

COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO
PROVINCIA DI VERONA

P.I. n. 7/2019

QUADRO DI RAFFRONTO

ing. Giovanni Montresor - arch. Amedeo Margotto

TABELLA COMPARATIVA DELLE NORME

ARTICOLO	TESTO VIGENTE (PI N. 5)	VARIANTE (PI N. 7)
NORME TECNICHE OPERATIVE		
Art. 7 Opere di urbanizzazione e Standard urbanistici Tabella alla voce "Commercio e direzionale"	100 mq/100 mq superficie lorda di pavimento e quanto previsto al Capo V LR n.15/2004 per le attività commerciali	100 mq/100 mq superficie lorda di pavimento e o quanto previsto al Capo V LR n.15/2004 per le attività commerciali dalla LR n. 50 del 28/12/2012 e dal regolamento regionale n. 1 del 21/06/2013, prendendo come riferimento il valore più alto tra i due. Lo standard a parcheggio è da soddisfarsi al netto degli spazi di distribuzione e manovra, quindi con le sole superfici destinate allo stazionamento dei veicoli.
Art. 32 Aree a rischio di incidente rilevante	Aree a rischio di incidente rilevante DLgs n.334/1999 e smi, DM LLPP 09 Maggio 2001 DPCM 25 Febbraio 2005 Nel cuore dell'ATO P1.1 Ambito Polo Produttivo sono presenti due impianti industriali classificati a rischio rilevante: la Ditta SOL Spa produttrice di gas tecnici con il metodo del frazionamento dell'aria (metodo Linde) e la Ditta EFFEPI produttrice di detergenti in polvere e liquidi. Sugli immobili e nelle aree di pertinenza di questi impianti sono ammessi tutti gli interventi necessari e/o funzionali all'esercizio degli impianti stessi e alla loro messa in sicurezza, atti a garantire il loro aggiornamento tecnologico e a migliorare l'efficienza e la competitività del processo produttivo sulla base del RIR ¹ in atto e ai sensi del DLgs n.334/1999 e del DM LLPP 09 Maggio 2001, DPCM 25 Febbraio 2005, del DLgs n.238/2005 e a norma dell'art. 48 delle NTA del PAQE. Sono esclusi tutti gli interventi che comportino un aggravio delle condizioni di limitazione alle trasformazioni urbanistiche delle zone limitrofe tra l'impianto medesimo e le zone residenziali, gli edifici e le zone di afflusso di pubblico, la viabilità principale, le aree ricreative, quelle di particolare interesse naturale. In caso di dismissione parziale o totale degli impianti, i vincoli di cui al presente articolo si riducono o decadono automaticamente a decorrere dalla data di notifica della dismissione da parte del soggetto gestore dell'impianto.	Aree a rischio di incidente rilevante Rif. Legislativi: DLgs n. 105/2015 e smi, DM LLPP 09 maggio 2001 Rif.: Tav. 1 – Intero territorio comunale; Elaborato rischio di Incidenti Rilevanti (ERIR) Il PI individua nella <i>Tav. 1 – Intero territorio comunale</i> le attività produttive classificate a rischio di incidente rilevante (RIR) ai sensi del DLgs 105/2015 e smi, in conformità alla <i>Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione territoriale del PAT</i> e sulla scorta del censimento nazionale, aggiornato ogni semestre, del Ministero dell'Ambiente e della tutele del Territorio e del Mare. Ad oggi nel territorio comunale esiste un solo stabilimento RIR di soglia inferiore: la Ditta SOL gas primari srl, produttrice di gas tecnici con il metodo del frazionamento dell'aria. Ai sensi dell'art. 22 del DLgs 105/2015 e smi, vengono integralmente recepite le indicazioni contenute nell'elaborato Rischio di Incidenti Rilevanti (ERIR) allegato alle presenti Norme, costituito da una relazione tecnica (<i>ERIR R1 – Relazione</i>) e da un elaborato grafico (<i>ERIR T1 – Tavola della compatibilità territoriale</i>), il quale stabilisce i requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale nelle aree limitrofe agli stabilimenti RIR. Nel dettaglio, si riportano qui le conclusioni del suddetto elaborato tecnico ERIR: <i>"Nessuna delle aree di danno relative agli eventi incidentali valutati e comunicati dall'azienda SOL gas primari srl esce dal perimetro dello stabilimento. Ai sensi del DM 9 Maggio 2001, lo stabilimento risulta pertanto compatibile con l'attuale destinazione urbanistica delle aree circostanti. Non si rileva inoltre la possibilità di effetti sulla salute umana e sugli elementi ambientali vulnerabili identificati nelle aree circostanti lo stabilimento (beni ambientali, culturali e paesaggistici)".</i> L'elaborato ERIR dovrà essere aggiornato al ricorrere di uno dei seguenti eventi: a) insediamento di nuovi stabilimenti RIR b) modifiche agli stabilimenti RIR esistenti che comportino una variazione dei rischi e delle aree di danno c) nuovi insediamenti o infrastrutture nei dintorni degli stabilimenti RIR esistenti, qualora questi possano aggravare il rischio o le conseguenze di un incidente.
