



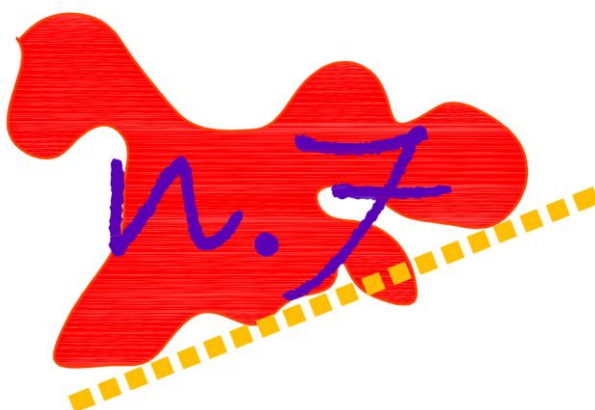
**COMUNE DI
SAN MARTINO BUON ALBERGO**
Provincia di Verona

PI

LR 23 Aprile 2004 n.11

NORME TECNICHE OPERATIVE

PI 14/2025



ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA n. del

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA n. del

Piano degli Interventi 14

ing. GIOVANNI MONTRESOR

Via Fama 11
37121 Verona
tel. 0458012652
e-mail: giovanni.montresor.55@gmail.com

Il Progettista
ing. Giovanni Montresor

Il Responsabile del Procedimento

Il Sindaco
Ing. Giulio Furlani

Il Segretario

INDICE

TITOLO I – PREMESSA	10
Art. 1 Il Piano Regolatore Comunale (PRC)	10
TITOLO II – IL PIANO DEGLI INTERVENTI	10
Art. 2 Contenuti e finalità del Piano degli Interventi	10
Art. 3 Gli elaborati del Piano degli Interventi	11
Art. 4 Valore prescrittivo degli elaborati del Piano degli Interventi	13
Art. 5 Modalità di attuazione del Piano degli Interventi	13
Art. 6 Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi	13
Art. 7 Opere di urbanizzazione e Standard urbanistici	14
Art. 8 Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi	17
Art. 9 Piano di monitoraggio	18
Art. 10 Durata ed efficacia del Piano degli Interventi	20
Art. 10 bis Adeguamento delle NTO al Regolamento Edilizio Comunale – REC – adeguato al RET, approvato con D.C.C. n. 46 del 19/10/2023	20
TITOLO III - I VINCOLI, LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E LE FASCE DI RISPETTO	22
Art. 11 Vincoli - Generalità	22
Art. 12 Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art.136 – aree di notevole interesse pubblico	22
Art. 12.1 Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art.136 – aree di notevole interesse pubblico DM 3 Luglio 2014	22
Art. 13 Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art. 142 - corsi d'acqua	25
Art. 14 Vincolo monumentale DLgs n.42/2004, art. 10 - Beni Culturali	26
Art. 15 Vincolo di destinazione forestale	27
Art. 16 Vincolo idrogeologico - forestale	28
Art. 17 Vincolo sismico “Zona 2” – D.G.R. n. 244/2021 OPCM 3519/2006 e successive modifiche	28
Art. 18 Rete Natura 2000 Siti di Importanza Comunitaria	29
Art. 19 Piano d’Area del Quadrante Europa (PAQE) DCR n.69/1999	29
Art. 20 Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI e al P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni)	30
Art. 21 Idrografia - Fasce di rispetto idraulico e fasce di tutela idraulica	30
Art. 22 Discariche – Fasce di rispetto	31
Art. 23 Depuratori – Fasce di rispetto	31
Art. 24 Pozzi di prelievo per uso pubblico idropotabile - Fasce di rispetto	32
Art. 25 Viabilità principale - Fasce di rispetto DLgs n.285/1992 e DPR 495/1992	33
Art. 26 Ferrovia – Fasce di rispetto DPR n.753/1980	33

4	Comune di San Martino Buon Albergo	Piano degli Interventi
	PI 14/2025	Norme Tecniche Operative
Art. 27	Alta capacità – Fasce di rispetto	34
Art. 28	Elettrodotti - Fasce di rispetto	34
Art. 29	Cimiteri - Fasce di rispetto TU Leggi Sanitarie RD n.1265/1934 – L.R. 11/04 art. 41 comma 4 bis	34
Art. 30	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	35
Art. 31	Allevamenti zootecnici intensivi - Fasce di rispetto	36
Art. 32	Aree a rischio di incidente rilevante	38
Art. VA	Vincolo e limitazioni agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea	38
	TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	40
Art. 33	Rete ecologica	40
Art. 33.1	Barriere infrastrutturali	42
Art. 33.2	Elementi puntuali del sistema ecorelazionale	43
Art. 34	Parco naturale di Pontoncello	44
Art. 35	Campagna parco	44
Art. 36	Corsi d’acqua	44
Art. 37	Aree di risorgiva – Invariante di natura geologica del PAT	45
Art. 38	Aree a rischio di ritrovamento archeologico	46
Art. 39	Aree già destinate a bosco interessate da incendi	46
Art. 40	Paleomeandro dell’Adige	47
Art. 41	Edifici e complessi di valore monumentale - testimoniale	47
Art. 42	Ville Venete	47
Art. 43	Pertinenze scoperte da tutelare e contesti figurativi dei complessi monumentali	47
Art. 44	Tenuta Musella	49
Art. 44.1	Modi e strumenti di attuazione	50
Art. 44.2	Elaborati	50
Art. 44.3	Suddivisione dell’area di progetto in zone	50
Art. 44.4	Zona 1 Fascia di rispetto fluviale	50
Art. 44.5	Zona 2 Parco annesso alla Villa Musella	51
Art. 44.6	Zona 3 Aree Forestate	51
Art. 44.7	Zona 4 Aree agricole	53
Art. 44.8	Zona 5 Aree di pertinenza alla preesistenza edilizia	53
Art. 44.9	Zona 7 Verde sportivo al servizio dell’insediamento scolastico	57
Art. 44.10	Zona 8 Parcheggi alberati al servizio degli insediamenti della Tenuta	57
Art. 45	Beni Culturali (Corti rurali, colmelle): Nuclei di antica origine di notevole valore architettonico o ambientale	60
Art. 45.1	Beni Culturali - beni ambientali e architettonici	60
Art. 45.2	Beni Culturali	62
Art. 45.3	Destinazioni d’uso ammesse	63
Art. 45.4	Gradi di protezione	63

Art. 46	Territorio agricolo	70
Art. 46.1	Zona agricola di pregio ambientale: Sub ambito dell'Aree nucleo (Core area)	71
Art. 46.2	Zona agricola di pregio ambientale: Sub ambito delle Aree puntiformi (Stepping stones)	71
Art. 46.3	Zona agricola di ammortizzazione e transizione di collina Sub ambito della Musella	71
Art. 46.4	Zona agricola di ammortizzazione e transizione di collina Sub ambito del Bosco della Fratta	72
Art. 46.5	Zona agricola di ammortizzazione e transizione di pianura Sub ambito Campagna parco	72
Art. 46.6	Zona agricola di ammortizzazione e transizione di pianura Sub ambito Parco del Pontoncello	73
Art. 46.7	Edificazione in zona agricola	73
Art. 46.8	Riqualificazione ambientale	76
Art. 46.9	Porticati	77
Art. 46.10	Terrazzamenti e muretti a secco	77
Art. 46.11	Tutela ambientale	78
Art. 46.12	Allevamenti zootecnici non intensivi e strutture agricole produttive	79
Art. 46.13	Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici	79
Art. 46.14	Allevamenti zootecnici intensivi	79
Art. 46.15	Dismissione degli allevamenti intensivi	79
Art. 46.16	Ambiti delle aziende agricole esistenti	80
Art. 47	Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture	80
Art. 47.1	ZTO E_trl Zona agricola per la fruizione turistico – ricreativa e nel tempo libero del territorio rurale	80
Art. 48	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	82
Art. 49	Serre e vivai	83
Art. 50	Attività agrituristica	83
Art. 51	Manufatti di valore storico e documentativo	84
Art. 52	Elementi puntuali significativi	84
TITOLO V - COMPATIBILITÀ IDRAULICA E COMPATIBILITÀ GEOLOGICA		85
Art. 53	Compatibilità idraulica – tutela idraulica	85
Art. 54	Compatibilità geologica – idoneità edificatoria dei terreni	86
Art. 55	Prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico	86
Art. 55.1	Fascia di ricarica degli acquiferi	87
TITOLO VI - IL PAESAGGIO URBANO		88
Art. 56	Il Sistema Insediativo	88
Art. 57	La Città Consolidata residenziale	89
Art. 57.1	Edilizia ecosostenibile nella Città Consolidata residenziale	91
Art. 58	Zona territoriale omogenea A Centro Storico	92
Capitolo I	Generalità	93

Art. 58.1 Definizioni e finalità	93
Capitolo II Norme Generali	94
Art. 58.2 Modalità di intervento	94
Art. 58.3 Edifici non schedati	95
Art. 58.4 Definizione di unità minima di intervento e di unità' edilizia	95
Art. 58.5 Unità minime di intervento ricomprendenti più unità edilizie	96
Art. 58.6 Aree libere	96
Art. 58.7 Dergoghe	96
Art. 58.8 Aree riqulificate	97
Art. 58.9 Aree assoggettate a piano di riqualificazione urbana di valenza ambientale	97
Art. 58.10 Corti e giardini	97
Art. 58.11 Distributori di carburante	98
Art. 58.12 Viabilità e Standard	98
Art. 58.13 Deposito di materiali all'aperto	98
Art. 58.14 Destinazioni d'uso ammesse	98
Art. 58.15 Destinazioni d'uso non ammesse	100
Art. 58.16 Definizioni degli interventi	100
Capitolo III Caratteri e tipologie costruttive	102
Art. 58.17 Facciate e prospetti	102
Art. 58.18 Poggioli e terrazze	103
Art. 58.19 Aggetti di gronda	104
Art. 58.20 Coperture	104
Art. 58.21 Insegne e tende da sole	105
Art. 58.22 Scivoli ed autorimesse interrato	106
Art. 58.23 Recinzioni	106
Capitolo IV Definizione dei gradi di protezione e degli interventi edilizi ammessi	108
Art. 58.24 Generalità	108
Art. 58.25 Variazione del grado di protezione	108
Art. 58.26 Grado di protezione 1	108
Art. 58.27 Grado di protezione 2	109
Art. 58.28 Grado di protezione 3	110
Art. 58.29 Grado di protezione 4	112
Art. 58.30 Grado di protezione 5	113
Art. 58.31 Grado di protezione 6	114
Art. 58.32 Grado di protezione 7	114
Art. 59 ZTO B area urbana di completamento edilizio	115
Art. 60 PUA convenzionati vigenti della Città Consolidata residenziale	117
Art. 61 Parcheggi privati	117
Art. 62 Verde privato	118

Art. 63	La Città Consolidata economica - produttiva	120
Art. 64	ZTO D1 economico-produttiva di completamento	123
Art. 65	PUA convenzionati vigenti della Città Consolidata economico-produttiva	128
Art. 66	ZTO D3 economico-produttiva direzionale e commerciale	128
Art. 67	ZTO D4 economico-produttiva agro-industriale ed il Polo Tecnologico Bios	130
Art. 68	Attività economico-produttive ai sensi della LR n.11/87	131
Art. 68.1	Attività economico-produttive in zona impropria da confermare	131
Art. 69	La Città Pubblica	132
Art. 69.1	La Porta della Musica	135
Art. 69.2	Centro Olimpia	138
Art. 70	La Città della Trasformazione	140
Art. 70.1	Edilizia ecosostenibile nella Città della Trasformazione	141
Art. 71	Piani urbanistici attuativi	141
Art. 72	Definizioni dei piani urbanistici attuativi	142
Art. 73	Procedure di approvazione dei piani urbanistici attuativi e relativi elaborati	142
Art. 74	Piani urbanistici attuativi convenzionati vigenti	145
Art. 75	Perequazione urbanistica	146
Art. 76	Credito edilizio	147
Art. 77	Compensazione urbanistica	148
Art. 78	Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)	148
Art. 79	ZTO C2 di espansione residenziale	149
Art. 80	ZTO C2A di espansione residenziale della pianificazione urbana perequata	150
Art. 80.1	ZTO C2A_8b di espansione residenziale Viale Urbano Orientale	151
Art. 81	Distretto Polifunzionale, area strategica di riqualificazione, riconversione e ristrutturazione	153
Art. 82	ZTO RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione	155
Art. 82.1	ZTO RU_a1 di riqualificazione urbana Area Citterio - Pozzan	157
Art. 82.2	ZTO RU_b1 di riqualificazione di tessuti produttivi esistenti Viale Urbano Orientale	159
Art. 82.3	Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione di cui all'art.18.12 delle NT del PAT. RU_c12 di riconversione di tessuti produttivi esistenti e ZTO E_trl1 Parco della Guainetta	161
Art. 82.3.1	ZTO RU_c12 di riconversione di tessuti produttivi esistenti Comparto A	163
Art. 82.3.2	ZTO E_trl1 Parco della Guainetta - Comparto B	164
Art. 82 bis	Aree degradate da riqualificare ai sensi della L.R. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto" e del relativo Regolamento Regionale n. 1/2013	165
Art. 83	Aree oggetto di Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004	165

Art. 84	ZTO D5 economico–produttiva grandi strutture di vendita	179
Art. 85	ZTO DTR economico–produttiva turistico - ricettiva	180
Art. 86	Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione	180
TITOLO VII – SISTEMA DELLA MOBILITA’		182
Art. 87	Il Sistema della mobilità	182
Art. 88	Infrastrutture viabilistiche a valenza territoriale	182
Art. 89	Interventi riguardanti la viabilità comunale di connessione alla viabilità territoriale	183
Art. 90	Viabilità urbana e criteri per gli interventi volti a razionalizzare e migliorare la circolazione urbana	184
Art. 91	Riqualificazione della SR11 Padana Superiore e del tessuto insediativo di bordo	185
Art. 92	Norme specifiche per interventi di ambientazione stradale delle infrastrutture viarie nuove ed esistenti	187
Art. 93	Rete pedonale e ciclabile	187
Art. 94	Impianti ed attrezzature per la mobilità: impianti di distribuzione carburanti	188
Art. 95	Ferrovia e Alta Capacità di progetto	188
TITOLO VIII – LINEE GUIDA PER L’EDILIZIA ECOSOSTENIBILE, RISPARMIO DELLA RISORSA IDRICA E PIAZZOLE RSU		190
Art. 96	Edilizia ecosostenibile	190
Art. 97	Requisiti energetici per l’edilizia ecosostenibile	191
Art. 98	Valutazione energetica nei piani attuativi	192
Art. 99	Requisiti energetici degli edifici pubblici	192
Art. 100	Risparmio risorsa idrica	192
Art. 101	Riduzione del consumo di acqua potabile	192
Art. 102	Utilizzo acque meteoriche	193
Art. 103	Piazzole per rifiuti solidi urbani (RSU) e per la raccolta differenziata	194
REPERTORIO NORMATIVO		196
Territorio agricolo		198
La Città Consolidata residenziale		206
La Città Consolidata economico - produttiva		224
La Città Pubblica		236
La Città della Trasformazione		249
Scheda sch.n.1 Tenuta Musella		281
Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo		284
Aree a rischio di incidente rilevante		316
Attività economico – produttive in zona impropria da confermare		317
Polveriera Vegron: Scheda di rilevazione urbanistica e		
Decreto del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo		472
Allegato O: Casa Pozza Masterplan visione d’insieme – Tavola 2 Planimetria generale		502
Allegato E: Autorizzazioni Provincia di Verona		506

Normative specialistiche

- Dott. Geol. Franco Gandini e GEO3 SaS Geologia e Ambiente (compatibilità idraulica e geologia)
- Studio di Geologia Tecnica ed Ingegneria Ambientale (revisione ed aggiornamento normativo P15)
- Studio Benincà Associazione tra professionisti (parte agronomica ed ambientale)
- Dott. Biol. Paola Modena (VAS e VInCA e normativa naturalistica ed ambientale)

TITOLO I – PREMESSA**Art. 1 Il Piano Regolatore Comunale (PRC)**

Il Comune di San Martino Buon Albergo pianifica il proprio territorio con il Piano Regolatore Comunale (PRC), ai sensi dell'art.12 della LR n.11/2004.

