non superamento dei valori di qualità di 3micro tesla previsti dal DPCM 8.07.2003.
5. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assenti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, asili nido, scuole per l'infanzia, ospedali e luoghi adibiti a permanenza di persone oltre le quattro ore giornaliere.
6. Per le cabine elettriche, sia primarie che secondarie, i soggetti richiedenti l'autorizzazione devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 3micro tesla valutato ai ricettori, secondo le indicazioni del DPCM 08.07.2003.
7. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali fasce di rispetto sono ammessi, se conformi alle altre norme di piano:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché la dotazione di servizi igienici, la copertura di scale esterne e le costruzioni pertinenziali prive di autonomia

- funzionalità, purché non comportino aumento delle unità immobiliari e/o l'avanzamento verso l'elettrodotto o il metanodotto da cui ha origine il rispetto;
- b) i cambi di destinazione d'uso in garage, magazzini o depositi non presidiati;
  - c) la demolizione con ricostruzione in area agricola adiacente, con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso e nel rispetto dei seguenti principi:
    - favorire l'accorpamento e la ricomposizione di tutti i fabbricati ricadenti nel vincolo;
    - collocare il nuovo fabbricato immediatamente all'esterno della fascia di rispetto;
    - evitare il frazionamento degli aggregati e/o dei fabbricati.
8. La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto degli elettrodotti, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'aveente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.

#### Depuratore

9. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento che non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.
10. Per gli impianti di depurazione esistenti per i quali la fascia di rispetto minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
11. Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b), e c) del DPR 380/2001 e s.m.i. e gli adeguamenti indispensabili al rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro.
12. La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto del depuratore, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'aveente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.

#### Pozzi

13. Per le risorse idropotabili si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'articolo 94 del D.Lgs 152/2006, dal Piano Regionale di Tutela delle Acque e dagli atti di indirizzo regionali di applicazione del piano.
14. Per i pozzi di prelievo ad uso idropotabile sono individuate:
- a) una fascia di rispetto assoluta, individuata da un raggio di metri 10 (dieci) con centro sul pozzo, che deve essere adeguatamente protetta, all'interno della quale sono vietati:
    - l'insediamento di nuovi fabbricati a qualsiasi uso destinati;consentiti esclusivamente:
    - opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
    - interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria come definiti dall'articolo 3 lettere a) e b) del DPR 380/2001 e s.m.i., per i fabbricati esistenti.
  - b) una fascia di rispetto allargata, individuata da un raggio di metri 200 (duecento) con centro sul pozzo, all'interno della quale sono vietati:
    - l'insediamento di nuove attività industriali ed artigianali inserite nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie (G.U. n. 220 del 20.09.1994 s.o.n. 129) in attesa delle prescrizioni della Regione Veneto, con l'invito a realizzare un piezometro (a carico della parte privata) finalizzato al prelievo di campioni di acqua da falda nell'eventualità che venga riscontrata la necessità (da parte del Comune o del soggetto gestore il pozzo);
    - la dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
    - l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
    - lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
    - la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
    - le aree cimiteriali;
    - l'apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

- l'apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- la gestione di rifiuti;
- lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i pozzi perdenti;
- il pascolo e la stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria come definiti dall'articolo 3 lettere a) e b) del DPR 380/2001 e s.m.i., per le attività industriali ed artigianali esistenti.
  - gli interventi di demolizione con ricostruzione nei casi in cui le nuove destinazioni d'uso abbiano un potenziale carico inquinante inferiore rispetto alle destinazioni d'uso esistenti. La realizzazione di allacciamenti alle fognature è condizionata all'adozione di accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria;
  - la realizzazione di fognature a condizione che vengano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite nella rete fognaria. Le soluzioni tecniche adottate dovranno essere concordate con l'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione;
  - l'utilizzo delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo nel rispetto del quadro normativo vigente ed in applicazione del Codice di buona pratica agricola" (Direttiva 91/676/CE Direttiva nitrati).
15. La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto dei pozzi, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.

#### Aeroporto

16. Il territorio del comune di Bussolengo è interessato dalla proiezione delle superfici di protezione e limitazione agli ostacoli per la navigazione aerea della seguente tipologia:
- superficie conica (CS)
  - superficie orizzontale esterna (OHS).
17. La delimitazione di tali ambiti è definita dal progetto "Mappe di vincolo e limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea" redatto ai sensi dell'art. n. 707 del Codice della Navigazione, pubblicazione Nulla Osta ENAC prot. 88536 del 20/08/2014.
18. Per le limitazioni e i vincoli da rispettare in tali ambiti, si rimanda al progetto di cui al comma precedente e alla legislazione vigente in materia.