Art. 48 Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	La Legge Regionale n.11/2004 demanda al PI l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata. I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in ZTO E, possono essere i seguenti: - non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);	La Legge Regionale n.11/2004 demanda al PI l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata. I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in ZTO E, possono essere i seguenti: - non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);

	<p>- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).</p> <p>Le domande relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra indicati.</p> <p>In ogni caso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non saranno considerate le richieste che fanno riferimento a fabbricati realizzati da meno di dieci anni o non utilizzati in funzione del fondo agricolo per almeno dieci anni; - non è ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione, per i quali si rimanda alle norme del PAT. <p>Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale è fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa. La restante porzione dovrà essere demolita contestualmente all'intervento e ripristinato lo stato dei luoghi. Anche per gli edifici adibiti ad allevamenti non intensivi, non più in attività, nel caso di demolizione totale vige la normativa di cui all'Art. 76 delle presenti norme.</p> <p>Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e/o quelle comunque compatibili con la residenza.</p> <p>Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per cinque anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato.</p> <p>Dopo tale periodo, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'Azienda conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola secondo quanto previsto dall'art.44 della LR n.11/2004 e sue successive integrazioni.</p> <p>Considerato che la "non funzionalità" è un elemento dinamico, le domande che perverranno relativamente a fabbricati ricadenti nell'ambito del territorio agricolo, così come delimitato dal PI, e legittimamente edificate in funzione dell'attività agricola, dovranno essere corredate da una relazione tecnico - agronomica, a firma di un tecnico abilitato, che deve trattare esaurientemente i seguenti temi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si deve descrivere, se esistente, l'azienda agricola; - fare una esauriente storia dell'azienda agricola degli ultimi 5 anni; - indicare in scala adeguata 1:2000/1:5000 in cartografia CTR e in estratto di mappa i fabbricati presenti presso l'azienda con loro relativa descrizione e funzione; - indicare relativamente al fabbricato di cui si chiede il riconoscimento di non funzionalità, gli atti autorizzativi in base ai quali è stato realizzato; - indicare i motivi per cui si ritiene il fabbricato non più funzionale; - fornire una esauriente documentazione fotografica (almeno 6 foto) sia dell'esterno che dell'interno del fabbricato oggetto di domanda di non più funzionalità. <p>È ammessa la sospensione del termine per la richiesta di documenti integrativi e/o chiarimenti.</p>	<p>- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).</p> <p>Le domande relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra indicati.</p> <p>In ogni caso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non saranno considerate le richieste che fanno riferimento a fabbricati realizzati da meno di dieci anni o non utilizzati in funzione del fondo agricolo per almeno dieci anni; - non è ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione, per i quali si rimanda alle norme del PAT. <p>Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale è fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa. La restante porzione dovrà essere demolita contestualmente all'intervento e ripristinato lo stato dei luoghi. Anche per gli edifici adibiti ad allevamenti non intensivi, non più in attività, nel caso di demolizione totale vige la normativa di cui all'Art. 76 delle presenti norme.</p> <p>Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e/o quelle comunque compatibili con la residenza.</p> <p>Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per cinque anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato.</p> <p>Dopo tale periodo, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'Azienda conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola secondo quanto previsto dall'art.44 della LR n.11/2004 e sue successive integrazioni.