Il Piano Regolatore Comunale (PRC) è costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), che traccia le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, e dal Piano degli Interventi (PI), che individua e disciplina gli interventi sul territorio stesso, in coerenza e in attuazione del PAT medesimo.

Tutti gli interventi sul territorio comunale fanno riferimento al PAT e al PI.

Il PAT di San Martino Buon Albergo è stato approvato dalla Conferenza dei Servizi, decisa con la Regione Veneto, il 29 Settembre 2011, ratificato con DGR n.1785 del 08/11/2011, pubblicata sul BUR n.89 del 29/11/2011.

TITOLO II – IL PIANO DEGLI INTERVENTI**Art. 2 Contenuti e finalità del Piano degli Interventi**

- 1) Il PI definisce l'assetto del territorio comunale, ne regola l'uso con processi di trasformazione rispettosi dell'integrità delle risorse naturali, secondo i criteri di uno sviluppo sostenibile e durevole in coerenza con il PAT e quanto disposto all'art.2 comma 1 punto a) della LR n.11/2004.
 - 2) Il PI è il piano operativo che attua quanto previsto dal PAT. Nel caso di discordanza prevale la norma del PAT e il PI dovrà essere oggetto di specifica variante.
 - 3) Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede a (art.17 LR n.11/2004):
 - a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art.50, comma 1, lettera b) LR n.11/2004;
 - b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
 - c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'art.20, comma 14 LR n.11/2004;
 - d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
 - e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
 - f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
 - g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
 - h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al DLgs n.259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
 - i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito
-

convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'art.36 (LR n.11/2004) e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art.37 (LR n.11/2004);

- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli artt.40, 41 e 43 LR n.11/2004;
 - k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
- 5) Il PI può definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'art.9 del Decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 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 nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della legge 6 agosto 1967, n.765":
- nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;
 - nei casi di interventi disciplinati puntualmente.
- 6) Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure a evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art.6 LR n.11/2004.

Art. 3 Gli elaborati del Piano degli Interventi

Gli elaborati che compongono il PI sono:

- Tavole 1 Intero Territorio Comunale (*) (1a Nord, 1b Centro, 1c Sud, 1d Distretto Polifunzionale) (scala 1:5000);
- Tavole 2 Zone Significative (*) (2a Marcellise, 2b Ferrazze, 2c – 2d – 2e SMBA, 2f Campalto e Mambrotta) (scala 1:2000);
- Tavola 3 Dimensionamento (*);
- Tavole 4 – Sovrapposizione delle aziende agricole esistenti agli interventi di PI5 (*);
- Tavola 5 – Edifici non più funzionali;
- Tavole 6 – Sovrapposizione degli allevamenti intensivi alle azioni di PI5 (*);
- Tavola 7 – Sovrapposizione delle azioni di piano alla SAU (aggiornamento tavola) (*);
- Tavola 8 – Rete ecologica
- Tavola 9 – Sovrapposizione delle aree boscate e del vincolo forestale (LR n.52/78)
- Tavola 10 – Elementi puntuali del sistema ecorelazionale e barriere infrastrutturali;
- Norme Tecniche Operative ~~(*)~~ (Modificate con P.I. n. 14);
- Repertorio Normativo ~~(*)~~ (Modificato con P.I. n. 14);
- ~~— Glossario delle definizioni e dei parametri urbanistici ed edilizi;~~
- Allegato A Centro Storico: Schede revisionate (*);
- Allegato B Beni Culturali: Schede revisionate (*);
- Allegato C
 - Planimetria generale ZTO RU_a1 Area Citterio – Pozzan con l'individuazione dei

Comparti di proprietà, gli edifici esistenti ed i loro gradi di protezione (GP);

- ZTO RU_a1 di riqualificazione urbana Area Citterio – Pozzan: Schede A – B degli edifici esistenti;
- Allegato D Masterplan Cava Guainetta (*);
- Registro dei crediti edilizi;
- Relazione programmatica ~~(*)~~(Modificata con P.I. n. 14);
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (*);
- ~~Studio per la Valutazione di Incidenza;~~
- ~~Allegato "A"; ai sensi del Decreto n. 15 del 17/02/2025 in materia di VAS e VINCA.~~
- ~~Rapporto Ambientale preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica dei seguenti Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004:~~
 - Accordo pubblico – privato n.1 Parrocchia della Cattedra San Pietro in Antiochia¹;
 - Accordo pubblico – privato n.5 HBS Holding Bonomi SpA;
 - Accordo pubblico – privato n.6 Ferro;
 - Accordo pubblico – privato n.7 Munaro;
 - Accordo pubblico – privato n.8 Andrian Sartori;
 - Accordo pubblico – privato n.9 Dalla Verde Gelino e Gambaretto Rita;
 - Accordo pubblico – privato n.10 L&D Immobiliare Srl;
 - Accordo pubblico – privato n.11 Bonadiman Tiziano;
 - **Accordo pubblico – privato n.12 Bussinello s.r.l.;**
 - Accordo pubblico – privato n.14 Agriros di Bertagna Enzo e C.²;
- Rapporto Ambientale preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (*);
- Relazione tecnica per la valutazione di incidenza ambientale (VInCA) (*);
- Relazione agronomica, comprensiva delle valutazioni agronomiche (aggiornata alle azioni di PI5) (*);
- Elenco delle aziende agricole;
- Valutazione di compatibilità idraulica, comprensiva della specifica tavola grafica (*);
- Valutazione di compatibilità geologica (*);
- Sono confermati gli elaborati della trattazione tematica del Centro Storico, dei Beni Culturali e della Tenuta Musella della pianificazione previgente per le parti non modificate e riviste dal presente PI;
- Banca dati alfa-numerica e vettoriale ~~(*)~~ contenente l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di riferimento, nonché le informazioni contenute nelle tavole grafiche, nelle norme tecniche e nella relazione programmatica del PI.
- **Per quanto attiene alle definizioni ed ai parametri edilizi urbanistici si dovrà far riferimento ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale (REC) vigente adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET).**

(*) Sono gli elaborati del PI 5

L'apparato normativo del PI

L'apparato normativo del PI è costituito dalle *Norme Tecniche Operative*, dal *Repertorio Normativo*, ~~dal Glossario delle definizioni e dei parametri urbanistici ed edilizi~~ e dal

¹ Soppresso con il PI5.

² Non confermato dal PI4 approvato con DCC n.58 del 13/10/2004.

Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Le presenti *Norme Tecniche Operative* costituiscono la disciplina generale di riferimento per tutte le azioni del PI sul territorio comunale, in coerenza con le prescrizioni, i vincoli e le direttive del PAT.

Il *Repertorio Normativo* riporta gli indici, i parametri e le prescrizioni che disciplinano gli interventi urbanistici ed edilizi in ciascuna delle ZTO, definite ed individuate dal PI.

~~Il Glossario definisce i termini e le grandezze urbanistiche ed edilizie che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio in attuazione del PI.~~

Il *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* è un sussidio operativo per gli interventi sul territorio aperto, col fine di salvaguardarne i caratteri, e per migliorare la qualità urbana della Città.

Art. 4 Valore prescrittivo degli elaborati del Piano degli Interventi

- 1) La disciplina del PI è definita dall'insieme delle prescrizioni contenute negli elaborati prescrittivi di cui al precedente Art. 3 delle presenti norme.
- 2) Nell'eventuale contrasto tra gli elaborati a diversa scala, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.
- 3) Nell'eventuale contrasto tra l'apparato normativo del PI e le indicazioni contenute negli elaborati grafici prevale l'apparato normativo.

Art. 5 Modalità di attuazione del Piano degli Interventi

- 1) Il PI si attua con interventi diretti (IED) o con interventi indiretti attraverso strumenti urbanistici attuativi (PUA), con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani ed i progetti di settore previsti da leggi e regolamenti vigenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
- 2) Gli interventi diretti sono:
 - Permesso di Costruire (P.d.C.) – art 10 e seguenti D.P.R. 380/2001;
~~— Denuncia di Inizio Attività (DIA)~~
 - Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) – art. 22 e seguenti D.P.R. 380/2001;
 - Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) – art. 6 bis D.P.R. 380/2001
 - Attività edilizia libera - art.6 DPR n.380/2001.
- 3) Gli interventi indiretti sono:
 - ~~Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C)~~ – art. 28 bis D.P.R. 380/2001
 - i programmi integrati di intervento (art.19 LR n.11/2004);
 - i piani urbanistici attuativi pubblici o privati (art.19 LR n.11/2004);
 - i programmi di miglioramento agricolo ambientale definiti dalla LR n.40/2003;
 - gli accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 LR n.11/2004);
 - gli accordi di programma (art.7 LR n.11/2004).
- 4) Il PI individua gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art.6 LR n.11/2004.
- 5) I nuovi accordi tra soggetti pubblici e privati sono regolamentati ai sensi dell'Art. 83 delle presenti norme.

Art. 6 Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi

- 1) In applicazione a quanto disposto dal PAT, il PI disciplina la verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi per ogni ATO del territorio comunale.
- 2) Le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti di tipo prevalentemente residenziale e prevalentemente produttivo e la dotazione di standard urbanistici sono verificate nella *Tavola 2 Dimensionamento* e nella specifica relazione di verifica delle aree per servizi;
- 3) Il dimensionamento complessivo previsto dal PI è monitorato dal Responsabile del Procedimento incaricato (Art. 8 comma 3 delle presenti norme) fino al soddisfacimento dei limiti massimi ammessi dal PAT. Il superamento di tali limiti, verificabile a seguito della attuazione delle trasformazioni, dovrà essere oggetto di specifica variante di adeguamento del PAT ai sensi della LR n.11/2004.

Art. 7 Opere di urbanizzazione e Standard urbanistici

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, definite all'art.16 comma 7 e successivi del DPR n.380/2001 e per quanto riportato all'art.31 della LR n.11/2004, sono:

a) Opere di urbanizzazione primaria:

- strade e marciapiedi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui all'art.86, comma 3 del DLgs n.259/2003;
- spazi di verde attrezzato;
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'insediamento edilizio.

b) Opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
 - scuole dell'obbligo;
 - mercati di quartiere;
 - delegazioni comunali;
 - chiese ed altri edifici religiosi;
 - impianti sportivi di quartiere;
 - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
(nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate);
 - aree verdi di quartiere, per il gioco la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani e le aree boscate pubbliche;
 - spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
 - ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, compresi i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopedonali urbani ed extraurbani,
-

nonché gli elementi di riqualificazione urbana etc.

- 1) Tutti gli interventi devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso, come riportato nelle tabelle seguenti.
Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo.
- 2) La dotazione minima di aree destinate a standard urbanistici primari e secondari deve soddisfare quanto previsto nel dimensionamento di ciascun ATO del Comune di San Martino Buon Albergo, ai sensi degli artt.31 e 32 della LR n.11/2004.

STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
Art. 31 comma 3a LR n.11/2004	30 mq/abitante
1) Standard urbanistici primari	10 mq/abitante
2) Standard urbanistici secondari	20 mq/abitante
Art. 31 comma 2e LR n.11/2004	
PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale	3 mq/abitante di aree a parco, gioco e sport
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale > 3 ha oppure > 50.000 mc	10 mq/abitante di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2) fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004
STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
Art. 31 comma 3b LR n.11/2004	
Industria ed artigianato	10 mq/100 mq superficie della singola zona
Art. 31 comma 3c LR n.11/2004	
Commercio e direzionale	100 mq/100 mq superficie lorda di pavimento o quanto previsto 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. 31 comma 3d LR n.11/2004	
Turismo	15 mq/100 mc
Insedamenti all'aperto	10 mq/100 mq
Art. 31 comma 10 LR n.11/2004	

Nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla LR n.11/2013e smi e ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto	almeno un posto auto per ogni camera
---	---

- 3) La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari (punti 1 e 2 della tabella) può essere ridefinita dall'Amministrazione Comunale in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca e alle esigenze espresse dalla collettività.
- 4) Il conseguimento degli standard, di cui al presente articolo, è assicurato con la cessione di aree o vincolo di destinazione d'uso pubblico; può essere in parte assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
- 5) La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è gratuita e regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme.
- 6) Il valore delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
- 7) Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento, che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione.
- 8) Dotazioni di aree per servizi nei PUA:
 - a) Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
 - b) Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art.46, comma 1, lettera b) della LR n.11/2004.
 - c) Nel caso in cui all'interno del PUA le aree a standard non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art.37 della LR n.11/2004.
 - d) La monetizzazione è riferita al costo complessivo per la loro realizzazione, calcolato come valore delle aree e delle opere che in esse devono essere realizzate.
Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per la realizzazione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente.
 - e) I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto ai punti b, c).
 - f) Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

- 9) Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del *Permesso di Costruire* è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione.
- 10) In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento dell'area a destinazione omogenea di zona, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
- 11) In caso di utilizzazione dell'Indice Fondiario, nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
- 12) Il PI assume gli standard urbanistici, di cui al presente articolo, come valore minimo e non ne prevede alcuna ripartizione percentuale o numerica tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla luce della nuova filosofia della LR n.11/2004, che mira a superare la logica strettamente quantitativa delle aree da adibire a servizi, per puntare alla realizzazione di standard legati alle reali necessità territoriali, alle esigenze della collettività ed alla dimensione reale degli insediamenti urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne consegue.