## **ART. 63 – FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- RD n. 1265 del 27 luglio 1934, Art. 338

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 05 Tav. 3 Vincoli

scala 1:5.000

### DEFINIZIONE

1. Il PI individua le fasce di rispetto dei seguenti impianti cimiteriali:
  - Bussolengo

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri sono subordinati al rispetto del RD 1265/1934, come modificato dall'Art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. 166/2002.
3. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale è vietata la nuova edificazione salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi.
4. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i..
5. Ai sensi dell'art. 41 comma 4 bis della LR 11/2004, nelle zone oggetto di riduzione della fascia di rispetto, l'attuazione degli interventi urbanistici, pubblici o privati, compatibili con le esigenze di pubblico interesse attinenti il profilo sanitario, urbanistico e di tranquillità dei luoghi, è consentita previa approvazione da parte del consiglio comunale di un piano urbanistico attuativo.
6. In caso di ristrutturazione con totale demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, gli stessi potranno essere ricostruiti su differente area di sedime all'interno dello stesso lotto, purché ad una distanza maggiore dal confine cimiteriale benché ancora all'interno della medesima fascia di rispetto.

## **ART. 64 – AMBITO PER ATTIVITÀ ESTRATTIVA**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- DPR 09 aprile 1959 n. 128 - Art. 104
- Legge Regionale n. 44 del 07.09.1982, "Norme per la disciplina dell'attività di cava".

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 05 Tav. 3 Vincoli

scala 1:5.000

### DEFINIZIONE

1. Il PI individua l'ambito della cava così come definita della LR 44/1982 ed individuate nel quadro conoscitivo regionale. Gli ambiti comprendono:
  - Cava Colombara - ID 6073 Cava di Sabbia e Ghiaia
  - Cava Cà Nova Tacconi - ID 6072 Cava di Sabbia e Ghiaia
2. Il sito denominato Cava Colombara Monti, rappresentato in cartografia, costituisce un ambito di cava esaurita, non ricomposta, di fatto abbandonata e non attiva a seguito di procedimento giudiziario. Tale ambito costituisce a tutti gli effetti un'area degradata e corrisponde all'interesse pubblico provvedere al ripristino della medesima nei modi e nelle forme consentite dalla legge

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il perseguimento di esercizio di quelle esistenti è regolato dalle norme della LR n. 44/1982 e s.m.i..
4. All'interno del sedime di cava sono ammessi esclusivamente impianti mobili o smontabili per la trasformazione dei materiali scavati. L'installazione di detti impianti è condizionata all'impegno, - mediante atto unilaterale d'obbligo ai sensi Art. 11 legge 241/90 – per la loro demolizione entro i termini previsti per l'attuazione del progetto di ricomposizione ambientale della cava come previsto nell'atto di autorizzazione regionale.

## **ART. 65 – IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- L. 36/2001, Art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e Art. 8, comma 1, lettera e)
- D.Lgs. n. 259, 1 agosto 2003, "Codice delle comunicazioni elettroniche"
- D.P.C.M. 8 luglio 2003
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 13

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 05 Tav. 3 Vincoli

scala 1:5.000

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. Il PI nella Tavola 2 dei Vincoli individua 13 impianti per la telefonia localizzati in:
  - n. 3 impianti in zona collinare lungo la strada vicinale gardesana in fregio alla A22
  - n. 1 impianto nell'area di pertinenza della centrale ENEL
  - n. 5 impianti entro il perimetro del centro abitato di Bussolengo
  - n. 1 impianto in località Porcella
  - n. 3 impianti in zona industriale della Festara

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. La localizzazione degli impianti tecnologici, di teleradiocomunicazioni e radiotelevisivi, previsti nel D.L. 4 settembre 2002, n. 198, dovrà essere preventivamente concordata con la Pubblica Amministrazione;
3. Ai fini dell'installazione degli impianti, si prevede che:
  - a) siano preventivamente acquisiti i nulla osta degli enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti;
  - b) siano realizzate le infrastrutture con materiali e tecnologie tali da assicurarne, anche sotto l'aspetto estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci dovranno essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n. 3 gestori al fine di favorirne, salvo motivi di ordine tecnico, l'uso in comune. Non è ammessa l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi;
  - c) sia utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali (maggiore direzionamento della radiazione, corretta costruzione dei tralicci e degli impianti, riduzione del numero, della potenza e della massima dimensione delle antenne);
  - d) siano rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore causate dall'impianto;
  - e) sia collocato, alla base del palo/traliccio un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.
4. Per quanto non riportato al presente articolo vale la disciplina del Piano Antenne approvato con D.C.C. n. 25 del 23/4/2009.