</p> <p>Considerato che la "non funzionalità" è un elemento dinamico, le domande che perverranno relativamente a fabbricati ricadenti nell'ambito del territorio agricolo, così come delimitato dal PI, e legittimamente edificate in funzione dell'attività agricola, dovranno essere corredate da una relazione tecnico - agronomica, a firma di un tecnico abilitato, che deve trattare esaurientemente i seguenti temi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si deve descrivere, se esistente, l'azienda agricola; - fare una esauriente storia dell'azienda agricola degli ultimi 5 anni; - indicare in scala adeguata 1:2000/1:5000 in cartografia CTR e in estratto di mappa i fabbricati presenti presso l'azienda con loro relativa descrizione e funzione; - indicare relativamente al fabbricato di cui si chiede il riconoscimento di non funzionalità, gli atti autorizzativi in base ai quali è stato realizzato; - indicare i motivi per cui si ritiene il fabbricato non più funzionale; - fornire una esauriente documentazione fotografica (almeno 6 foto) sia dell'esterno che dell'interno del fabbricato oggetto di domanda di non più funzionalità. <p>È ammessa la sospensione del termine per la richiesta di documenti integrativi e/o chiarimenti.</p> <p>Ogni cambio di destinazione d'uso a funzioni residenziali e/o compatibili con la residenza conseguente alla non funzionalità dei fabbricati al fondo agricolo è soggetto a contributo perequativo.</p>
<p>Art. 57 La Città Consolidata residenziale comma 5, punto 1)</p>	<p>La Città Consolidata residenziale è a prevalente destinazione d'uso residenziale (R); al suo interno sono ammesse anche altre destinazioni d'uso purché compatibili con la residenza stessa quali:</p> <p>1) Commerciali (CM):</p> <p>a. attività commerciali;</p>	<p>La Città Consolidata residenziale è a prevalente destinazione d'uso residenziale (R); al suo interno sono ammesse anche altre destinazioni d'uso purché compatibili con la residenza stessa quali:</p> <p>2) Commerciali (CM):</p> <p>a. attività commerciali;</p>

	<p>b. pubblici esercizi; c. artigianato di servizio; d. quanto altro di assimilabile.</p> <p>Tutte le attività commerciali sono regolamentate per tipo e dimensioni dalla LR n.15/2004 <i>Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto.</i></p>	<p>b. pubblici esercizi; c. artigianato di servizio; d. quanto altro di assimilabile.</p> <p>Tutte le attività commerciali sono regolamentate per tipo e dimensioni dalla LR n.15/2004 <i>Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto.</i> <i>50/2012 del 28/12/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto e dal Regolamento regionale n. 1 del 21/06/2013.</i></p>
<p>Art. 63 La Città Consolidata economica produttiva Destinazioni ammissibili</p>	<p>... Le attività commerciali sono regolamentate per tipo e dimensioni dalla LR n.15/2004 <i>Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto.</i> ...</p>	<p>... Le attività commerciali sono regolamentate per tipo e dimensioni dalla LR n.15/2004 <i>Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto.</i> <i>50/2012 del 28/12/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto e dal Regolamento regionale n. 1 del 21/06/2013.</i> ...</p>
<p>Art. 66 ZTO D3 economico produttiva direzionale commerciale Destinazioni ammissibili</p>	<p>Destinazioni d'uso ammissibili Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso direzionali e commerciali permesse all'interno della Città Consolidata economico-produttiva di cui all'Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. delle presenti norme.</p> <p>Le attività commerciali sono regolamentate per tipo e dimensioni dalla LR n.15/2004 <i>Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto.</i></p> <p>Il cambio di destinazione d'uso è sempre ammesso a condizione che siano reperiti gli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione, di cui all'Art. 7 delle presenti norme. Il cambio di destinazione d'uso è soggetto a contributo perequativo. Il contributo perequativo può essere ridotto in caso di riqualificazione architettonica delle facciate esterne degli edifici, interessati dal cambio di destinazione d'uso, e di riqualificazione delle relative aree pertinenziale, incluse quelle pubbliche degli standard, per il miglioramento della qualità urbana. I criteri, che regolamentano la riduzione del contributo perequativo, sono definiti con atto di indirizzo del Consiglio Comunale.</p>	<p>Destinazioni d'uso ammissibili Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso direzionali e commerciali permesse all'interno della Città Consolidata economico-produttiva di cui all'Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. delle presenti norme.