Art. 8 Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi

- 1) Il PI attua gli obiettivi di governo del territorio con i quali si coordina il bilancio comunale.
 - 2) Il Responsabile del Procedimento, appositamente incaricato dal Sindaco, cura il coordinamento interno al Comune e quello con Enti ed Aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio.
 - 3) Annualmente il Responsabile del Procedimento incaricato, eventualmente coadiuvato da tecnici appositamente incaricati, produce un rapporto sullo stato della pianificazione e sugli esiti del monitoraggio dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PAT, da allegare al bilancio di previsione, nel quale:
 - illustra l'attuazione del PAT, del PI e le sinergie con il bilancio comunale;
 - aggiorna il quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute e descrive lo stato dell'ambiente;
 - verifica l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture, contribuisce alla programmazione degli interventi in relazione al programma economico triennale comunale;
 - controlla lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici o privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, residenziali o produttive, o comunque definite;
 - programma e seleziona gli interventi nel tempo e precisa le risorse economiche per la realizzazione delle opere; fornisce al Sindaco gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto a proporre progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
 - aggiorna il dimensionamento previsto nel PAT, in relazione alle previsioni del PI e alla loro realizzazione avvenuta;
 - verifica l'integrazione con i piani ed i programmi di settore e con l'azione degli Enti ed Aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;
-

- aggiorna il Registro dei Crediti Edilizi (Art. 76 delle presenti norme);
- verifica mediante l'aggiornamento del registro della SAU dell'effettivo utilizzo della SAU massima trasformabile prevista dal PAT, in conformità alle previsioni del PI, in relazione alle aree di trasformazione ed in particolare per le zone F destinate ad aree alla realizzazione di aree a verde ricreative per le quali il consumo di SAU è determinato dalle superfici eventualmente interessate da edificazione;
- verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:
 - al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
 - alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
 - all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo di San Martino Buon Albergo agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
 - alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
 - all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.

Art. 9 Piano di monitoraggio

In attuazione dell'art.10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il PAT determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenta alla Città una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, dando continuità allo screening territoriale-ambientale effettuato con la VAS, con particolare riferimento alle azioni di mitigazione e compensazione, e prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.

In fase di attuazione del Piano dovrà essere garantito il controllo sugli impatti significativi del piano stesso, nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e adottare le opportune misure correttive.

Prima della scadenza del termine di cui all'art.18, comma 7, della LR 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:

- a) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
 - b) alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
 - c) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al
-

settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo di San Martino Buon Albergo agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;

- d) alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
- e) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.

In relazione a tale verifica la Giunta può proporre l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive nell'attuazione del PAT.

Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere eseguito a cura dell'Autorità Procedente, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.

L'Amministrazione Comunale, d'intesa con la Provincia di Verona, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e, in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

A tal fine si deve redigere il Piano di Monitoraggio le cui componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono quelle riportate nella tabella del presente articolo, in riferimento all'art.21 del PAT, in considerazione delle prescrizioni della Commissione Regionale VAS del 05.08.2011 n.45 effettuate sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS. Tale Piano di Monitoraggio è effettuato anche sulla base delle prescrizioni della Commissione Regionale VAS in riferimento alla verifica di assoggettabilità del PI.

OBIETTIVI	INDICATORI DI PROCESSO	PERIODICITÀ DI MISURA	ENTE RILEVATORE
Contenimento del consumo di suolo	Indice di Pressione Antropica	Biennale	Comune
Potenziamento della Rete ecologica locale	Indici di naturalità e connettività	Biennale	Comune
Creazione di aree di tutela naturalistica	Estensione Parchi mq	Biennale	Comune
Realizzazione di una rete di percorsi e piste ciclopedonali	Km di piste ciclabili e/o ciclopedonali	Biennale	Comune
Qualità dell'aria	NO ₂ in µg/l	mensile	ARPAV
	SO ₂ in µg/l		
	CO in mg/l		
	O ₃ µg/l		
	PM ₁₀ µg/l		
	PM _{2,5} µg/l		
Qualità del clima acustico	% popolazione esposta	mensile	ARPAV
Fonti energetiche rinnovabili	% del totale del fabbisogno	Biennale	Comune
Qualità delle acque superficiali di Adige, Fabbio, Antanello, Rosella	IBE -IFF	semestrale	ARPAV

Contenimento della produzione di rifiuti e differenziazione	Kg procapite - % di differenziata	annuale	Comune
Contaminazione legata alle attività inerenti i rifiuti conferiti in discarica	Verifica della qualità della falda freatica	Annuale	Ente gestore
Riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile	% delle perdite	annuale	Comune/ Ente gestore
Verifica contaminazione dei pozzi ad uso potabile da terbutilazina	µg/l	annuale	Comune/ Ente gestore
Controllo esposizione a radiazioni elettromagnetiche	% di popolazione esposta a campi a basse ed alte frequenze a norma di legge	annuale	ARPAV

Art. 10 Durata ed efficacia del Piano degli Interventi

- 1) Il PI, congiuntamente al PAT, sostituisce ogni altro strumento urbanistico di carattere generale vigente.
- 2) Il PI ha efficacia per i cinque anni successivi alla pubblicazione sul BUR dell'avvenuta approvazione, da effettuarsi a cura del comune. Al momento dell'entrata in vigore del PI i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza.
- 3) Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
- 4) Le pratiche presentate presso gli Uffici Tecnici Comunali prima dell'adozione del PI sono soggette alla disciplina dello strumento urbanistico previgente.
- 5) Secondo quanto previsto all'art.18 comma 7 LR n.11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art.34 LR n.11/2004.
- 6) In caso di decadenza le previsioni possono essere confermate con un nuovo PI, oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal PAT. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza, che non siano state riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art.33 LR n.11/2004.

Art. 10 bis Adeguamento delle NTO al Regolamento Edilizio Comunale – REC – adeguato al RET, approvato con D.C.C. n. 46 del 19/10/2023

Con l'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale adeguato al RET citata in oggetto, tutti i contenuti e le prescrizioni normative relative alle definizioni dei parametri edilizi e ai

metodi di misurazione contenuti nel Glossario allegato al PI vigente sono da considerarsi decaduti, così come eventuali contenuti delle presenti Norme Tecniche Operative che risultino in contrasto e/o in difformità con quanto riportato nel REC in oggetto.

**TITOLO III - I VINCOLI, LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SUPERIORE E LE FASCE DI RISPETTO****Art. 11 Vincoli - Generalità**

I vincoli, la pianificazione territoriale di livello superiore e le fasce di rispetto sono definiti nei contenuti, nell'efficacia, nella sussistenza e conformazione da leggi e da strumenti della pianificazione sovraordinati.

Le eventuali modifiche di tali leggi e strumenti della pianificazione sovraordinati prevalgono automaticamente sulla disciplina del PI e devono essere recepite.

Art. 12 Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art.136 – aree di notevole interesse pubblico

- 1) Aree vincolate ai sensi del DLgs n.42/2004, art.136.
- 2) I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del DPCM del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.
- 3) Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti e sulla vegetazione naturale e coltivata.

Art. 12.1 Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art.136 – aree di notevole interesse pubblico DM 3 Luglio 2014³

Riguarda le aree individuate dal DM 3 Luglio 2014 che ne detta anche la disciplina, di cui al presente articolo, per assicurare la conservazione dei valori, espressi dagli aspetti e dai caratteri peculiari del territorio.

Gli interventi in queste aree devono soddisfare, oltre alla normativa di zona e a quanto previsto, anche la seguente norma.

In caso di contrasto tra la disciplina di PI e quella del corrente articolo, vale quest'ultima.

a) Paesaggi agrari, naturali e boschivi - Sono assicurati la conservazione degli aspetti naturalistici del territorio e, in particolare, la morfologia naturale, gli elementi storici, gli assetti arborei, le colture tradizionali che favoriscono la permanenza di specie autoctone di pregio, il mantenimento degli assetti arborei boschivi affermati o di antico impianto e la valorizzazione dei relativi aspetti naturalistici, attraverso interventi di manutenzione e conservazione, ammettendo la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, nel rispetto del contesto paesaggistico storico e naturale.

Non sono consentiti, di norma, interventi che alterino la morfologia naturale del territorio e gli elementi storici che lo caratterizzano, ivi compresi gli assetti arborei (con specifico riferimento a quelli boschivi) affermati o di antico impianto e le colture tradizionali di vari contesti e, in particolare: l'apertura di nuove cave; gli interventi di sostituzione dei terreni boschivi (anche di neo-formazione) con colture agricole incompatibili con i caratteri del paesaggio agrario tradizionale per tipicità geomorfologica, sesti d'impianto, modalità e tipologia di colture; la riduzione a coltura dei terreni boschivi affermati o di antico impianto; la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea, ove

³ Annullamento *in parte qua* e modifica del DM 25 Ottobre 1961 recante *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del fiume Fabbio, sita nell'ambito dei comuni di San Martino Buon Albergo e Verona.*

alterino l'aspetto e le caratteristiche del paesaggio; l'introduzione di specie vegetali esogene, che alterino l'aspetto e le caratteristiche del paesaggio.

b) Ambiti fluviali - Sono assicurati la conservazione dell'aspetto naturalistico e dell'assetto storico delle aree fluviali, comprensive delle relative sponde; il censimento e la catalogazione delle specie vegetali di pregio, da divulgare e valorizzare nei percorsi di visita, tramite segnalazioni o indicazioni adeguate, aventi carattere di semplicità e minima visibilità; lo studio, il censimento e la catalogazione delle opere e dei manufatti idraulici - anche rinvenuti nel corso di interventi edilizi - d'interesse storico - paesaggistico presenti lungo i corsi d'acqua, ai fini della loro conservazione e valorizzazione.

Gli interventi volti alla sicurezza idraulica sono realizzati nel rispetto delle componenti naturalistiche dei corsi d'acqua e delle relative sponde.

Non è consentita la modifica dell'andamento dei corsi d'acqua, a meno di comprovate esigenze di sicurezza idraulica confermate e approvate dall'autorità competente.

c) Aree verdi urbane - Sono ammessi interventi di ceduzione o sostituzione delle piante a fine ciclo o danneggiate, mediante il ricorso ad essenze autoctone appropriate.

d) Aree verdi extraurbane - Sono ammessi interventi finalizzati al mantenimento dell'assetto colturale o funzionale originario.

e) Edifici e costruzioni appartenenti al tessuto edilizio storico - Gli edifici o le costruzioni eseguiti anteriormente al 1940, i quali, anche laddove interessati da trasformazioni, modifiche o adeguamenti, abbiano mantenuto in tutto o in parte caratteristiche o elementi esteriori dell'architettura o dell'edilizia tradizionale, non possono formare oggetto di demolizione, ampliamento planimetrico o volumetrico, sopraelevazione o di interventi che ne alterino comunque le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo, ferma restando l'ammissibilità del loro restauro o del loro ripristino filologicamente documentato, da comprovare mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici.

Qualora, ai fini della sicurezza sismica, si renda necessario intervenire sugli elementi architettonici o strutturali esteriori si applicano le *Linee guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale, emanate con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 ottobre 2007* e successive modifiche ed integrazioni.

Laddove sia necessario intervenire sui medesimi elementi ai fini del superamento delle barriere architettoniche e del contenimento del fabbisogno energetico, si applicano, rispettivamente, le *Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi d'interesse culturale* di cui al decreto ministeriale 28 marzo 2008 e le normative tecniche vigenti, a condizione che gli adeguamenti risultanti siano compatibili con la conservazione e protezione degli immobili.

In deroga alle disposizioni precedenti è consentita, in via eccezionale, la demolizione di edifici o di costruzioni che risponda prioritariamente all'esigenza di conservare, restaurare o valorizzare immobili dei quali sia stato dichiarato l'interesse culturale di cui agli artt. 10, 11, 12 e 13 del DLgs n.42/04.

Gli immobili in stato rovinoso possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura stratigrafica dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, siano compatibili con le parti preesistenti, non alterino il tessuto insediativo, non compromettano lo stato dei luoghi e non interferiscano con prospettive, visuali o

allineamenti consolidati.

Gli adeguamenti necessari all'impermeabilizzazione o coibentazione delle coperture non debbono comportare modifiche apprezzabili delle quote di imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze.

È prescritto di norma l'impiego di tegole in laterizio, con coppi messi in opera secondo le tecniche tradizionali, con l'eccezione dei casi in cui sia provata, con apposita documentazione, l'esistenza originaria di manti o rivestimenti diversi.

In corrispondenza delle coperture non è consentita, di norma, la realizzazione di altane, abbaini, finestre, lucernari o balconi estranei alla tradizione costruttiva locale.

Non è consentita, di norma, la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti che comportino una alterazione delle facciate prospicienti le vie o gli spazi pubblici di particolare pregio, ferma restando l'ammissibilità di interventi volti al loro ripristino filologicamente documentato.

Gli interventi di rinnovo degli infissi e dei serramenti esterni (ante, oscuri, persiane, avvolgibili) devono essere effettuati mantenendo l'omogeneità storica e tecnologica ed impiegando materiali, tecniche e modelli riconducibili alla tradizione locale. I portoni, i portoncini, le cancellate, le inferriate e gli altri elementi di chiusura o protezione di aperture o vani, che siano espressione della tradizione locale, sono preferibilmente conservati o restaurati ovvero, laddove la conservazione non sia possibile od opportuna, realizzati con tecniche e materiali simili agli originali.