## **ART. 66 – ALLEVAMENTI ZOOTECNICI**

### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 50, comma 1, lettera d.
- DGRV n. 856 del 15.05.2012, "Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". Modifiche ed integrazioni alla lett. d)"
- DGR 2495/2006, "Approvazione dei criteri tecnici applicativi e della modulistica per la presentazione delle comunicazioni di spandimento e dei piani di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento"
- Decreto Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134 del 21.04.2008, "Programma d'azione per le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola: DGR 7 agosto 2006, n. 2495, articolo 2, comma 1, lettera q). "Piccoli allevamenti di tipo familiare"; articolo 24, comma 3, "Caratteristiche dello stoccaggio". DGR 7 agosto 2007, n. 2439: precisazioni ulteriori
- Piano di Assetto del Territorio

### **INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

- Elab. 05 Tav. 3 Vincoli

scala 1:5.000

### **DEFINIZIONE**

1. Sono gli insediamenti che per carico potenzialmente allevabile possono generare vincolo ai sensi della LR 11/2004 e della DGR 856/2012

### **CRITERI E MODALITÀ DI INTERVENTO**

2. Il PI individua in Tavola 3 Vincoli gli allevamenti zootecnici potenzialmente intensivi determinati ai sensi della L.R. 11/2004. La modalità e il criterio di individuazione degli allevamenti sono descritti nella relazione allegata al presente PI.
3. Le relative fasce di rispetto degli allevamenti determinate ai sensi della LR 11/2004 si suddividono in distanza di rispetto
  - dai limiti della zona agricola;
  - dalle residenze civili sparse;
  - dalle residenze civili concentrate.
4. Tali fasce di rispetto sono da intendersi come dinamiche ovvero modificabili a seconda della sussistenza del nesso funzionale, delle condizioni strutturali del centro zootecnico e dei sistemi di stabulazione e di stoccaggio delle deiezioni. Per tale motivo la fascia di rispetto generata dalle strutture destinate all'allevamento ed allo stoccaggio delle deiezioni andrà verificata presso il Servizio Veterinario dell'U.S.L. in sede di rilascio del Permesso di Costruire e/o Piano Urbanistico Attuativo nelle aree più prossime di intervento.
5. La realizzazione di nuove strutture agricole produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'ASL competente per il territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nell'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

6. All'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti non sono consentite nuove costruzioni residenziali extraziendali, ed in generale tutte quelle destinate ad usi incompatibili dal punto vista igienico-sanitario con gli allevamenti.
7. Per gli edifici esistenti compresi nelle predette fasce di rispetto, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, nonché gli ampliamenti ivi compresi quelli per l'adeguamento igienico sanitario e funzionale previsto dal PI per le singole zone. Sono altresì consentiti gli interventi previsti dalla DGR 856/2012, Allegato A, punti 9 e 9bis.
8. Le distanze minime dai confini di proprietà e dalle abitazioni civili non funzionali all'azienda sono da intendersi come dinamiche ovvero modificabili a seconda della sussistenza del nesso funzionale, delle condizioni strutturali del centro zootecnico e dei sistemi di stabulazione e di stoccaggio delle deiezioni e potranno pertanto essere

rideterminate previa predisposizione di specifica indagine agronomica che ne descriva caratteristiche e consistenza del reale stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dalla DGR 856/2012.

## **ART. 67– AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA E IDROGEOLOGICA IN RIFERIMENTO AL P.A.I. (L. 267/98 – L. 365/00)**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Progetto di 2<sup>a</sup> Variante al piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del fiume Adige approvato con DPCM 27 aprile 2006.

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 05 Tav. 3 Vincoli

scala 1:5.000

### DEFINIZIONE

1. Trattasi di aree individuate, classificate e regolamentate come
  - Aree a Pericolosità moderata P1
  - Aree a Pericolosità media P2
  - Aree a Pericolosità elevata P3
  - Aree a pericolosità molto elevata P4dal Progetto di 2<sup>a</sup> Variante al piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del fiume Adige approvato con DPCM 27 aprile 2006.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. In comune di Bussolengo sono individuate zone a pericolosità idraulica P1, P2, P3 e P4. Per la disciplina e gli interventi ammessi in tale zone si rimanda alle NTO del PAI riportate nella relazione della Valutazione di Compatibilità Idraulica.

9.

## **TITOLO X: PIANI DI SETTORE**

---

### **ART. 68 – NORME GENERALI PER I PIANI DI SETTORE**

---

#### **DEFINIZIONE**

1. Per verificare e coordinare le singole previsioni del PI il Comune può avvalersi della predisposizione e approvazione di specifici Piani di Settore.
2. I Piani di Settore rappresentano degli strumenti per l'attuazione degli interventi pubblici e privati di cui il PI si avvale o fa riferimento.

#### **CONTENUTI E FINALITÀ**

3. I Piani di Settore possono riguardare:
  - a) Piano per la localizzazione delle stazioni radio base;
  - b) Piano della protezione civile;
  - c) Piano delle acque;
  - d) Piano di zonizzazione acustica;
  - e) Piano del commercio;
  - f) Piano energetico;
  - g) Piano illuminazione pubblica;
  - h) Piano dei servizi del sottosuolo;
  - i) Piano della viabilità.
4. In sede di predisposizione dei Piani di Settore saranno individuati i gestori presenti sul territorio competenti per singola materia con i quali verranno pianificati e coordinati i vari interventi previsti compatibilmente con le necessità e priorità:
  - della programmazione degli enti territoriali sovracomunali;
  - della programmazione triennale delle opere pubbliche comunali;
  - delle politiche di sviluppo dei gestori e servizi.