</p> <p>Le attività commerciali sono regolamentate per tipo e dimensioni dalla LR n.15/2004 <i>Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto.</i> <i>50/2012 del 28/12/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto e dal Regolamento regionale n. 1 del 21/06/2013.</i></p> <p>Il cambio di destinazione d'uso è sempre ammesso a condizione che siano reperiti gli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione, di cui all'Art. 7 delle presenti norme. Il cambio di destinazione d'uso è soggetto a contributo perequativo. Il contributo perequativo può essere ridotto in caso di riqualificazione architettonica delle facciate esterne degli edifici, interessati dal cambio di destinazione d'uso, e di riqualificazione delle relative aree pertinenziale, incluse quelle pubbliche degli standard, per il miglioramento della qualità urbana. I criteri, che regolamentano la riduzione del contributo perequativo, sono definiti con atto di indirizzo del Consiglio Comunale.</p>
<p>Art. 69.1 La Porta della Musica Destinazioni ammissibili</p>	<p>Destinazioni d'uso ammissibili Sono le destinazioni d'uso anche indicate dal PAQE all'art.27, ossia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spazi adeguati destinati allo svolgimento di grandi eventi musicali e manifestazioni in genere (culturali, commerciali, fieristiche e quant'altro di richiamo pubblico), quali auditorium e strutture polifunzionali connesse; - Altre attività a supporto e completamento (cinema multisala, teatro ecc.); - Centro congressi; - Attività commerciali; - Attività di ristoro; - Attività ricettive a supporto del turismo congressuale, fieristico e visitazionale; - Attività direzionali anche a supporto di quelle congressuali e fieristiche e della realtà economico e produttiva territoriale; - Attività di servizio ed altre assimilabili alle precedenti. <p>Tutte le attività commerciali sono regolamentate dalla LR n.15/2004 <i>Norme di</i></p>	<p>Destinazioni d'uso ammissibili Sono le destinazioni d'uso anche indicate dal PAQE all'art.27, ossia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spazi adeguati destinati allo svolgimento di grandi eventi musicali e manifestazioni in genere (culturali, commerciali, fieristiche e quant'altro di richiamo pubblico), quali auditorium e strutture polifunzionali connesse; - Altre attività a supporto e completamento (cinema multisala, teatro ecc.); - Centro congressi; - Attività commerciali; - Attività di ristoro; - Attività ricettive a supporto del turismo congressuale, fieristico e visitazionale; - Attività direzionali anche a supporto di quelle congressuali e fieristiche e della realtà economico e produttiva territoriale; - Attività di servizio ed altre assimilabili alle precedenti. <p>Tutte le attività commerciali sono regolamentate dalla LR n.15/2004 <i>Norme di</i></p>

	<p><i>programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto.</i></p> <p>Le strutture ricettive sono disciplinate dalla LR n.11/2013e smi.</p>	<p><i>programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto.</i> <i>50/2012 del 28/12/2012 Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto e dal Regolamento regionale n. 1 del 21/06/2013.</i></p> <p>Le strutture ricettive sono disciplinate dalla LR n.11/2013e smi.</p>
<p>Art. 76 Credito edilizio</p>	<p>1) Il credito edilizio è il riconoscimento di una quantità volumetrica in seguito a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - demolizione di opere incongrue; - eliminazione di elementi di degrado; - realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale; - compensazione urbanistica di cui all'art.37 della LR n.11/2004. <p>Le opere e gli interventi che determinano il credito edilizio sono individuati dal PAT.</p> <p>2) Il PI può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il credito edilizio, oltre a quelli già individuati dal PAT.</p> <p>3) Il PI disciplina gli interventi di cui al punto 1) ed individua gli ambiti in cui il credito edilizio è esigibile, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere.</p> <p>4) Il credito edilizio non è riconosciuto per le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi; sono fatti salvi i casi in cui tali opere sono state oggetto di sanatoria secondo la normativa vigente.</p> <p>5) Il credito edilizio si concretizza ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente, del dimensionamento previsto dal PAT per ogni ATO, senza pregiudizio dei diritti di terzi.