L'installazione di tende o velari sugli edifici sottoposti a tutela, ai sensi della Parte II del DLgs n.42/2004, è consentita a condizione che non occultino elementi architettonici o decorativi di pregio e non comportino un'alterazione estetica degli edifici stessi.

Sono ammessi interventi di restauro conservativo, ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, prevedendo il ricorso a materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, con particolare riguardo al ripristino e al rifacimento delle coperture, anche relativamente agli elementi accessori o decorativi (per esempio: comignoli, pinnacoli, gronde, doccioni, banderuole).

f) Edifici e costruzioni non appartenenti al tessuto edilizio storico - Gli edifici o le costruzioni non rientranti tra quelli di cui alla precedente lettera e) possono essere demoliti, con o senza ricostruzione, ed ampliati (planimetricamente e volumetricamente). Le ricostruzioni devono rispondere ad una migliore qualità architettonica e a una maggiore compatibilità e integrazione con il tessuto insediativo e non compromettere lo stato dei luoghi o interferire con prospettive, visuali o allineamenti consolidati.

g) Viabilità e spazi pubblici appartenenti al tessuto edilizio storico - È vietata l'asfaltatura dei sentieri e delle piste pedonali e ciclabili. Per queste ultime è ammesso l'impiego di pavimentazioni in terreno locale stabilizzato o simili.

È assicurata la tutela delle componenti distintive della viabilità e degli spazi pubblici appartenenti al tessuto edilizio storico, con riferimento particolare alla geometria ed ai limiti della sede stradale, alle inclinazioni e alle pendenze, ai marciapiedi e alle pavimentazioni.

h) Impianti tecnologici e infrastrutture di comunicazione - Sono consentiti l'adeguamento e l'inserimento di impianti tecnologici a servizio degli edifici o delle costruzioni, purché non ne peggiorino l'aspetto esteriore o la struttura e adottino ogni accorgimento utile a mitigarne la percezione e l'ingombro. Gli impianti di climatizzazione non possono comportare l'installazione di elementi tecnologici o impiantistici esterni sulle facciate principali, salvo laddove tali elementi trovino collocazione su terrazze, balconi o

poggioli idonei in modo che ne sia mitigata la vista dagli spazi pubblici. Le antenne televisive e paraboliche sugli edifici e sulle costruzioni devono essere realizzate ricorrendo a sistemi centralizzati.

i) Arredo urbano, illuminazione pubblica, vetrine e insegne degli esercizi commerciali - È prescritto di norma il restauro o il ripristino degli elementi, realizzati anteriormente alla metà del novecento, ricomprensibili nella nozione di arredo urbano, quali, ad esempio, insegne, vetrine, cancellate, chioschi, lampioni, fontane, esedre, edicole religiose.

Gli apparecchi illuminanti pubblici in ferro o ghisa, realizzati anteriormente alla metà del novecento, devono essere conservati, restaurati e rimessi in funzione, fatti salvi gli adeguamenti tecnologici necessari. Gli apparecchi illuminanti di nuova fornitura o installazione devono rispettare l'iconografia storica del luogo ed i correlati caratteri luministici, al fine di garantire la conservazione percettiva dei valori paesaggistici e l'unitarietà figurativa dei complessi di cose immobili con valore storico – paesaggistico.

Qualora si preveda la modifica delle aperture corrispondenti alle vetrine degli esercizi commerciali ubicati negli edifici e nelle costruzioni situate nelle zone di cui alla precedente lettera e), è assicurato il ripristino, anche sulla base della documentazione d'archivio, delle dimensioni e della configurazione storica, con riferimento particolare al contenimento dello sviluppo ininterrotto delle superfici vetrate. Gli infissi esterni degli esercizi sono realizzati di norma, con l'utilizzo di materiali di tipo tradizionale. In tutti i casi le vetrine e le insegne non possono sporgere dal filo della parete esterna e occupare, anche solo parzialmente, la superficie muraria della facciata o del sottoportico, ma devono essere contenute entro il vano dell'apertura.

Gli elementi esteriori degli esercizi commerciali che, per caratteristiche ed epoca di realizzazione, costituiscano espressione significativa della storia della comunità e dei luoghi, devono essere restaurati al fine di assicurarne il mantenimento delle forme, dei materiali e delle coloriture.

l) Servizi e impianti a rete - Negli interventi di manutenzione, riparazione, sostituzione, allaccio o posa degli impianti e dei servizi urbani a rete devono essere impiegate in via preferenziale canalizzazioni interrate.

Dovrà essere effettuato, laddove possibile, il riordino delle canalizzazioni e dei condotti esterni.

m) Pavimentazioni e recinzioni - Le pavimentazioni esterne tradizionali annesse agli edifici e alle costruzioni residenziali, commerciali o produttive (acciottolati, lastricati, ammattonati e simili) e gli elementi di recinzione o delimitazione (muri, staccionate, barriere e simili), che costituiscono espressione della tradizione locale e di particolare pregio, devono essere mantenuti, restaurati e ripristinati, nella loro estensione.

n) Insegne e cartelli pubblicitari - È vietata, di norma, la collocazione di cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità. Sono ammesse, in numero limitato, insegne e indicazioni turistiche che siano rispettose dei vari contesti paesaggistici, con particolare riferimento ai quadri naturali ed ai principali punti di vista e di sosta.

Art. 13 Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art. 142 - corsi d'acqua

Riguarda gli ambiti lungo il fiume Adige e lungo i corsi d'acqua vincolati ai sensi del DLgs n.42/2004 art.142 di cui vanno rispettate le seguenti prescrizioni.

Le disposizioni di tutela del paesaggio e qualità paesaggistica sono prevalenti sulle

disposizioni contenute negli atti e nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia; tali disposizioni devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di PUA, di rilascio dei titoli abilitativi e ~~della Denuncia di Inizio Attività della presentazione di S.C.I.A. e C.I.L.A..~~

Negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico vengono attribuiti gli obiettivi di qualità paesaggistica in attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, come segue:

- il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

Inoltre sono obiettivi di qualità paesaggistica:

- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;
- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);
- mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
- uso di materiali e di colori tradizionali;
- omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
- tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

Negli ambiti vincolati e nella relativa fascia di vincolo, in coerenza con le finalità di valorizzazione e tutela della rete ecologica di cui all'Art. 33 sono da evitare opere e movimenti di terra che modifichino in modo significativo l'assetto paesaggistico, di aprire nuove strade e di realizzare ogni opera che compromettano il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti.

I progetti di trasformazione territoriale devono prevedere quanto segue:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;
- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche mediante la predisposizione di misure e azioni di valorizzazione ecologico/funzionale da attuarsi mediante perequazione ambientale (Art. 75) ed in coerenza e concerto con enti ed istituzioni competenti (Genio Civile, Consorzio di Bonifica, etc).

Le modalità operative per la creazione delle aree di perequazione ambientale e per le relative misure di compensazione sono esplicitate nel *Prontuario di mitigazione ambientale*.

- 1) Manufatti o aree vincolate ai sensi del DLgs n.42/2004, art.10, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.
- 2) I progetti delle opere ricadenti in suddette aree sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del DLgs n.42/2004.

Art. 15 Vincolo di destinazione forestale**LR n.52/1978 art.15 e DLgs. n.42/2004 art. 142**

Il PI nella Tavola 9, aggiornamento delle aree boscate, provvede alla ricognizione dei boschi e riporta il vincolo forestale di cui all'art.14 della LR 13 Settembre 1978, n.52 Legge Forestale Regionale e smi, gli alberi monumentali di cui all'art.2 della LR n.20/2002 e le aree interessate da incendi boschivi per l'applicazione dell'art.10 della Legge 21/11/2000 n.353.

La rappresentazione delle superfici boscate negli elaborati del PI (Tavola 9) assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo sia del vincolo paesaggistico (art.142 DLgs n.42/2004) che del vincolo di destinazione forestale (art.15 LR n.52/1978), considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate stesse.

La Regione del Veneto aggiornerà periodicamente la Carta Forestale anche sulla base di segnalazioni da parte dei Comuni, includendo anche le aree ad evoluzione naturale classificabili come boschi.

Le aree boschive costituiscono anche vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 DLgs. n.42/2004.

L'estensione delle aree boschive esistenti può essere ulteriormente incrementata; la riduzione di superficie boscata è regolamentata dalla normativa statale e regionale, comprese le misure di compensazione, qualora dovute secondo quanto previsto LR n.52/1978 e successive modifiche. Nella superficie relativa ai boschi è compresa anche quella relativa alle neoformazioni. Queste ultime, qualora rispondano ai parametri dimensionali previsti dalla LR n.52/1978, sono considerate bosco e come tali soggiacciono alla normativa in vigore (LR n.52/1978 e successive modifiche e integrazioni, Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale, Regio Decreto 3267/1926) per quanto attiene la loro gestione ed utilizzazione.

Le aree boschive esistenti svolgono il ruolo di nodi della rete ecologica territoriale, mentre la tutela delle suddette aree è essenziale ai fini ecologici e ambientali; in esse sono ammesse opere destinate al governo del bosco, a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, di tutela idrogeologica, fatta eccezione di quelle aree ancora individuate nella Carta Forestale, ma allo stato di fatto già urbanizzate e/o prive di alcun riscontro della presenza di bosco o di sue tracce.

Eventuali operazioni di aumento della superficie boscata potranno essere realizzate anche come conseguenza di "aree di compensazione" da realizzarsi in seguito ad opere di nuova urbanizzazione, aumentando le masse boscate in funzione del potenziamento della rete ecologica; a tal fine saranno privilegiati gli Interventi relativi alle aree di compensazione e di riqualificazione ambientale anche con finalità di uso pubblico.

Valgono le seguenti disposizioni:

- Nelle zone boscate, come definite dall'art.14 della LR 13 settembre 1978, n. 52 e smi, e nelle aree di sedime degli alberi monumentali di cui all'art.2 della LR n.20/2002 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e

forestale, previa autorizzazione delle autorità competenti.

- È fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.
- È vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali tutelati dalla LR n.20/2002, se non previo espletamento delle procedure ivi previste.
- L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma, non può essere utilizzata per diversa destinazione edilizia.

Art. 16 Vincolo idrogeologico - forestale

RD 30.12.1923 n.3267 e LR n.11/2004 art. 41

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 30.12.1923 n.3267 e delle leggi regionali di settore.

Si confermano le Prescrizioni e Vincoli di cui all'art.5.5 delle NT del PAT:

le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al RD 16.05.1926 n.1126 e della legislazione regionale in materia.

In particolare, nelle aree collinari si dovrà valutare con attenzione le problematiche derivanti dal ruscellamento diffuso conseguenti ad opere ed interventi che producono variazioni della morfologia dei versanti.

Si confermano le Direttive dell'art.5.5 delle NT del PAT le quali indicano che la perimetrazione del vincolo idrogeologico andrà verificata puntualmente sulla base della documentazione catastale allegata agli atti di imposizione del vincolo di cui al DLgs n.3267/1923, sulla base di quanto indicato nelle specifiche di cui alla DGR n.3811/2009.

Art. 17 Vincolo sismico "Zona 2" – D.G.R. n. 244/2021 OPCM 3519/2006 e successive modifiche

- 1) L'intero territorio comunale è classificato come zona 2 ai sensi della OPCM 3519/2006 e successive modifiche e della D.G.R. n. 244/2021.
- 2) L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo sono disciplinate dai provvedimenti statali e regionali in materia (OPCM 3274/2003, DCR 67/2003 OPCM 3519/2006, DM 14/01/2008 e DGR 71/2008 – dm 17/01/2018 e smi – D.G.R. n. 1381/2021).

STUDIO microzonazione sismica

Con deliberazione della giunta regionale n. 244 del 09 marzo 2021 è stato approvato l'aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche del Veneto. D.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, articolo 83, comma 3; d.Lgs 31 marzo 1998, n. 112, articoli 93 e 94. D.g.r./cr n. 1 del 19/01/2021 pertanto da tale data il Comune di San Martino Buon Albergo risulta classificato in zona 2.

Ricordata inoltre la D.G.R.V. 1381/2021 che ha approvato le linee guida per gli strumenti urbanistici comunali a cui i professionisti dovranno attenersi.

In considerazione della situazione sismica e geologica del territorio comunale, contraddistinto da condizioni litostratigrafiche predisponenti l'amplificazione e dal rischio potenziale di sismi di magnitudo medio elevata, si è ritenuto opportuno definire il grado di approfondimento attraverso uno studio di microzonazione sismica di livello 2-3 che entra a

far parte integrante della pianificazione comunale e a cui si rimanda per le direttive in termini procedurali.

Per Microzonazione Sismica (di seguito definita MS) si intende la "valutazione della pericolosità sismica locale attraverso l'individuazione di zone del territorio caratterizzate da comportamento sismico omogeneo".

In sostanza, la MS individua e caratterizza le zone stabili suscettibili di amplificazione locale del moto sismico e le zone suscettibili di instabilità: è ormai noto che lo stesso evento sismico può provocare scuotimenti decisamente differenti in dipendenza degli spessori e delle qualità dei terreni posti a copertura del substrato roccioso, delle caratteristiche morfologiche del sito.

Il PI recepisce lo studio di microzonazione sismica (MS) di 2 e 3 livelli allegato al PI n.15 finalizzato ad individuare le strategie di riduzione di tale rischio, da attuare secondo quanto previsto dalle disposizioni nazionali e regionali in materia.

Art. 18 Rete Natura 2000 Siti di Importanza Comunitaria

SIC IT3210042 Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine

Direttiva europea 92/43/CEE, DPR n.357/1997 "Regolamento recante attuazione direttiva europea 92/43/CEE" e DGR n.3173/2006, nonché "Regolamento Regionale n.4/2025 in materia di Valutazione d'Incidenza Ambientale (VInCA)

Interessa l'area in prossimità del fiume Adige, che include totalmente anche il corso d'acqua, soggetta alla Direttiva Europea Habitat 92/43/CEE, attuata con DPR n.357/1997, per la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche.

L'approvazione di eventuali aggiornamenti della perimetrazione del SIC, da parte delle competenti autorità, comporta l'automatico recepimento degli stessi nel PAT e nel PI.

Si confermano le Prescrizioni e Vincoli e le Direttive di cui all'art.6 delle NT del PAT.

In particolare, anche conformemente alle prescrizioni della Commissione regionale VAS (parere n. 45, 05/08/2011), il PI contiene lo Studio per la valutazione di Incidenza che - mediante approfondito quadro conoscitivo del Sito IT310042 - è finalizzato all'individuazione dei piani, progetti o interventi in area residenziale da assoggettare o da escludere dalla procedura di VInCA in quanto non significativamente incidenti.