#### **CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE**

5. Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PI, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti NTO.
6. In caso di difformità tra previsioni di PI e quelle di eguale cogenza contenute nei Piani di settore, per determinare la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità, che stabilisce la preferenza delle prescrizioni contenute nei Piani di settore su quelle contenute nel PI.

## **TITOLO XI: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

---

### **ART. 69 – POTERI DI DEROGA**

---

1. Il Comune può rilasciare permessi di costruire in deroga alle presenti NTO, ai sensi dell'Art. 14 del DPR 380/2001, esclusivamente per edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto comunque delle disposizioni previste nel D.Lgs 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e purché non comportino una modifica delle destinazioni di zona.
2. Il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale e l'avvio del procedimento deve essere comunicato agli interessati ai sensi dell'Art. 7 della L. 241/1990.

## **ART. 70 – DISPOSIZIONE TRANSITORIA**

---

1. Dalla data di adozione del presente PI e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per tutti i permessi a costruire e relative varianti rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, purché l'inizio lavori avvenga entro i termini di legge.
3. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti NTO; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originaria esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.
4. Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di PUA in vigore, ai sensi dell'Art. 18 Comma 9 della L.R. 11/2004, sono confermate le norme vigenti al momento di approvazione da parte del Consiglio Comunale del PUA. È comunque sempre ammessa la facoltà di applicare i nuovi indici più favorevoli contenuti nelle presenti NTO.

## **ART. 71 – ENTRATA IN VIGORE E DISPOSIZIONI FINALI**

---

1. Il PI e le sue varianti diventano efficaci 15 giorni dopo la loro pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune.
2. L'entrata in vigore della Piano degli interventi n. 3/a determina l'abrogazione delle previsioni del PRG vigente limitatamente alle parti incompatibili con la Variante.

## **ART. 72 – SCHEDA URBANISTICA S.U. 01 CENTRO VIVAISTICO FLOVER**

---

1. Si tratta di una zona agricola destinata alla coltura e alla commercializzazione di prodotti florovivaistici ed affini ad essi collegati.
2. All'interno della stessa è ammessa la destinazione ad uso commerciale delle strutture esistenti per una superficie massima pari a 2500 mq., la restante superficie può essere utilizzata come serre, vivaio protetto ed espositivo.
3. L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo e la relativa stipula della convenzione, che dovrà prevedere la realizzazione delle infrastrutture inserite entro l'ambito di intervento così come individuato nelle tavole del P.R.G.
4. Tale piano attuativo dovrà inoltre assolvere a quanto stabilito dall'art. 25 L.R. 61/85 per quanto riguarda gli standards relativi alle zone commerciali.
5. Le serre e le costruzioni esistenti possono essere di nuova costruzione e possono essere distribuite in maniera differente, ma devono costruire un unico complesso edilizio e non possono sopravanzare rispetto alla Via Pastrengo.
6. Gli accessi alla Via Pastrengo dovranno essere organizzati attraverso l'arretramento rispetto alla sede stradale ed alla costruzione di una corsia di rallentamento diversificata rispetto alla corsia stradale munita di un ingresso ed una uscita differenziale, in modo da risolvere le problematiche derivanti dal traffico stradale lungo Via Pastrengo, inoltre la zona prospiciente la strada dovrà essere opportunamente recintata, utilizzando siepi sempre verdi.
7. L'altezza massima consentita è di 7,50 m. ed il numero dei piani ammessi è di due piani, solo per le zone interessate al volume residenziale ed agli uffici pertinenti all'attività.
8. Le aree a parcheggio devono essere costituiti con un dimensionamento pari a 100 mq. di superficie a parcheggio, per ogni mq. di superficie lorda coperta destinata alla commercializzazione.
9. E' consentito ricavare una quota parte degli standards a parcheggio nella misura non superiore al 50% del minimo dovuto nel sottosuolo a condizione che essi siano completamente interrati, con esclusione della sola rampa di accesso. Al piano interrato è possibile ricavare anche locali accessori di pertinenza all'attività.