</p> <p>6) L'esigibilità del credito edilizio deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o l'integrazione-adeguamento di quelle esistenti, dimensionate sull'intervento nel suo complesso, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dalla normativa vigente.</p> <p>7) Nel caso in cui non sia possibile utilizzare il credito edilizio in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal PI a tale scopo.</p> <p>8) Il credito edilizio è liberamente commerciabile all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art.36, comma 4 della LR n.11/2004.</p> <p>9) Il credito edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (DCC, DGC, determinazione del Responsabile del Procedimento).</p> <p>10) Il credito edilizio è annotato nel <i>Registro dei crediti edilizi</i> ai sensi dell'art.17, comma 5, lettera e) della LR n.11/2004 a cura del Responsabile del Procedimento.</p> <p>11) Il <i>Registro dei crediti edilizi</i> costituisce parte integrante del PI in riferimento all'art.17 LR n.11/2004.</p> <p>12) Il credito edilizio acquista efficacia con l'attuazione delle azioni di cui al punto 1) del presente articolo e viene iscritto nel <i>Registro dei crediti edilizi</i>, ad eccezione del caso in cui lo stesso credito venga utilizzato all'interno del medesimo procedimento autorizzativo.</p>	<p>1) Il credito edilizio è il riconoscimento di una quantità volumetrica in seguito a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - demolizione di opere incongrue; - eliminazione di elementi di degrado; - realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale; - compensazione urbanistica di cui all'art.37 della LR n.11/2004. <p>È inoltre riconoscibile un credito edilizio nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ambiti edificabili già presenti nello strumento urbanistico vigente (P.I.) totalmente o parzialmente non attuabili per vincoli derivanti da fasce di rispetto dovute alla presenza di allevamenti intensivi esistenti; - ambiti edificabili già presenti nello strumento urbanistico vigente (P.I.) per i quali venga ridotta l'estensione in forza di sopravvenuti nuovi vincoli di carattere sovraordinato. <p>Le opere e gli interventi che determinano il credito edilizio sono individuati dal PAT.</p> <p>2) Il PI può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il credito edilizio, oltre a quelli già individuati dal PAT.</p> <p>3) Il PI disciplina gli interventi di cui al punto 1) ed individua gli ambiti in cui il credito edilizio è esigibile, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere.</p> <p>4) Il credito edilizio non è riconosciuto per le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi; sono fatti salvi i casi in cui tali opere sono state oggetto di sanatoria secondo la normativa vigente.</p> <p>5) Il credito edilizio si concretizza ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente, del dimensionamento previsto dal PAT per ogni ATO, senza pregiudizio dei diritti di terzi.</p> <p>6) L'esigibilità del credito edilizio deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o l'integrazione-adeguamento di quelle esistenti, dimensionate sull'intervento nel suo complesso, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dalla normativa vigente.</p> <p>7) Nel caso in cui non sia possibile utilizzare il credito edilizio in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal PI a tale scopo.</p> <p>8) Il credito edilizio è liberamente commerciabile all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art.36, comma 4 della LR n.11/2004.</p> <p>9) Il credito edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (DCC, DGC, determinazione del Responsabile del Procedimento).</p> <p>10) Il credito edilizio è annotato nel <i>Registro dei crediti edilizi</i> ai sensi dell'art.17, comma 5, lettera e) della LR n.11/2004 a cura del Responsabile del Procedimento.</p> <p>11) Il <i>Registro dei crediti edilizi</i> costituisce parte integrante del PI in riferimento all'art.17 LR n.11/2004.</p> <p>12) Il credito edilizio acquista efficacia con l'attuazione delle azioni di cui al punto 1) del presente articolo e viene iscritto nel <i>Registro dei crediti edilizi</i>, ad eccezione del caso in cui lo stesso credito venga utilizzato all'interno del medesimo procedimento autorizzativo.</p> <p>13) Qualora non si possa dare concreta realizzazione alle previsioni edificatorie di</p>

		piano, a causa della presenza di vincoli sovraordinati, la relativa capacità edificatoria potrà essere trasferita nel <i>Registro dei crediti edilizi</i> .