La progettazione esecutiva di ogni singolo intervento dovrà contenere la relazione di incidenza ambientale di cui alla procedura prevista dal Regolamento Regionale n. 4/2025 in materia di Valutazione d'Incidenza Ambientale (VInCA).

Art. 19 Piano d'Area del Quadrante Europa (PAQE) DCR n.69/1999

Il territorio comunale è soggetto al Piano d'Area del Quadrante Europa PAQE, che tra i temi, interessanti SMBA, individua quattro progetti strategici e precisamente:

- La Porta della Musica;
- Il Polo tecnologico Bios;
- Il Centro Olimpia;
- La Tenuta Musella.

Il PI fa propri i temi, i progetti strategici ed i contenuti normativi del PAQE.

Tali progetti strategici, conformemente al parere VAS (parere n. 45, 05/08/2011),

dovranno essere sottoposti alla procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della Direttiva 42/2001/CE e del Dlgs n. 152/2006 e smi e della DGR n.791/2009.

**Art. 20 Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI e al P.G.R.A.
(Piano di Gestione del Rischio Alluvioni)**

Sono le aree a rischio di esondazioni, frane o colate detritiche delle previsioni del PAI, strumento sovraterritoriale che è in continuo aggiornamento al termine dell'eliminazione del rischio per gli interventi di sistemazione.

Si rimanda alle specifiche norme del PAI per le prescrizioni e vincoli delle singole aree.

La perimetrazione riportata nella *Carta della Valutazione di Compatibilità Idraulica* è quella aggiornata all'agosto 2015.

Con D.P.C.M. del 1° novembre 2022 è stato approvato il primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del distretto idrografico delle Alpi Orientali, riguardante anche il territorio comunale di San Martino B.A., con l'individuazione e classificazione delle zone a pericolosità idraulica. Si rimanda pertanto ad una attenta considerazione degli elaborati grafici e documentali di tale Piano e successive varianti sul portale dell'Autorità di Bacino delle Alpi Orientali per verificare la fattibilità di ogni nuovo intervento edilizio.

Art. 21 Idrografia - Fasce di rispetto idraulico e fasce di tutela idraulica

Fasce di rispetto idraulico RD n.368/1904, RD n.523/1904 art.96 lett.f

I corsi d'acqua pubblici sono soggetti alle disposizioni relative al rispetto idraulico e al demanio pubblico di cui al RD n.368/1904 e la RD n.523/1904.

La fascia di rispetto idraulico, dove è proibita l'edificazione, è da intendersi della larghezza di metri 10.00 a partire dal ciglio della scarpata o unghia arginale esterna del corso d'acqua consorziale o limite dell'area demaniale se trattasi di scolo già tombinato.

Nella fascia di 4 m dall'unghia dell'argine o dal ciglio, sono vietate piantagioni e movimento del terreno.

In particolare laddove sussiste un vincolo idraulico, non è possibile realizzare alcun intervento, neppure se previsto dal vigente strumento urbanistico, tanto meno possono essere sanati casi per i quali sia stato richiesto un condono edilizio. Gli interventi su fabbricati esistenti ed eventuali opere precarie dovranno ottenere preventiva autorizzazione idraulica dagli Enti competenti.

Fasce di tutela idraulica LR n.11/2004 art. 41

Sono le zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di pulizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

- 1) Nelle zone di tutela all'esterno delle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue non sono consentite nuove edificazioni:
 - nel sistema di ATO con caratteri dominanti del Sistema ambientale e paesaggistico, per una profondità di m 100 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale;
 - nel sistema di ATO con caratteri dominanti del Sistema insediativo, per una profondità di m 20 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di
-

arginature, dal limite dell'area demaniale;

- 2) All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (RD n.368/1904 e RD n.523/1904).

Nelle zone di tutela, al di fuori della fascia di servitù idraulica, sono ammessi i soli ampliamenti degli edifici di aziende agricole esistenti che siano in possesso dei requisiti di cui all'art.44 della LR n.11/2004, sulla scorta di un piano aziendale. In tal caso gli ampliamenti di edifici esistenti sono autorizzati solo se la costruzione non sopravanza verso il fronte da cui ha origine la tutela.

- 3) Nelle zone di tutela è consentito l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che gli stessi siano posti ad una distanza minima dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale pari a m 20 e a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti dovuti alla previsione di nuove infrastrutture viarie.

Inoltre sono consentiti interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici esistenti degradati ed incongrui, che costituiscono detrattori ambientali.

I corsi d'acqua devono conservare per quanto possibile morfologie naturali, mantenendo i profili naturali degli alvei e delle rive e la vegetazione riparia.

Inoltre le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc, e le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri naturalistici e paesaggistici originari del territorio.

Art. 22 Discariche – Fasce di rispetto

DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 e LR 3/2000 agli artt. 32 e 32 bis

L'area interessata dalla discarica è in località Ca' Vecchia, sul versante sudoccidentale del territorio comunale, lungo il confine con la Città di Verona, a sud dell'autostrada A4 e della tangenziale sud.

La discarica ha le sue origini nel progetto di bonifica dell'area approvato con DGRV n.4177 del 25/11/1997. Successivamente è oggetto di un *progetto definitivo con ampliamento di discarica per rifiuti non pericolosi*, approvato con DGRV n.261 del 04/02/2005, e di *interventi da realizzare per il completamento della bonifica dell'area*, autorizzati con DGR n.2809 del 30/12/2013 a seguito di procedura VIA e contestuale rilascio dell'Autorizzazione Integrata Ambientale.

Al suo interno ha sede anche l'impianto di stoccaggio provvisorio di rifiuti speciali autorizzato con Determinazione n.4301/03 e successiva Determinazione n.6199/06 del 10/11/06 del Dirigente Settore Ecologia della Provincia di Verona, e con Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) all'esercizio dell'impianto, rilasciata dalla Regione Veneto con DGR n.15 del 31/03/2009 e DGR n.22 del 30/04/2009.

Alle discariche si applicano le fasce di rispetto previste dal Decreto Legislativo 13 gennaio 2003, n.36 e dagli artt.32 e 32 bis della LR n.3/2000.

Art. 23 Depuratori – Fasce di rispetto

DLgs n.152/2006, Piano di Tutela delle Acque approvato con DGR n.107 del 5 novembre 2009, DCI 4 febbraio 2007

Interessa gli impianti di pubblica utilità destinati alla depurazione delle acque reflue di pubblica fognatura situati sul versante meridionale dell'autostrada A4 e della tangenziale

sud, in località Pignatte.

Per questi impianti valgono i limiti di inedificabilità previsti dalle norme vigenti.

Deroghe alle distanze di rispetto di 100 m, sia riferite alla realizzazione dell'impianto da insediamenti residenziali e di pubblico servizio contermini, esistenti o di progetto, sia riferita alla localizzazione di predetti insediamenti rispetto ad un impianto di depurazione preesistente, possono essere concesse solo subordinatamente alla presentazione di una documentazione di impatto ambientale e sanitario che, sulla base delle caratteristiche costruttive dell'impianto o dei depositi e di adeguati interventi di mitigazione degli impatti che ne derivano, dimostri l'assenza di effetti a carico delle funzioni e attività oggetto di tutela.

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, straordinaria e restauro come definiti all'art.3, comma 1, lett. a), b), c) del DPR n.380/2001 e gli adeguamenti indispensabili al rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro.

Si devono prevedere azioni di mitigazione ambientale degli impianti verso il territorio aperto in cui sono inseriti.

Art. 24 Pozzi di prelievo per uso pubblico idropotabile - Fasce di rispetto DLgs n.152/2006

Trattasi delle risorse idropotabili rientranti nella disciplina della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000, del Decreto Legislativo 152/06 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque e relative fasce di rispetto.

In riferimento al DLgs 152/2006, il PI recepisce le disposizioni dell'autorità d'ambito che individua nello specifico i pozzi e le sorgenti di prelievo per uso idropotabile ed una fascia di rispetto generale individuata da un raggio di metri 200 con centro sul pozzo o sorgente nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - accumulo di concimi organici;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - 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;
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - aree ad uso cimiteriale;
 - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - 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;
 - gestione di rifiuti;
 - stoccaggio di prodotti ovvero di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive,
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - pozzi perdenti,
 - pascolo e stabulazione bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque
-

vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Art. 25 Viabilità principale - Fasce di rispetto DLgs n.285/1992 e DPR 495/1992

- 1) Ai sensi del DLgs n.285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e DPR n.495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.
- 2) Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano alle opere e colture preesistenti.
- 3) La realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.
- 4) Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori secondo la zona di appartenenza.
- 5) Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art. 3 DPR n.380/2001, fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale.
- 6) Per nuovi interventi in aree interessate dalle fasce di rispetto⁴ si devono verificare l'ampiezza e la posizione della fascia stessa dal confine stradale⁵, questi ultimi come definiti all'art.3.3 del DM 05 Novembre 2001 *Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*. La verifica è parte integrante della documentazione per la richiesta del Permesso di Costruire.
- 7) All'interno delle fasce di rispetto stradale possono essere previste aree a servizi verdi e/o a servizio della viabilità e del traffico, spazi di sosta, etc.
- 8) All'interno delle aree di rispetto possono essere previste anche opere di mitigazione ambientale nel rispetto delle norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

Art. 26 Ferrovia – Fasce di rispetto DPR n.753/1980

- 1) L'edificazione e la realizzazione di manufatti lungo la sede ferroviaria devono rispettare le prescrizioni di cui al Titolo III del DPR 11/7/80 n.753 con particolare riguardo agli artt.40, 47, 49, 54, 58 e 59.
- 2) La distanza dal limite della zona di occupazione della rotaia ferroviaria deve essere non inferiore a m 30,00. Eventuali deroghe sono ammesse con le autorizzazioni di cui all'art.60 del DPR n.753/80.
- 3) Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori secondo la zona di appartenenza.

⁴ FASCIA DI RISPETTO: striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte del proprietario del terreno, di scavi, costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili. Per la larghezza vedere gli articoli 26, 27 e 28 del DPR 495/92. (art.3.3 DM 05 Novembre 2001)

⁵ CONFINE STRADALE: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. (art.3.3 DM 05 Novembre 2001)

Art. 27 Alta capacità – Fasce di rispetto
Deliberazione del CIPE n.94 29 Marzo 2007

Il PI riporta il tracciato della linea ferroviaria AV/AC Verona – Padova, i corridoi e le aree impegnati nella realizzazione della sede ferroviaria e delle relative opere complementari individuati in sede di progetto preliminare approvato dal CIPE (Deliberazione del CIPE n.94 29 Marzo 2007).

Le aree impegnate dalla TAV e le relative fasce di rispetto sono sottoposte a misure di salvaguardia ai sensi dell'art.165, comma 7 del DLgs n.163/2006.

A tal fine su tali aree non possono essere rilasciati Permessi di Costruire, né altri titoli abilitativi senza che il soggetto aggiudicatore abbia rilasciato l'attestazione di compatibilità tecnica dell'intervento edilizio da autorizzare con l'infrastruttura ferroviaria approvata.

Art. 28 Elettrodotti - Fasce di rispetto
DM 29 Maggio 2008⁶
DPCM 08 Luglio 2003⁷
LR n.27/1993

- 1) Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate e determinate da parte degli organi e/o soggetti competenti, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al DM 29/05/2008.
- 2) Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera h) della Legge Quadro n.36/2001, all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad altri usi che comportino una permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.
- 3) Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dalle relative norme di zona ma, qualora adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e ristrutturazione come definiti all'art.3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR n.380/2001.

Art. 29 Cimiteri - Fasce di rispetto TU Leggi Sanitarie RD n.1265/1934 – L.R. 11/04 art. 41 comma 4 bis

- 1) Si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - RD n. 1265/1934.
- 2) Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi in genere.

Fatte salve disposizioni più restrittive per particolari categorie di edifici, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art.3

⁶ Decreto del Ministero dell'Ambiente 29 maggio 2008 *Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti.*

⁷ Decreto del Presidente del consiglio dei Ministri 8 Luglio 2003 *Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz.*

DPR n.380/2001, l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e il cambio di destinazione d'uso.

- 3) Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori secondo la zona di appartenenza.
- 4) L'ampliamento dell'area cimiteriale può interessare la zona agricola e comporta lo spostamento della corrispondente zona di tutela.
- 5) Sono ammesse le piantumazioni e le colture arboree tipiche autoctone e quelle tradizionalmente legate all'uso e al culto di questi luoghi.

Il Cimitero del Capoluogo ricade all'interno della RU_a2 *Pertinenze funzionali del Cimitero del Capoluogo* e per esso vale quanto previsto all'Art. 82 delle presenti norme.

La fascia di rispetto del cimitero della Frazione di Mambrotta è ridotta da 100 a 50 m sul versante occidentale, per la parte ricadente all'interno dell'azione di Piano corrispondente all'*Accordo n.11 tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004*, in seguito al parere favorevole dell'Azienda ULSS 20 di Verona, Dipartimento di prevenzione-Servizio igiene e sanità pubblica, UOS Igiene Urbana e Ambientale Registro Ufficiale U0074974 del 24/10/2014 Pratica n.2014/0060.

Per tutti gli interventi ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale fino ai 200 metri, si dovrà fare riferimento a quanto previsto dall'art. 41 comma 4 bis della L.R. 11/2004 (come modificato dalla L.R. 30/2016, art. 63 comma 4) che così recita:

"Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'art. 338, comma 5, del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del Testo Unico delle leggi sanitarie) e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal Consiglio Comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico - sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi".

Art. 30 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

**LR n.29/1993, L n.36/2001, DLgs n.259/2003, DPCM 8 Luglio 2003 e
LR n.11/2004 art 13**

Il Comune promuove *Piani di Localizzazione*, in collaborazione con i gestori e l'ARPAV, al fine di programmare l'organizzazione delle stazioni e, in particolare, l'individuazione degli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare perché non compatibili con il contesto ambientale - insediativo o per la vicinanza a luoghi sensibili o altro ancora.

L'installazione di antenne radio-base è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia e dall'eventuale Regolamento Comunale.

La localizzazione degli impianti è da preferirsi in ambiti territoriali che vedono già la presenza di impianti tecnologici, come torri piezometriche, tralicci, impianti di depurazione etc., e/o all'interno di aree produttive.