## ELENCO ABBREVIAZIONI

---

A.C.	Amministrazione Comunale
A.P.P.	Accordo Pubblico privato ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004
Art.	Articolo
Artt.	Articoli
A.T.O.	Ambito Territoriale Omogeneo
D.G.R.V.	Delibera Giunta Regionale Veneto
DLgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
Elab.	Elaborato
Elabb.	Elaborati
GU	Gazzetta Ufficiale
IRVV	Istituto Regionale Ville Venete
L.	Legge nazionale
LR	Legge Regionale
MCS	Mercalli–Cancani–Sieberg (scala di misura terremoti articolata in 12 gradi di intensità)
NCdS	Nuovo Codice della Strada
NT	Norme Tecniche
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
NTO	Norme Tecniche Operative
OPCM	Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri
PAI	Piano Assetto Idrogeologico
PAT	Piano Assetto del Territorio
PIRUEA	Programma Integrato Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale
PdL	Piano di Lottizzazione
PEEP	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
PI	Piano degli Interventi
PIP	Piano per gli Insediamenti Produttivi
PP	Piano Particolareggiato
PR	Piano di Recupero
PRGC	Piano Regolatore Generale Comunale
PRC	Piano Regolatore Comunale
PSR	Programma Sviluppo Rurale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTRC	Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
RD	Regio Decreto
RE	Regolamento Edilizio
RP	Responsabile Procedimento
SAT	Superficie Agricola Trasformabile
SAU	Superficie Agricola Utilizzata
s.m.i.	successive modifiche e integrazioni
STC	Superficie Territorio Comunale
SUAP	Sportello Unico Attività Produttive
STC	Superficie Territoriale Comunale
QC	Quadro Conoscitivo
Tav.	Tavola
Tavv.	Tavole
UMI	Unità Minima di Intervento
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
VIA	Valutazione Impatto Ambientale
VCI	Valutazione Compatibilità Idraulica

VIncA Valutazione Incidenza Ambientale  
ZTO Zone Territoriali Omogenee

*Parametri urbanistici ed edilizi*

H Altezza  
N Numero piani  
Sc Superficie coperta  
Rcf Rapporto di copertura fondiario  
Dc Distanza dai confini  
Df Distanza dai fabbricati  
Dz Distanza dalle zone edificabili di tipo residenziale  
Ds Distanza dalle strade

## ALLEGATO A – INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PARERI DELLE AUTORITÀ AMBIENTALI PI 3B

- **Parere n. 113402 del 20.07.17 assunto al prot. reg. al n. 298052 del 20.07.17 dell'ULSS 9;**

Alcune osservazioni/indicazioni sulla presenza di possibili fenomeni di inquinamento locale sono di seguito riportate:

1. nell'ottica della **razionalizzazione dei flussi veicolari**, l'intervento di cui trattasi dovrebbe tener conto del traffico dell'area stessa, dato che gli interventi oggetto della richiesta di parere determinerebbero un aumento del traffico indotto;
2. devono essere previsti idonei accorgimenti di **mitigazione dell'inquinamento acustico**, che risulterebbe aumentato a seguito dell'incremento del flusso veicolare e per gli impianti tecnologici utilizzati per la nuova realizzazione; a tal proposito si ricorda che la vigente normativa prevede la classificazione del territorio in zone acustiche e la predisposizione -ove occorra- di un piano di risanamento acustico;
3. a seguito della predisposizione di nuovi punti luce, si sottolinea l'opportunità di valutare l'utilizzo per l'**illuminazione pubblica** di apparati che non disperdano la luce verso l'alto e che producano l'illuminazione strettamente necessaria per gli usi previsti, al fine di evitare l'inquinamento luminoso dell'atmosfera;
4. devono essere attuati idonei e frequenti interventi di **raccolta e smaltimento dei rifiuti** prodotti dall'insediamento stesso, orientati alla tutela ed igiene ambientali, che evitino ogni forma di collocazione incontrollata, anche temporanea, degli stessi;
5. devono essere osservate le distanze di rispetto dall'elettrodotto previste dalla normativa vigente; si raccomanda comunque che vengano adottati tutti i possibili accorgimenti affinché l'esposizione al **campo elettromagnetico** delle persone sia contenuta entro i limiti di 0,3  $\mu$ T.
6. si ricorda, infine, la valutazione per l'immissioni nella **rete fognaria pubblica** degli scarichi civili provenienti da detto insediamento e da eventuali nuovi insediamenti civili, ricettivi e commerciali da parte dell'ente gestore dell'impianto di depurazione nonché per lo smaltimento delle acque meteoriche in particolare a quelle di provenienza dai piazzali.