REPERTORIO NORMATIVO		
ZTO C2A_3 Sant'Antonio sud	<ul style="list-style-type: none"> - All'interno della ZTO C2A_3 il PUA individua un'area che entrerà nella disponibilità patrimoniale del Comune di SMBA, riservata unicamente al soddisfacimento dei crediti edilizi derivati da altri interventi di miglioramento della qualità urbana ed ambientale. L'area individuata appartiene alla superficie territoriale dell'ambito di PUA e concorre al calcolo del volume massimo edificabile e degli standard urbanistici. - L'intervento è stato analizzato nelle Valutazioni di Compatibilità Geologica ed Idraulica allegate al PI a cui unitamente alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, si rimanda per le specifiche analisi e prescrizioni. - Il PI conferma l'idoneità a condizione ai fini edificatori di tipo VULN e la assoggetta a quanto definito dall'art.12.3.3 delle NT del PAT. - Nello specifico gli interventi non devono comportare aumenti delle condizioni di rischio per le acque sotterranee e quelle superficiali. - Lo scarico delle acque di eventuali servizi igienici, se non collettibili in fognatura, dovranno essere preventivamente depurati prima del loro smaltimento sul suolo. - È fatto divieto di smaltire le acque nel sottosuolo, fatte eccezione delle acque meteoriche di dilavamento dove sia esclusa la presenza di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente. - L'area ricade nella fascia di ricarica degli acquiferi pertanto è assoggettata all'art.55.1 delle Norme del PI. - Le aree a parcheggio dove è possibile il dilavamento di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente devono essere adeguatamente impermeabilizzate; le acque meteoriche di dilavamento, convogliate in condotte ad esse riservate, possono essere recapitate in corpo idrico superficiale o sul suolo, purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate. - Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di <i>Valutazione di compatibilità idraulica</i> del PI e alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, secondo quanto previsto all'Art.53 delle presenti norme. - In sede di PUA dovrà essere redatta idonea Relazione Idraulica per il dimensionamento del trattamento delle acque meteoriche di dilavamento contenente sostanze pregiudizievoli per l'ambiente e delle opere compensative ai fini 	<ul style="list-style-type: none"> - All'interno della ZTO C2A_3 il PUA individua un'area che entrerà nella disponibilità patrimoniale del Comune di SMBA, riservata unicamente al soddisfacimento dei crediti edilizi derivati da altri interventi di miglioramento della qualità urbana ed ambientale. L'area individuata appartiene alla superficie territoriale dell'ambito di PUA e concorre al calcolo del volume massimo edificabile e degli standard urbanistici. A tale area vengono attribuiti max 6.000 mc derivanti da crediti edilizi. - L'intervento è stato analizzato nelle Valutazioni di Compatibilità Geologica ed Idraulica allegate al PI a cui unitamente alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, si rimanda per le specifiche analisi e prescrizioni. - Il PI conferma l'idoneità a condizione ai fini edificatori di tipo VULN e la assoggetta a quanto definito dall'art.12.3.3 delle NT del PAT. - Nello specifico gli interventi non devono comportare aumenti delle condizioni di rischio per le acque sotterranee e quelle superficiali. - Lo scarico delle acque di eventuali servizi igienici, se non collettibili in fognatura, dovranno essere preventivamente depurati prima del loro smaltimento sul suolo. - È fatto divieto di smaltire le acque nel sottosuolo, fatte eccezione delle acque meteoriche di dilavamento dove sia esclusa la presenza di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente. - L'area ricade nella fascia di ricarica degli acquiferi pertanto è assoggettata all'art.55.1 delle Norme del PI. - Le aree a parcheggio dove è possibile il dilavamento di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente devono essere adeguatamente impermeabilizzate; le acque meteoriche di dilavamento, convogliate in condotte ad