Possono essere installati più impianti all'interno di uno stesso sito, previo accordo di tutte le parti in causa, purché siano rispettati tutti i limiti di esposizione previsti dalla normativa vigente in materia e verificati gli effetti cumulativi dovuti agli altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche.

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione e i valori di attenzione, di cui al

DPCM 8 luglio 2003, e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di:

- nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative;
- loro pertinenze esterne o tali da essere fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari);
- la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate, intense anche come superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dalle relative norme di zona; qualora gli stessi siano adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art.3, comma 1, lett. a) b) c) del DPR n.380/2001 e s.m.i se consentiti dalle norme di zona, compresi eventuali ampliamenti se non finalizzati alla realizzazione di nuove unità residenziali o produttive.

Art. 31 Allevamenti zootecnici intensivi - Fasce di rispetto

Art. 50 LR n.11/2004, DGR n.856/2012

Sono le strutture agricole – produttive adibite ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla DGR n.856/2012.

Valgono le disposizioni del Piano di tutela delle acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e DM 7 aprile 2006.

L'individuazione delle strutture riportata negli elaborati grafici del PI e le rispettive fasce di rispetto possono essere modificate secondo le condizioni rilevabili al momento e acquisito il parere ULSS, senza che ciò costituisca variante al PI.

In riferimento agli elaborati agronomici del PI (Tavola 6), sono individuate tre diverse fasce di rispetto:

- a. Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse:** è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui ricade.
- b. Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati):** Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada.
- c. Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola:** è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (*ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali, DGR n.856/2012)*). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio.

Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art.50 LR n.11/2004, DGR n.856/2012 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.

In riferimento alla DGR n.856/2012:

- in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;

- è consentito prevedere nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche, comprese le aree di edificazione diffusa, ricadenti parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, purché l'efficacia di tali previsioni sia esplicitamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e degli accordi pubblico-privato, anche tenuto conto di quanto esplicitamente previsto dal punto 7 bis della DGR n.856/2012. Tali condizioni di efficacia devono essere puntualmente richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.
- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012.

Per l'**edificazione di nuovi allevamenti intensivi**, rispetto alla situazione di cui alla Tavola 6, il Comune valuterà con attenzione l'entità dei presumibili impatti sul territorio. Fatte salve le specifiche normative nazionali e regionali, LR n.11/2004 e relativi Atti di Indirizzo e DGR n.856/2012, dovrà essere fornita la seguente documentazione:

- 1) un elaborato tecnico-agronomico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- 2) un elaborato tecnico-agronomico che definisca la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale, forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio; andranno previste dotazioni minime di alberature quali forme di mitigazione visiva e compensazioni delle emissioni inquinanti; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della compensazione parziale della quantità di CO₂ dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento. Pertanto la CO₂ prodotta dovrà essere parzialmente compensata da un idoneo polmone verde, *considerando che, secondo il metodo ARPA, un albero di medie dimensioni assorbe 12 kg CO₂ e dunque un ettaro di bosco assorbe 5⁸ tonnellate annue di CO₂.*
- 3) Un elaborato tecnico-agronomico che definisca le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione di sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
- 4) un elaborato che definisca i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;
- 5) una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei con visuali ante e post progetto.

Per interventi di **ampliamento** con aumento del numero di capi allevati, fatte salve le specifiche normative nazionali, regionali e provinciali, deve essere redatta una relazione per la valutazione di compatibilità ambientale contenente in particolare:

- valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e

⁸ Ad esemplificazione un'auto di media cilindrata 1600 diesel produce 5 tonnellate anno di CO₂ per 30.000 km percorsi; la produzione di 1 kg di carne bovina in allevamento produce 6,5 kg di CO₂ pari a circa un viaggio in macchina di 70 km; la produzione di 1 kg di carne suina in allevamento produce 3,7 kg di CO₂ pari a circa un viaggio in macchina di 19 km; la produzione di 1 kg di carne di pollo in allevamento produce 1,8 kg di CO₂ pari a circa un viaggio in macchina di 6 km.

gestionali adottate per la loro riduzione;

- valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici;
- descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte, anche in riferimento alla applicazione delle migliori tecniche disponibili (DGR n.856/2012);
- indicazione delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale.

La cessata attività di un allevamento zootecnico intensivo oltre i tre anni a far data dall'attestazione di cancellazione dall'anagrafe sanitaria del Servizio Veterinario competente per zona o comunque dall'interruzione dell'attività, comporta la decadenza di tutti i vincoli da essa prodotti ed in particolare di quelli relativi alle distanze.

Art. 32 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 Tav. 1 – Intero territorio comunale le attività produttive classificate a rischio di incidente rilevante (RIR) ai sensi del Dlgs 105/2015 e smi, in conformità alla Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione territoriale del PAT 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 (ERIR R1 – Relazione) e da un elaborato grafico (ERIR T1 – Tavola della compatibilità territoriale), 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:

"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)".

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.VA Vincolo e limitazioni agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea

Una porzione del versante occidentale del territorio di SMBA rientra nelle *mappe di vincolo*⁹ dell'Aeroporto Valerio Catullo di Verona Villafranca, che individuano le zone situate in prossimità delle aree limitrofe agli scali aeroportuali da sottoporre alle limitazioni relative agli ostacoli ed ai potenziali pericoli per la sicurezza della navigazione aerea. Le zone di SMBA interessate riguardano, a nordovest, la Frazione di Ferrazze, il Capoluogo ed il Polo Produttivo e, a sudovest, una porzione consistente della pianura meridionale e del corso del Fiume Adige.

Il vincolo è costituito da una *superficie di limitazione ostacoli*¹⁰, di natura permanente poiché deve salvaguardare non solo le operazioni al momento esistenti, ma anche quelle connesse ai potenziali sviluppi dell'aeroporto. La superficie che interessa SMBA è la *Superficie Orizzontale Esterna* (OHS¹¹), porzione definita del piano circostante l'aeroporto, al di sopra della quale devono essere presi provvedimenti per il controllo di nuovi ostacoli allo scopo di consentire procedure di avvicinamento strumentali efficienti e praticabili e assicurare la sicurezza delle operazioni di volo a vista in prossimità dell'aeroporto. La *Superficie Orizzontale Esterna* (OHS) dell'Aeroporto Valerio Catullo è a quota 211,9 m sul livello del mare¹².

Per le zone di SMBA interessate dal vincolo, l'ENAC identifica¹³ le attività¹⁴ presenti sul territorio, che potrebbero essere potenzialmente pericolose per la navigazione aerea e le assoggetta a limitazioni. Le attività individuate sono:

- discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica¹⁵ nell'intorno aeroportuale quali impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette, piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa, industrie manifatturiere, allevamenti di bestiame;
- impianti eolici¹⁶.

La valutazione sulla possibile realizzazione di discariche, nuovi impianti, attività o piantagioni in prossimità degli aeroporti è regolamentata da specifica informativa tecnica dell'ENAC¹⁷. I requisiti di riferimento per l'ubicazione dei parchi eolici sono conformi a quanto già previsto dalla lettera circolare ENAC n.0013259 del 25/2/2010¹⁸, a partire da raggruppamenti di tre aerogeneratori (parco eolico) nell'ambito di una stessa zona di incompatibilità assoluta ed elevazione dal suolo non inferiore a 35 m.

⁹ Ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione

¹⁰ Determinata ai sensi del Capitolo 4 del Regolamento ENAC per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti (Edizione 2 emendamento 8 del 21/11/2011).

¹¹ Outer Horizontal Surface

¹² San Martino Buon Albergo è a 45 m sul livello del mare.

¹³ Ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione e del Capitolo 4 paragrafo 12 del Regolamento ENAC per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti (Edizione 2 emendamento 8 del 21/11/2011).

¹⁴ Ai sensi dell'art.711 del Codice della Navigazione

¹⁵ Tavola PC001A Planimetria Catastale Pericoli Alla Navigazione Aerea

¹⁶ Tavola PC001C Planimetria Catastale Pericoli Alla Navigazione Aerea

¹⁷ Linee Guida per la valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale; Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti pubblicate sul sito www.enac.gov.it

¹⁸ www.enac.gov.it

TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**Art. 33 Rete ecologica**

La rete ecologica è l'insieme di ambiti territoriali dotati di elevata naturalità, che sono in connessione fra loro strutturalmente e/o funzionalmente, garantendo la continuità degli habitat e lo svolgimento delle loro funzioni che favoriscono la presenza di specie animali e vegetali sul territorio e quindi la qualità ecologica dello stesso.

Questi ambiti sono stati individuati e normati dal PAT.

Il PI recepisce la rete ecologica del PAT e ne conferma Prescrizioni e Vincoli di cui all'art.13.1 delle NT.

In particolare, per i piani, progetti o interventi interessanti elementi del sistema ecorelazionale, lo studio per la valutazione di incidenza del PI individua le situazioni e gli ambiti di particolare sensibilità ambientale con particolare, ma non esclusivo, riferimento ad habitat e specie di cui alle Direttive 92/43/CE e 2009/147/CE.

In tali ambiti e situazioni la progettazione degli interventi deve essere corredata da adeguata documentazione naturalistico-ambientale. La tipologia di tale documentazione è descritta nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* facente parte integrante del PI.

Il PI aggiorna la rete ecologica del PAT a scala di maggior dettaglio, trattandosi di ambiti agricoli in cui le differenze tra i caratteri di biodiversità e la destinazione agricola dei suoli determinano anche ambiti da sottoporre a specifiche misure di valorizzazione e tutela.

Il *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* del PI (art.17, punto 5, lettera d della LR n.11/2004) contiene al suo interno il *Prontuario degli interventi ammissibili negli elementi del sistema eco-relazionale e delle migliori tecniche realizzative in ordine alla compatibilità ambientale*, da attuarsi ai sensi dell'art 13.1 delle NT del PAT, che ha valenza prescrittiva.

Il PI aggiorna la rete ecologica comunale (Tavola 8 che identifica a livello di maggior dettaglio gli elementi lineari puntuali e areali di pregio ambientale ed ecologico), già individuata in sede di PAT, sulla base delle indicazioni del PTRC.

Il progetto di rete ecologica previsto dal PI considera non solo gli ecosistemi, gli habitat, le specie ed i paesaggi di importanza comunitaria, ma anche quelli rilevanti alla scala locale. La creazione del progetto di rete ecologica si ispira ai principi di naturalità e biodiversità, dove il grado di naturalità rappresenta il criterio operativo di valutazione degli ecosistemi; la biodiversità viene valutata in termini di distribuzione e grado di minaccia delle specie e degli ecosistemi.

La rete ecologica è costituita dai seguenti ambiti e sub-ambiti del territorio agricolo:

- a) Aree nucleo¹⁹ (Core area);
- b) Corridoi ecologici²⁰ lineari principali e secondari;
- c) Aree di connessione naturalistica della collina (buffer zone²¹);

¹⁹ Art.13.1 NT del PAT;

²⁰ Art.13.1 NT del PAT;

²¹ Art.13.1 NT del PAT;

1. Aree di connessione naturalistica della collina (buffer zone) – Sub ambito della Musella;
2. Aree di connessione naturalistica della collina (buffer zone) – Sub ambito Bosco della Fratta;
- d) Aree di connessione naturalistica di pianura (buffer zone):
 1. Aree di connessione naturalistica di pianura (buffer zone) - Sub ambito Campagna parco;
 2. Aree di connessione naturalistica di pianura (buffer zone) - Sub ambito parco del Pontoncello;
- e) Aree puntiformi "Stepping stones"²².

In attuazione delle indicazioni strategiche del PAT, **il PI persegue i seguenti obiettivi:**

- il mantenimento dell'attività agricola tradizionale e l'incentivazione di tutte le attività compatibili;
- lo sviluppo di funzioni sia ecologiche che fruttive (greenways utilizzabili per la mobilità non motorizzata) e paesistiche (interruzione delle conurbazioni continue con salvaguardia dell'identità dei singoli nuclei, conservazione di orizzonti naturali fruibili dai diversi insediamenti, tutela degli ambiti di pertinenza degli edifici di valenza ambientale, salvaguardia degli ambiti agricoli con valenze storico-culturali);
- la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale con sviluppo delle previsioni di rinaturazione delle cave dismesse e della generalità delle aree degradate;
- la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale e la rinaturazione dei corsi d'acqua e delle aree delle risorgive.

Con riferimento alle Tavole 8 e 10, vengono posti i seguenti vincoli e prescrizioni:

- gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua e a delimitazione di infrastrutture lineari vanno per quanto possibile conservati; nel caso di trasformazione gli stessi dovranno essere adeguatamente compensati;
- i nuclei boscati vanno per quanto possibile conservati quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agro ecosistemi e per la conservazione del paesaggio locale;
- nell'area nucleo sono consentite le attività che non manifestano incidenze significative negative sulla base delle risultanze di specifica procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale - effettuata da professionista competente in ambito naturalistico - di cui alla DGRV 2299/2014;
- nelle isole ad elevata naturalità sono ammessi gli interventi che non manifestano incidenze significative negative sulla base delle risultanze di specifica procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale - effettuata da professionista competente in ambito naturalistico - di cui alla DGRV 2299/2014;
- nel caso specifico di situazioni di insediamenti produttivi in aree del sistema ecorelazionale (casi delle zone di Ferrazze e di Marcellise) è ammessa la riqualificazione/riconversione dei siti con la realizzazione di piccoli insediamenti residenziali inseriti in una matrice con significative unità paranaturali di mitigazione e compensazione;
- nelle aree di trasformazione ricadenti in tratti del sistema ecorelazionale e già presenti

²² Art.13.1 NT del PAT.

negli strumenti della pianificazione previgente sono ammessi gli interventi previsti dagli stessi, garantendo adeguate misure di mitigazione e compensazione;

- nell'ambito di elementi del sistema ecorelazionale adiacenti al grande sistema infrastrutturale e commerciale, gli interventi eventualmente ammessi dovranno garantire adeguate misure mitigative e compensative degli impatti puntuali;
- in conformità al parere VAS n.199/2016 si prescrive che:
 - a. le trasformazioni, di cui al presente PI, non producano variazioni dell'idoneità delle specie di interesse comunitario agli habitat presenti. Tali specie appartengono agli elenchi di cui alla DGR n.2200/2014;
 - b. siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
 - c. di impiegare per gli impianti nelle aree destinate a verde esclusivamente elementi di specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone ed adatte alle condizioni stazionali (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali);
 - d. di verificare, per il tramite del comune, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

Art. 33.1 Barriere infrastrutturali

Il PI (Tavola 10) in attuazione dell'art.13.1 del PAT individua in scala di maggior dettaglio, aggiorna ed integra l'individuazione delle barriere infrastrutturali effettuata dal PAT quali elementi puntuali di discontinuità della rete costituiti per lo più nel caso del comune di San Martino Buon Albergo da infrastrutture importanti di tipo lineare.