## **ALLEGATO B – PARERE VAS PI 3B**

---



**PARERE MOTIVATO**  
**n.133 del 9 Agosto 2017**

**OGGETTO: Verifica di Assoggettabilità alla Variante al piano degli interventi 3/B. Comune di Bussolengo (VR).**

**L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS**

**PREMESSO CHE**

- con la Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio ed i materia di paesaggio”, la Regione Veneto ha dato attuazione alla direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente;
- l’art. 6 comma 3 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante “Norme in materia ambientale”, concernente “procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e per l’autorizzazione ambientale integrata (IPPC) e s.m.i, prevede che in caso di modifiche minori di piani e programmi che determinino l’uso di piccole aree a livello locale, debba essere posta in essere la procedura di Verifica di Assoggettabilità di cui all’art. 12 del medesimo Decreto;
- l’art. 14 della Legge Regionale 4/2008, per quanto riguarda l’individuazione dell’Autorità Competente a cui spetta l’adozione del provvedimento di Verifica di Assoggettabilità, nonché l’elaborazione del parere motivato di cui agli artt. 12 e 15 del D.lgs 152/2006, è ai sensi e per gli effetti dell’art. 7 del medesimo Decreto, la Commissione Regionale per la VAS nominata con DGR 1222 del 26.07.16;
- con Deliberazione n. 791 del 31 marzo 2009 la Giunta Regionale ha approvato le indicazioni metodologiche e le procedure di Valutazione Ambientale Strategica secondo gli schemi rappresentati negli allegati alla medesima deliberazione di cui formano parte integrante;
- con la citata delibera 791/2009 la Giunta Regionale ha individuato, quale supporto tecnico-amministrativo alla Commissione Regionale VAS, per la predisposizione delle relative istruttorie, la Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti (ora Unità Organizzativa Commissioni VAS VincA NUVV) nonché per le eventuali finalità di conservazione proprie della Valutazione di Incidenza, il Servizio Reti Ecologiche e Biodiversità della Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi funzione svolta ora dalla Unità Organizzativa Commissioni VAS VincA NUVV);
- con Deliberazione n. 1646 del 7 agosto 2012 la Giunta Regionale ha preso atto del parere della Commissione VAS n. 84/12 che fornisce le linee di indirizzo applicative a seguito del c.d. Decreto Sviluppo;
- con Deliberazione n. 1717 del 3 ottobre 2013 la Giunta Regionale ha preso atto del parere della Commissione VAS n. 73/13 che ha fornito alcune linee di indirizzo applicativo a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 58/2013;



- La Commissione VAS si è riunita in data 9 agosto 2017 come da nota di convocazione in data 8 agosto 2017 prot. n. 342238;

**ESAMINATA** la documentazione trasmessa dal Comune di Bussolengo con nota pec acquisita al protocollo regionale al n. 221048 del 06/06/2017, relativa alla richiesta di Verifica di Assoggettabilità per il piano degli interventi 3/B;

**PRESO ATTO CHE** sono pervenuti i seguenti pareri da parte dei soggetti competenti in materia ambientale:

- Parere del 07.07.17 assunto al prot. reg. al n. 276592 del 07.07.17 di ARPAV;
- Parere n. 1470 del 14.07.17 assunto al prot. reg. al n. 291690 del 17.07.17 dell'autorità di Bacino;
- Parere n. 11469 del 17.07.17 assunto al prot. reg. al n. 292373 del 17.07.17 del Consorzio di Bonifica Veronese;
- Parere n. 113402 del 20.07.17 assunto al prot. reg. al n. 298052 del 20.07.17 dell'ULSS 9;
- Parere n. 101 del 20.07.17 assunto al prot. reg. al n. 298482 del 20.07.17 del Comune di Verona,

pubblicati e scaricabili al seguente indirizzo internet <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>;

**PRESO ATTO** che, il Comune di Bussolengo con nota pec acquisita al prot. regionale n. 339856 in data 7 agosto 2017, ha fatto pervenire dichiarazione del Responsabile del Procedimento attestante che entro i termini "... sono pervenute n. 10 osservazioni di cui nessuna a carattere ambientale o riferite al Rapporto Preliminare ...";

**ESAMINATI** gli atti, comprensivi del RAP, della Valutazione di Incidenza Ambientale n.145/2017 pubblicata al seguente indirizzo internet: <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>;

**VISTA** la relazione istruttoria predisposta dalla Unità Organizzativa Commissioni VAS VincA NUVV, in data 9 agosto 2017, dalla quale emerge che la valutazione è stata condotta in osservanza delle procedura previste dalla normativa vigente. Le componenti ambientali analizzate hanno riguardato in particolar modo le componenti fisiche (aria, acqua, suolo e sottosuolo), nonché gli aspetti sociali, insediativi e di gestione e sviluppo del territorio. Sulla base dei dati disponibili, le possibili ricadute legate alla variante al Piano degli Interventi, non risultano tali da produrre alterazioni significative all'interno delle singole componenti analizzate. All'interno del RA si è provveduto all'individuazione degli elementi progettuali e dei fattori perturbativi che potrebbero comportare effetti sui sistemi e componenti ambientali che caratterizzano le aree interessate direttamente dalla realizzazione degli interventi previsti. Tutte le modifiche apportate dal Piano degli Interventi 3/B al P.I. vigente, sono esterne al SIC IT3210043 e quindi agli elementi chiave di questo (habitat di interesse comunitario). Le modifiche riconducibili alla conservazione degli spazi aperti sia agricoli (ritorno alla destinazione agricola di alcune porzioni di territorio comunale classificate dal PI vigente come Zona Residenziale / Standard / Viabilità) sia interni al tessuto consolidato (cambio di destinazione d'uso da Zona Residenziale / Standard a Zona a Verde Privato) non generano effetti significativi.