esse riservate, possono essere recapitate in corpo idrico superficiale o sul suolo, purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate. - Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di <i>Valutazione di compatibilità idraulica</i> del PI e alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, secondo quanto previsto all'Art.53 delle presenti norme. Viste le precisazioni inerenti alla valutazione di compatibilità idraulica redatte dal dr. geol. Romano Rizzotto in data 3 giugno 2019, si precisa che "il vincolo di esclusione della realizzazione di piani interrati per l'area in questione (C2A_3) deriva esclusivamente da un refuso di stampa contenuto nella relazione di Compatibilità idraulica della variante n. 5 al PI" e che "l'area è da considerarsi idonea a condizione di tipo VULN (in quanto da considerarsi ad elevata vulnerabilità degli acquiferi) e assoggettata esclusivamente a quanto definito dall'art. 12.3.3 delle NTA del PAT. Si ribadisce che suddetta condizionalità non esclude la possibilità di realizzazione di piani interrati." - In sede di PUA dovrà essere redatta idonea Relazione Idraulica per il dimensionamento del trattamento delle acque meteoriche di dilavamento contenente sostanze pregiudizievoli per l'ambiente e delle opere compensative ai fini

	dell'invarianza idraulica.	dell'invarianza idraulica.
ZTO C2A_8.a Viale Urbano Orientale	<ul style="list-style-type: none"> - Nella ZTO C2A_8a ricadono la ZTO Ba_7 e il BC n.77. La ZTO Ba_7 non concorre alla determinazione della superficie territoriale dell'ambito di PUA. Il BC n.77 ha destinazione d'uso di interesse pubblico e gli interventi ammessi, che lo riguardano, sono regolamentati dalla Scheda B n.77. - Il PI indica lo schema direttore della viabilità interna alla ZTO C2A_8a, che ha valenza puramente indicativa della collocazione del tracciato. Infatti l'esatta individuazione è demandata alla fase di progetto. - All'interno della ZTO C2A_8a il PUA individua un'area che entrerà nella disponibilità patrimoniale del Comune di SMBA, riservata unicamente al soddisfacimento dei crediti edilizi derivati da altri interventi di miglioramento della qualità urbana ed ambientale. L'area individuata appartiene alla superficie territoriale dell'ambito di PUA e concorre al calcolo del volume massimo edificabile e degli standard urbanistici. - L'intervento è stato analizzato nelle Valutazioni di Compatibilità Geologica ed Idraulica allegate al PI a cui unitamente alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, si rimanda per le specifiche analisi e prescrizioni. - Il PI conferma l'idoneità a condizione ai fini edificatori di tipo VULN ed ESC e la assoggetta a quanto definito dall'art.12.3.3 e dall'art. 12.3.5 delle NT del PAT. In aggiunta, per la parte interessata dalla colmata della cava, con materiale a caratteristiche geotecniche scadenti, lo assoggetta anche alla condizionalità ai fini edificatori di tipo GEO, di cui all'art. 12.3.1 delle NT del PAT. - Nello specifico gli interventi non devono comportare aumenti delle condizioni di rischio per le acque sotterranee e quelle superficiali. - È fatto divieto di smaltire le acque nel sottosuolo, fatte eccezione delle acque meteoriche di dilavamento dove sia esclusa la presenza di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente. - L'area ricade nella fascia di ricarica degli acquiferi pertanto è assoggettata all'art.55.1 delle Norme del PI. - Le aree a parcheggio dove è possibile il dilavamento di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente devono essere adeguatamente impermeabilizzate; le acque meteoriche di dilavamento, convogliate in condotte ad esse riservate, possono essere recapitate in corpo idrico superficiale o sul suolo, purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate. - Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di <i>Valutazione di compatibilità idraulica</i> del PI e alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, secondo quanto previsto all'Art.53 delle presenti norme. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nella ZTO C2A_8a ricadono la ZTO Ba_7 e il BC n.77. La ZTO Ba_7 non concorre alla determinazione della superficie territoriale dell'ambito di PUA. Il BC n.77 ha destinazione d'uso di interesse pubblico e gli interventi ammessi, che lo riguardano, sono regolamentati dalla Scheda B n.77. - Il PI indica lo schema direttore della viabilità interna alla ZTO C2A_8a, che ha valenza puramente indicativa della collocazione del tracciato. Infatti l'esatta individuazione è demandata alla fase di progetto. - All'interno della ZTO C2A_8a il PUA individua un'area che entrerà nella disponibilità patrimoniale del Comune di SMBA, riservata unicamente al soddisfacimento dei crediti edilizi derivati da altri interventi di miglioramento della qualità urbana ed ambientale. L'area individuata appartiene alla superficie territoriale dell'ambito di PUA e concorre al calcolo del volume massimo edificabile e degli standard urbanistici. A tale area vengono attribuiti max 8.000 mc derivanti da crediti edilizi. - L'intervento è stato analizzato nelle Valutazioni di Compatibilità Geologica ed Idraulica allegate al PI a cui unitamente alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, si rimanda per le specifiche analisi e prescrizioni. - Il PI conferma l'idoneità a condizione ai fini edificatori di tipo VULN ed ESC e la assoggetta a quanto definito dall'art.12.3.3 e dall'art. 12.3.5 delle NT del PAT. In aggiunta, per la parte interessata dalla colmata della cava, con materiale a caratteristiche geotecniche scadenti, lo assoggetta anche alla condizionalità ai fini edificatori di tipo GEO, di cui all'art. 12.3.1 delle NT del PAT. - Nello specifico gli interventi non devono comportare aumenti delle condizioni di rischio per le acque sotterranee e quelle superficiali. - È fatto divieto di smaltire le acque nel sottosuolo, fatte eccezione delle acque meteoriche di dilavamento dove sia esclusa la presenza di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente. - L'area ricade nella fascia di ricarica degli acquiferi pertanto è assoggettata all'art.55.1 delle Norme del PI. - Le aree a parcheggio dove è possibile il dilavamento di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente devono essere adeguatamente impermeabilizzate; le acque meteoriche di dilavamento, convogliate in condotte ad esse riservate, possono essere recapitate in corpo idrico superficiale o sul suolo, purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate. - Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di <i>Valutazione di compatibilità idraulica</i> del PI e alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, secondo quanto previsto all'Art.53 delle presenti norme. Viste le precisazioni inerenti alla valutazione di compatibilità idraulica redatte dal dr. geol. Romano Rizzotto in data 3 giugno 2019, si precisa che "il vincolo di esclusione della realizzazione di piani interrati per l'area in questione (C2A_8.a) deriva esclusivamente da un refuso di stampa contenuto nella relazione di Compatibilità idraulica della variante n. 5 al PI" e che "l'area è da considerarsi idonea a condizione di tipo VULN (in quanto da considerarsi ad elevata vulnerabilità degli acquiferi) e GEO (per la presenza di riporti e riempimenti delle vecchie fosse di cava con terreni

	<p>- In sede di PUA dovrà essere redatta idonea Relazione Idraulica per il dimensionamento del trattamento delle acque meteoriche di dilavamento contenente sostanze pregiudizievoli per l'ambiente e delle opere compensative ai fini dell'invarianza idraulica.</p>	<p><i>a generali caratteristiche geotecniche scadenti) e assoggettata esclusivamente a quanto definito dagli art. 12.3.5, 12.3.3 e 12.3.2 delle NTA del PAT. Si ribadisce che nessuna di queste condizionalità esclude la possibilità di realizzazione di piani interrati.”</i></p> <p>- In sede di PUA dovrà essere redatta idonea Relazione Idraulica per il dimensionamento del trattamento delle acque meteoriche di dilavamento contenente sostanze pregiudizievoli per l'ambiente e delle opere compensative ai fini dell'invarianza idraulica.</p>
--	---	---