In tali aree valgono le seguenti direttive e prescrizioni:

- in sede di progetto di trasformazione territoriale andranno previsti, alla scala progettuale di competenza, gli idonei interventi di mitigazione e/o di compensazione finalizzati alla riqualificazione delle aree adiacenti alle barriere all'interno degli insediamenti, affinché non assumano i connotati di "retro urbano"; pertanto si dovrà prevedere una adeguata programmazione degli ambiti di riqualificazione a verde con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici;
- in sede di progetto di trasformazione territoriale si dovranno prevedere le modalità operative per l'eliminazione/mitigazione degli elementi di degrado e eventuale riqualificazione di parti incoerenti o che impediscono la funzionalità della rete ecologica;
- gli ambiti di riqualificazione a verde con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici dovranno essere previste anche tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento di sviluppo insediativo sia in ambito di urbanizzazione consolidata che in ambito di linee preferenziali di sviluppo insediativo.

A tale fine:

- i progetti di trasformazione che ricadano parzialmente o integralmente in tali aree dovranno evidenziare, mediante uno specifico elaborato tecnico-specialistico se gli stessi sono in grado di interferire sulla permeabilità ecosistemica; nel caso si dovranno prevedere adeguati by-pass faunistici e stabilire le priorità di intervento in

considerazione della presenza del sito comunitario e della strutturazione delle rete ecologica di cui all'Art. 33;

- le modalità operative per il raggiungimento di una maggiore permeabilità ecologica sono specificate nel prontuario e sono costituite principalmente da corridoi faunistici per le infrastrutture, siepi, filari di alberi, naturalizzazione delle rete scolante e della viabilità campestre, connessioni lineari con il paesaggio rurale, aree boscate umide di laminazione.

Art. 33.2 Elementi puntuali del sistema ecorelazionale

Il PI (Tavola 10) in attuazione dell'art.13.1 del PAT individua in scala di maggior dettaglio ed aggiorna ed integra l'individuazione degli elementi puntuali che fanno parte della rete ecologica. Si tratta di formazioni prevalentemente a sviluppo lineare, quali siepi, filari macchie boscate, vegetazione arboreo-arbustiva perifluviale che, nel loro insieme formano "sistemi a naturalità diffusa" di rilevanza ecologica nel sistema ambientale del territorio agricolo.

Tali elementi, in quanto di significato storico e paesaggistico, vanno tutelati e, ove necessario, riqualificati. Per tali elementi il PI prevede:

- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico con particolare riferimento alle aree della rete ecologica e del sito Natura 2000;
- la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche mediante il potenziamento dell'attuale rete e fasce verdi;
- di evitare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi;
- di riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
- di evitare la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- l'integrazione delle aree boscate esistenti con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi e cercando preferibilmente di ricostituire la continuità delle masse arboree esistenti.

All'interno del sistema della rete ecologica:

- È vietato rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
- È obbligatorio il mantenimento e la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.

Art. 34 Parco naturale di Pontoncello

Il Parco naturale di Pontoncello è un'area all'interno dell'ambito golenale del fiume Adige, che il PAT annovera tra i *Valori e Tutele del Sistema Ambientale* (art.13.3 NT), individuati dal piano stesso, e che costituisce un prezioso tassello della rete ecologica locale.

Il Parco naturale di Pontoncello è un sub ambito della *Zona agricola di ammortizzazione e transizione di pianura* di cui all'Art. 46.6 delle presenti norme.

Art. 35 Campagna parco

La Campagna Parco è una *invariante di natura agricolo – produttiva* individuata dal PAT (art.11.1 NT) che interessa ambiti del territorio rurale aventi caratteri ambientali e paesaggistici di pregio da tutelare e valorizzare, anche per una loro possibile fruizione con attività legate al turismo visitazionale/didattico e al tempo libero all'aria aperta, che costituiscono uno strumento efficace al presidio attivo del territorio aperto e dell'attività agricola.

La Campagna Parco è un sub ambito della *Zona agricola di ammortizzazione e transizione di pianura* di cui all'Art. 46.5 delle presenti norme.

Art. 36 Corsi d'acqua

LR n.11/2004 art.41, RD 368/1904 e RD 523/1904

DCR n.69/1999 (PAQE), art.61

I corsi d'acqua sono soggetti alle prescrizioni inerenti il vincolo paesaggistico di cui al DLgs n.42/2004, la servitù idraulica di cui al RD n.368/1904 e RD n.523/1904, le zone di tutela di cui alla LR n.11/2004, già richiamate all'Art. 13 e all'Art. 21 delle presenti norme.

Per i corsi d'acqua sono ammesse le azioni di tutela e valorizzazione che seguono.

- Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti alla regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, quali difese delle sponde, briglie, traverse ecc..
- Nei tratti di percorso interni all'insediamento vanno consolidati o ricostruiti, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).
- Nella fascia di 10 m dal limite dei corsi d'acqua deve essere attentamente valutata la trasformazione del territorio al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costruzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa idraulica del suolo.
- All'interno della fascia di 10 m deve essere stabilito il divieto di utilizzazione di sostanze diserbanti e di antiparassitari, lo spandimento di fanghi di depurazione, di liquami zootecnici e di concimazione chimica e col letame.
- E' vietato l'abbruciamento della vegetazione delle sponde.
- Gli attraversamenti necessari per eventuali accessi ai fondi devono essere realizzati mediante la costruzione di solette ancorate sulle scarpate di larghezza massima pari a m 4, con rivestimento in pietra e mattoni e in modo tale da inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico; eventuali ponti devono garantire una luce di passaggio mai

inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero. Il progetto di attraversamento dovrà essere autorizzato dall'Ente gestore del corso d'acqua e dovrà contenere idonea relazione idraulica.

- E' fatto divieto asportare la vegetazione spontanea ripariale ad esclusione degli interventi da parte dei Consorzi di bonifica ed altri Enti competenti, volti a garantire il regolare deflusso delle acque.
- Nelle opere di manutenzione della vegetazione lungo le sponde deve essere garantita l'idonea eliminazione di vegetazione infestante e le opportune potature, evitando interventi radicali privi di specifica attenzione al mantenimento della storicità dell'apparato arboreo ed arbustivo.
- In fregio ai corsi d'acqua di cui al presente articolo è vietata l'installazione di pali o tralicci per infrastrutture aeree e di insegne e cartelloni pubblicitari.
- Eventuali recinzioni poste nella fascia ricompresa nei 50 metri devono essere realizzate mediante l'impianto di siepi, anche in aderenza a rete metallica senza zoccolatura fuori terra, al fine di garantire un adeguato inserimento paesaggistico e ambientale.
- Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico, nelle fasce di rispetto sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici; non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:
 - le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze);
 - le opere necessarie per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
 - gli interventi di riqualificazione ambientale.

Art. 37 Aree di risorgiva – Invariante di natura geologica del PAT

DCR n.69/1999 (PAQE), art.53

Direttiva 200/60/CE del 23/10/2000

DLgs n.152/2006

Piano Regionale di Tutela delle Acque

Il PAT ha individuato come invarianti di natura geologica il terrazzo di erosione che separa il conoide fluvioglaciale dell'Adige dal sottostante piano di divagazione dell'Adige, alla cui base si formano le risorgive di terrazzo.

In tali aree, come riportato nell'art.9 del PAT, non vanno effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione dei pendii e bonifica dei terreni. Sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione delle invarianti stesse.

Per le testate di risorgiva valgono le prescrizioni e vincoli di cui agli artt.53 e 61 del PAQE. Nell'ambito delle testate di risorgiva sono ammesse esclusivamente opere idrauliche ed in ogni caso a salvaguardia e valorizzazione della risorsa idrica e dell'ecosistema. È ammessa l'attività agricola purché compatibile con la salvaguardia dell'ecosistema dell'area di risorgiva. Si deve evitare il danneggiamento diretto ed indiretto dell'assetto vegetazionale: invadenza delle piante anche ad alto fusto in alveo, mancata coltivazione delle fasce vegetazionali di ripa

Qualora approvati dall'autorità competente sulla risorsa idrica sono ammesse opere idrauliche destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico

ambientale ed impianti per la produzione di energia rinnovabili.

È fatto divieto di prelevare quantità d'acqua tali da alterare l'ecosistema.

E' fatto divieto per una fascia della profondità di 20 m dal ciglio della testata di risorgiva qualsiasi intervento edilizio ed infrastrutturale teso a modificare lo stato dei luoghi, fatte salve le attività di ricomposizione ambientale e l'attività agricola tradizionale.

Date le peculiari valenze naturalistico-ambientali delle testate di risorgiva, esse sono oggetto di specifico monitoraggio annuale sulla base di scheda IFR²³. Le risultanze di tale monitoraggio sono incluse nel periodico rapporto previsto dalla VAS.

Art. 38 Aree a rischio di ritrovamento archeologico

Le aree a rischio di ritrovamento archeologico sono quelle individuate dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto – Nucleo operativo di Verona in riferimento alla Carta Archeologica del Veneto, vol.II Modena 1990, ed alla pubblicazione di F. Biondani in San Martino Buon Albergo 2006, dove sono stati rinvenuti insediamenti, tombe ed iscrizioni di periodi diversi durante l'esecuzione di lavori.

Le aree a rischio di ritrovamento archeologico sono di localizzazione incerta a Mambrotta in località Gavizzi a Fornace, a Campalto, a San Martino Buon Albergo nell'area della chiesa, in località Guaina, Musella, Corte Palù, Palù, Preara, Fenilon, Marcellise, Mezzavilla e a San Giacomo, fra San Martino BA e Strà di Caldiero.

Tutti gli interventi previsti all'interno di queste aree, qualora dovessero prevedere scavi che superino i 100 cm di profondità, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio presso la Soprintendenza Archeologica, prima ancora della loro presentazione in Comune, e successivamente alla notifica della ~~denuncia di inizio lavori (DIA)~~ segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) presso la stessa.

Alla ~~DIA~~ SCIA ed al Permesso di Costruire da presentare in Comune deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della ~~DIA~~ SCIA stessa presso la Soprintendenza Archeologica.

I lavori che rientrano nella disciplina delle opere pubbliche, in qualsiasi parte del territorio comunale, sono obbligati all'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs n.163/2006, artt. 95 e 96.

Art. 39 Aree già destinate a bosco interessate da incendi

Sono le aree a nordovest dell'ATO A1.1, comprendente la Frazione di Marcellise, già investite da bosco e interessate da incendi, fornite dagli Uffici Regionali competenti e recepite dal PAT.

Tali aree sono soggette alle norme ed ai regolamenti degli Enti sovraordinati.

E' fatto divieto di destinare ad altro uso del suolo le aree boschive interessate da incendi, ai sensi dell'art.10 L n.353 del 21.11.2000.

²³ BENFATTI D., MODENA P., TAROCCO S., ZANGHERI P., 2002. *Tutela e valorizzazione delle risorgive: una scheda per il censimento e la valutazione qualitativa*. Ambiente Risorse Salute, 85

Art. 40 Paleomeandro dell'Adige

I terreni appartenenti al paleomeandro dell'Adige, in località Ca' del Ferro, sono sottoposti a regime di tutela dal PAT, che lo classifica come invariante di natura geologica, essendo la traccia di corso fluviale estinto più evidente e meglio conservata fra quelle esistenti.

Nell'area interessata dal sito non è consentita l'edificazione, né alcuna modifica dell'attuale assetto morfologico ed idrogeologico.

Sono favoriti gli interventi che valorizzino la sistemazione tradizionale dei terreni e quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria della microrete idrografica per l'irrigazione ed il drenaggio dei fondi.

Art. 41 Edifici e complessi di valore monumentale - testimoniale

Sono gli edifici, con gli eventuali spazi di pertinenza, di valore storico-monumentale e testimoniale che il PAT individua come *emergenze* del sistema storico monumentale, paesaggistico e dell'archeologia industriale e ne prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione complessiva.

Il PI li recepisce e assoggetta:

- i manufatti ricadenti all'interno del Centro Storico alle disposizioni di tutela e valorizzazione della specifica trattazione di settore di cui all'Art. 58 delle presenti norme;
- i manufatti ricadenti all'interno dei Beni Culturali alle disposizioni di tutela e valorizzazione della specifica trattazione di settore di cui all'Art. 45 delle presenti norme;
- tutti gli altri edifici, prima di ogni intervento, ad un'indagine critica sugli immobili ed eventuali aree pertinenziali con la quale sarà attribuito il grado di protezione tra quelli previsti dalla trattazione del Centro Storico, di cui all'Art. 58, al fine di garantire un intervento coerente ai valori riscontrati nell'analisi.

Art. 42 Ville Venete

Sono le Ville presenti sul territorio comunale, che l'Istituto Regionale Ville Venete (IRVV) ha individuato e catalogato a testimonianza della storia e cultura della civiltà veneta.

Le Ville Venete vincolate ai sensi del DLgs n.42/2004 sono oggetto di trattazione di cui all'Art. 14 delle presenti norme.

Le Ville Venete non vincolate ai sensi del DLgs n.42/2004, esistenti all'interno del Centro Storico o di Beni Culturali (Corti rurali, colmelle), devono attenersi alla trattazione specifica, cui si riferiscono, delle presenti norme e agli interventi permessi e previsti dal grado di protezione a loro assegnato.

Art. 43 Pertinenze scoperte da tutelare e contesti figurativi dei complessi monumentali

Le Ville Venete e gli edifici e complessi di valore monumentale – testimoniale, presenti sul

territorio di SMBA, hanno creato col passare del tempo uno stretto legame con le pertinenze scoperte, tra cui in molti casi parchi e giardini, e le aree circostanti (contesti figurativi) da diventare un unicum inscindibile non solo per il valore storico e monumentale intrinseco, ma anche per l'immagine consolidata che si è determinata nell'immaginario collettivo.