I nuovi ambiti a destinazione residenziale individuati dal PI n. 3/B ricadono quasi esclusivamente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale, o comunque in contiguità al tessuto consolidato esistente. Il nuovo parcheggio (modifica n. 43) è localizzato al confine sud-orientale del territorio comunale, a sud di Via Pietro Vassanelli, in contiguità al tessuto industriale - commerciale esistente, mentre il parcheggio di cui alla modifica 58 è ubicato in via Molinara, all'estremità meridionale del Capoluogo comunale di Bussolengo, sempre in contiguità al tessuto urbano esistente. Le aree potenzialmente trasformabili si collocano quindi prevalentemente in ambito urbano o comunque prossimo al tessuto consolidato (periurbano). In fase di attuazione, va evidenziato che gli ambiti oggetto di Accordo Pubblico Privato: n. 4 e 6, per i quali si prevede il cambio di destinazione d'uso da zona F a zona residenziale rientrano parzialmente nella fascia di rispetto elettrodotti, pertanto per la porzione interessata dalla fascia di rispetto non è consentita l'edificazione ai sensi della normativa vigente. L'ambito oggetto di modifica n. 45 è interessato dalla presenza di un edificio soggetto a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, pertanto l'intervento dovrà essere subordinato all'autorizzazione della Soprintendenza.

Con riferimento all'ampliamento della zona "Parco Zoo" (modifiche n. 52, 53, 54 e 55) il Rapporto Ambientale evidenzia che si tratta in parte di riconoscimento dello stato di fatto, dal momento che una porzione degli ambiti interessati dalle modifiche 52 e 53 è allo stato attuale già destinata a parco zoo in quanto occupata dall'area "Safari d'Africa" e "Sentieri d'Africa".

La restante parte dell'ambito di cui alla modifica n. 52 si presenta ad uso agricolo, seminativo/prato ed include al suo interno un edificio a destinazione residenziale con annessi. Gli interventi oggetto di valutazione si riferiscono all'opportunità di incremento della superficie attuale degli edifici ricadenti nell'area oggetto di ampliamento per attività di supporto e servizio, a carattere stabile, nella misura massima del 10% della superficie attuale e dalla possibilità di realizzare all'interno di detto perimetro strutture che risultano direttamente discendenti e pertinenti al ricovero ed alla protezione delle specie animali (quali osservatori, gabbie, voliere, capanne, manufatti di sistemi naturali, rocce e grotte artificiali ecc.). Gli interventi che verranno realizzati all'interno delle aree interessate dall'ampliamento della zona "Parco Zoo" dovranno inoltre essere attuati tenuto conto delle norme tecniche di PAT che disciplinano gli interventi ammessi nelle invarianti di natura geologica, paesaggistica, ambientale e agricolo produttiva e nei corridoi ecologici principali e con particolare riferimento all'art. 69 delle NTA del PAT (*Schede Progettuali del PAT*), che al 4° comma prevede che *"il progetto di cui alle schede progettuali dovrà essere sottoposto alla Verifica di Compatibilità Idraulica, alla Verifica della VAS, alla Valutazione di Incidenza per quanto riguarda i SIC alla eventuale verifica ambientale paesaggistica. Il progetto dovrà inoltre soddisfare standard quantitativi legati alle precise funzioni. Gli standard di parcheggio e di verde dovranno essere realizzati all'interno delle aree di pertinenza privata e regolamentate per l'uso pubblico"*. Si evidenzia che l'ambito interessato dall'ampliamento del perimetro della Zona "Parco Zoo", ricade in vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 (Ambito collinare individuato con D.M. 10/02/1976) e dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 - Corsi d'acqua e Zone boscate.

#### **VISTE**

- La Direttiva 2001/42/CE
- La L.R. 11/2004 e s.m.i.
- L'art. 6 co. 3 del D.lgs 152/06 e ss.mm.ii.
- La DGR 791/2009
- La DGR 1646/2012
- La DGR 1717/2013



**TUTTO CIÒ CONSIDERATO  
ESPRIME IL PARERE DI NON ASSOGGETTARE  
ALLA PROCEDURA V.A.S.**

il "Piano degli Interventi 3/B", nel Comune di Bussoleto, relativamente alle aree dall'1 al 51 e dal 56 al 70, nonché alle modifiche agli articoli delle NTO del PI nn. 11, 12, 20, 24, 25, 26, 40, 43, 50, 53, 62 e 70, in quanto non determinano effetti significativi sull'ambiente, con le seguenti prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:

- devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione individuate dal Rapporto Ambientale e le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri della Autorità Ambientali consultate;
- devono essere recepite le seguenti prescrizioni VInCA:
  - di non coinvolgere superficie riferibili ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: *Himantoglossum adriaticum*, *Vertigo angustior*, *Cerambyx cerdo*, *Parnassius apollo*, *Zerynthia polyxena*, *Phengaris arion*, *Coenonympha oedippus*, *Lampetra zanandreae*, *Barbus plebejus*, *Salmo marmoratus*, *Cottus gobio*, *Triturus carnifex*, *Bombina variegata*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Rana latastei*, *Emys orbicularis*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Hierophis viridiflavus*, *Zamenis longissimus*, *Natrix tessellata*, *Gavia stellata*, *Gavia arctica*, *Ixobrychus minutus*, *Ardea purpurea*, *Pernis apivorus*, *Milvus migrans*, *Circus cyaneus*, *Falco columbarius*, *Falco peregrinus*, *Bubo bubo*, *Caprimulgus europaeus*, *Alcedo atthis*, *Dryocopus martius*, *Lanius collurio*, *Lanius minor*, *Emberiza hortulana*, *Rhinolophus hipposideros*, *Pipistrellus kuhlii*, *Pipistrellus nathusii*, *Nyctalus noctula*, *Hypsugo savii*, *Hystrix cristata*;
  - di impiegare 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;
  - di dotare la viabilità, laddove non sia garantita la permeabilità a causa di opera in grado di generare barriera infrastrutturale, di idonei e sufficienti passaggi per la fauna (nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale) anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare





(delle dimensioni minime 50 cm x 50 cm, da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di almeno l'1% (in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazione, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata;

- di verificare e documentare, per il tramite del comune di Bussolengo, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

Si evidenzia che è stata riconosciuta, qualora non in contrasto con la cartografia degli habitat e habitat di specie di cui alla D.G.R. 2816/2009, la non necessità della valutazione di incidenza numero 6 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 2299/2014 *"piani, progetti e interventi, nelle aree a destinazione d'uso residenziale, espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza"* per le aree contraddistinte dalle categorie "11110 - Centro città con uso misto, tessuto urbano continuo molto denso", "11210 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "11220 - Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "11230 - Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)", "11320 - Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "11330 - Ville Venete", "12110 - Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi", "12111 - Complessi agro-industriali", "12120 - Aree destinate ad attività commerciali e spazi annessi", "12130 - Aree destinate a servizi pubblici, militari e privati (non legati al sistema dei trasporti)", "12140 - Infrastrutture per l'approvvigionamento idrico, difese costiere e fluviali, barriere frangiflutti, dighe", "12150 - Infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità: impianti di smaltimento rifiuti, inceneritori e di depurazione acque", "12160 - Luoghi di culto (non cimiteri)", "12170 - Cimiteri non vegetati", "12180 - Strutture socio sanitarie (ospedali e case di cura)", "12190 - Scuole", "12210 - Strade a transito veloce e superfici annesse (autostrade, tangenziali)", "12220 - Rete stradale principale e superfici annesse (strade statali)", "12230 - Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)", "12260 - Aree adibite a parcheggio", "13110 - Aree estrattive attive", "13120 - Aree estrattive inattive", "13210 - Discariche e depositi di cave, miniere, industrie e collettività pubbliche. Per i depositi sono compresi gli edifici e le installazioni industriali associate ed altre superfici di pertinenza", "13310 - Cantieri e spazi in costruzione e scavi", "13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti", "14110 - Parchi urbani", "14130 - Aree incolte nell'urbano", "14150 - Aree verdi associate alla viabilità", "14220 - Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)", "14240 - Ippodromi e spazi associati", "14270 - Parchi di divertimento (Aquapark, Zoosafari e simili)", nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto.

Non si ritengono, invece, valutabili, gli ambiti interessati dall'ampliamento della zona "Parco Zoo" e le azioni conseguenti (modifiche nn. 52, 53, 54 e 55 e modifiche all'art. 51 delle NTO del PI), non risultando definiti in modo specifico nelle scelte del PI e conseguentemente nel Rapporto Ambientale, la localizzazione, i contenuti, le azioni e gli effetti degli interventi, in considerazione anche di quanto previsto nelle NTA del PAT.



**REGIONE DEL VENETO**

giunta regionale

**COMMISSIONE REGIONALE VAS  
AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**



La valutazione effettuata riguarda esclusivamente gli impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale ai sensi del D.lgs 152/06 e ss.mm.ii. Non vengono qui valutate le procedure urbanistiche legate agli interventi proposti.

Il Presidente  
della Commissione Regionale VAS  
(Direttore della Direzione Commissioni Valutazioni)  
Dott. Luigi Masia

Il presente parere è controfirmato anche dal Direttore dell'Unità Organizzativa Commissioni (VAS – VINCA – NUVV) quale responsabile del procedimento amministrativo

Il Direttore di UO  
Commissioni VAS VINCA NUVV  
Dott. Geol. Corrado Soccorso

*LOUCCO*

Il presente parere si compone di 6 pagine