Le pertinenze scoperte da tutelare, individuate dal PI, corrispondono alle aree vincolate ai sensi del DLgs n.42/2004 art.10, ad eccezione della sola pertinenza della chiesa parrocchiale della Frazione di Mambrotta, e per esse vale anche quanto previsto all'Art. 14 delle presenti norme, oltre al presente articolo.

Le pertinenze scoperte devono essere tutelate nei beni e nelle risorse, presenti al loro interno, aventi sia valore storico ed architettonico che ambientale e paesaggistico.

A tale scopo nelle pertinenze scoperte:

- sono vietati gli smembramenti, le separazioni tra le aree verdi, gli edifici ed il contesto paesaggistico con elementi che possono compromettere l'integrità delle relazioni tra i complessi storico-monumentali e il loro intorno con la conseguente perdita dell'unità e dell'identità d'insieme;
- non possono essere abbattute alberature, né tolti o soppressi elementi della vegetazione di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale (ulivi, grandi alberi), salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; nel qual caso gli elementi abbattuti o soppressi dovranno essere sostituiti con altri della stessa specie;
- è vietata l'integrazione di vegetazione esistente con specie non autoctone;
- sono vietati tutti i movimenti di terra che possano alterare la giacitura, l'estensione e la conformazione degli spazi scoperti, la realizzazione di pavimentazioni di alcun tipo, se non il recupero, il ripristino e la manutenzione di quelle esistenti, e, comunque in generale, tutte quelle opere che possano compromettere l'integrità dei complessi storico-monumentali con la conseguente perdita dell'unità e dell'identità d'insieme;
- è vietato collocare cartelli o altri sistemi per la pubblicità, ad eccezione della sola segnaletica relativa al complesso storico-monumentale stesso;
- qualora la presenza di edifici e/o superfetazioni, in condizioni degradate e/o in contrasto con il complesso storico-monumentale, sminuiscano o compromettano la qualità paesaggistica dello stesso, è possibile la loro demolizione previo parere dell'organo competente ed in conformità al medesimo, disciplinando il procedimento, le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto stabilito all'Art. 76 delle presenti norme;
- sono possibili ampliamenti, ricomposizioni ed accorpamenti di edifici esistenti e non vincolati al fine di tutelare e rafforzare il vincolo, previo parere dell'organo competente ed in conformità allo stesso;
- sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) comma 1 art. 3 DPR n.380/2001.

All'interno dei **contesti figurativi dei complessi monumentali**:

- sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
 - non possono essere abbattuti le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio
-

naturalistico o di valore storico-ambientale, salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; in tal caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti;

- è vietata la sostituzione o l'integrazione di alberature esistenti con specie non autoctone;
- è vietato collocare cartelli o altri mezzi di pubblicità, salvo quelli per la segnalazione dei beni culturali presenti;
- in presenza di fabbricati esistenti la tutela del contesto figurativo non pregiudica la loro potenzialità edificatoria come previsto dagli artt.43 e seguenti della LR n.11/2004;
- è vietata qualsiasi edificazione; qualora all'interno di tali ambiti siano presenti edifici residenziali o aziende agricole, è sempre consentito l'ampliamento degli edifici residenziali previsto ai sensi degli artt.43 e seguenti della LR n.11/2004, mentre alle aziende agricole, previa predisposizione di un Piano Aziendale, è sempre consentita l'edificazione di annessi o quant'altro all'interno di un raggio di 30 m dal centro edificato aziendale;
- i terreni su cui insiste il contesto figurativo possono concorrere all'individuazione dell'azienda agricola per la redazione del Piano Aziendale ai fini dell'edificabilità in zona agricola;
- sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1 art.3 DPR n.380/2001;
- è consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto.

Art. 44 Tenuta Musella

L'ambito della tenuta Musella è stato oggetto del P.I. Tematico n. 6, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 29/11/2022, agli elaborati del quale si rimanda per norme di attuazione e modalità di intervento.

~~Il PI recepisce le Prescrizioni, i Vincoli e le Direttive del PAT (art.10.1 delle NT) e la disciplina locale dell'ATO A1.2 Ambito naturalistico collinare e pedecollinare di interesse culturale Tenuta Musella (art.28.1.2 delle NT).~~

~~In riferimento a tale normativa, in attesa di una specifica trattazione di settore, che costituisce un PI tematico, con approfondimenti sotto l'aspetto naturalistico, ambientale, paesaggistico, architettonico e con opportuni studi idrogeologici ed agronomici in adeguamento alle azioni di tutela e valorizzazione previste dal PAT, la Tenuta Musella è soggetta alla disciplina della Variante allo strumento urbanistico previgente, approvata con DGRV n.3501 del 15/04/1994, di seguito riportata:~~

~~La presente normativa si propone di:~~

- ~~— salvaguardare e tutelare i valori naturalistici, monumentali e paesaggistici della Tenuta;~~
- ~~— salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;~~
- ~~— favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, oggi non più legato all'agricoltura.~~

~~Inoltre il PI integra la seguente trattazione con la scheda Sch n.1 relativa ad un edificio della Tenuta Musella, omessa dallo strumento urbanistico previgente; la nuova scheda è riportata nel Repertorio Normativo ed è soggetta a contributo perequativo.~~

Art. 44.1 — Modi e strumenti di attuazione

~~L'intervento edilizio ed urbanistico si realizza mediante i seguenti provvedimenti:~~

- ~~— Piani di Recupero (PdR) ai sensi dell'art.19 comma 1 lettera d) LR n.11/2004;~~
- ~~— Piani Particolareggiati (PP) ai sensi dell'art.19 comma 1 lettera a) LR n.11/2004;~~
- ~~— Permesso di Costruire DPR n.380/2001~~
- ~~— Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al parere della Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici;~~
- ~~— Denuncia Inizio Attività (DIA) DPR n.380/2001.~~

Art. 44.2 — Elaborati

~~La presente normativa è corredata dagli elaborati:~~

- ~~— Tavola 9.07 Tenuta Musella in scala 1:4000;~~
- ~~— Tavola 9.08 la sola Planimetria: Zona 7 Verde sportivo;~~
- ~~— Schede dei nuclei edilizi esistenti dalla n.4.01 alla n.4.27 (scale diverse);~~
- ~~—~~

Art. 44.3 — Suddivisione dell'area di progetto in zone

~~Il territorio della Tenuta Musella è suddiviso in:~~

- ~~— Zona 1 Fascia di rispetto fluviale (Fiume Fibbio);~~
- ~~— Zona 2 Parco (limitrofo alla Villa Musella)~~
- ~~— Zona 3 Aree Forestate;~~
- ~~— Zona 4 Aree agricole;~~
- ~~— Zona 5 Aree di pertinenza alla preesistenza edilizia~~
 - ~~Destinazioni d'uso degli edifici:~~
 - ~~A. — Al servizio dell'area agricola (rustici ed abitazioni);~~
 - ~~B. — Foresteria;~~
 - ~~C. — Edifici per l'istruzione (iniziativa privata);~~
 - ~~D. — Servizi annessi all'area sportiva (iniziativa privata);~~
 - ~~E. — Edifici di culto e portinerie;~~
 - ~~F. — Villa Musella e pertinenze.~~

- ~~— Zona 7 Verde sportivo al servizio dell'insediamento scolastico (iniziativa privata);~~

- ~~— Zona 8 Parcheggi alberati al servizio degli insediamenti della Tenuta.~~

~~Per tutte le zone in questione, fatto salvo quanto precisato all'Art. 44.6 per la Zona 3c, è fatto divieto di alterare le caratteristiche di interesse storico ambientale riscontrabili in elementi minori quali recinzioni, muri a secco, terrazzamenti ed ogni ulteriore elemento antropico di pari rilievo, con particolare riferimento agli elementi di interesse monumentale ed archeologico.~~

Art. 44.4 — Zona 1 Fascia di rispetto fluviale

~~È inedificabile.~~

~~Le opere che interessano l'alveo e gli argini del Fiume Fibbio sono regolate dalle disposizioni del RD n.523/1904 artt.96 e 97; è fatto in ogni caso divieto di operare interventi che alterino le caratteristiche naturaliformi del Torrente Fibbio e dei corsi d'acqua minori.~~

~~L'area è vincolata ai sensi del DLgs n.42/2004 Vincolo Paesaggistico corsi d'acqua art.142 lettera c).~~

~~È da considerare area di preminente interesse naturalistico e paesaggistico.~~

~~In questa zona è prevista la protezione della vegetazione esistente.~~

~~Lungo le sponde del Fabbio, per un'ampiezza di m 10, dovrà essere costituita una fascia di vegetazione arbustiva ed arborea per la realizzazione di una zona "filtro" biologico contro le immissioni provenienti dal dilavamento dei terreni. Le alberature dovranno essere poste ad almeno 4 m dalla sponda fluviale, sentito il parere degli enti competenti.~~

Art. 44.5 — Zona 2 Parco annesso alla Villa Musella

~~L'area è vincolata ai sensi del DLgs n.42/2004 (ex L n.1497/1939). È da considerare area di elevato valore paesaggistico.~~

~~Gli unici interventi possibili sono quelli legati alla manutenzione degli edifici residenziali e del parco, nonché all'arricchimento del patrimonio vegetale. Sono pertanto ammesse le cure ed il risanamento delle piante. Saranno operati i necessari reimpianti nell'ottica del mantenimento dell'attuale stile del giardino allo scopo di sostituire gli esemplari compromessi per senescenza o malattie e ridurre al minimo l'impatto negativo del paesaggio.~~

~~Nel parco sono ammessi gli impianti di specie esotiche o non indigene, purché non siano contrastanti con l'estetica e l'attuale impronta dello stile del parco stesso.~~

~~Gli esemplari di tassodio (Cipresso calvo) con caratteristiche monumentali vegetanti lungo le rive dello stagno della Valloara saranno assolutamente rispettati ed appositamente censiti.~~

~~La fascia di vegetazione forestale ad impronta mesofila che circonda l'area a parco è categoricamente esclusa dall'introduzione di specie esotiche estranee all'attuale composizione floristica.~~

Art. 44.6 — Zona 3 Aree Forestate

~~È inedificabile. L'area è vincolata ai sensi del DLgs n.42/2004 (ex L n.1089/1939, L n.1497/1939 e L n.431/1985 art.1 lettera g).~~

Zona tipo 3A

~~In questa tipologia vengono identificate sia le aree del bosco mesofilo che quelle del bosco xero termofilo o delle facies di transizione.~~

~~Tali aree sono di notevole valore naturalistico e paesaggistico e di esse deve essere, in linea generale, riservata la massima attenzione gestionale.~~

~~In questa ottica saranno ammesse solamente opere di miglioramento del soprassuolo forestale di impronta strettamente naturalistica. Sono esclusi pertanto criteri o trattamenti selvicolturali in funzione produttivistica quali ad esempio la ceduzione nelle sue varie forme di attuazione.~~

~~Non saranno ammessi il pascolo di animali domestici e l'introduzione di specie non appartenenti alla composizione dendrologica indigena che potranno essere cartografate successivamente dopo un'analisi più approfondita.~~

~~Possono essere suddivise sostanzialmente in due sottoaree:~~

~~Area delle formazioni termofile~~

~~Non si prevede, almeno per l'immediato futuro, alcun intervento che contempli l'asportazione di massa legnosa, ciò per non aggravare la già deficitaria situazione provvisoria dei popolamenti e la limitata fertilità stazionale.~~

~~Si asseconderà pertanto l'aumento, ancorché minimo, della massa legnosa, lasciando in assoluto riposo il popolamento. Le zone in via di progressiva riforestazione, mediante ricolonizzazione naturale con specie termofile, saranno lasciate alla naturale evoluzione. Dove esista il leccio, questo può essere conservato ancorché non indigeno della zona.~~

~~Formazioni sub-mesofile e mesofile~~

~~Si tratta della parte ecologicamente più delicata e pregevole del consorzio vegetale della proprietà, la cui stessa esistenza è in stretta relazione con l'azione antropica.~~

~~Occorre pertanto orientare costantemente il popolamento con opportune tecniche selvicolturali ad impronta strettamente naturalistica.~~

~~Gli obiettivi da perseguire in queste aree sono essenzialmente due:~~

- ~~* assicurare il progressivo aumento della provvigione legnosa e, ove le condizioni di fertilità microstanziale lo permettano, avviare il soprassuolo alla struttura ad alto fusto (già parzialmente in fase attuativa);~~
- ~~* ricercare attraverso le tecniche più adatte il mantenimento della Farnia nelle composizioni del soprassuolo forestale.~~

~~Dal complesso di queste aree sono escluse categoricamente le introduzioni di specie esotiche o non appartenenti alla stazione in esame.~~

~~Zona tipo 3B~~

~~Il loro valore naturalistico è minore di quello posseduto dalla precedente categoria 3A.~~

~~Nelle aree rappresentate dal pino nero o, più genericamente, da altre conifere esotiche, sarà assecondata il ritorno della vegetazione naturale termofila già presente nel piano dominato, sfruttando i benché minimi vantaggi derivanti dalla copertura delle conifere e dell'accumulo di humus. In linea di massima si procederà con molta gradualità nell'eliminazione delle conifere in funzione della presenza di vegetazione naturale termofila già affermata.~~

~~Le specie arboree esotiche presenti nella zona del Perlar vanno invece conservate anche per il carattere di monumentalità di alcuni esemplari per cui quest'area ricade nella Zona B.~~

~~Zona tipo 3C~~

~~Qualora la proprietà intenda non riattivare nel futuro le coltivazioni, la colonizzazione da parte della vegetazione naturale può essere favorita e disciplinata in modo da ricondurre tali aree a bosco naturale di tipo termofilo.~~

~~Questo processo di naturalizzazione abbisognerà tuttavia di un certo numero di anni.~~

~~Nel caso sia operata questa scelta, le aree in questione rientreranno nella categoria 3A.~~

~~Le aree in questione assumeranno inoltre un interesse particolare per la dimostrazione dei processi evolutivi di naturalizzazione delle colture agricole in via di abbandono.~~

~~In questa ottica i terrazzamenti, che hanno un significato essenziale per le zone coltivate, tendono tuttavia a perderlo nel caso di abbandono delle colture. Pertanto, qualora si optasse per il ripristino del bosco, i terrazzamenti potrebbero essere abbandonati senza penalità per la stabilità del suolo.~~

~~Art. 44.7 — Zona 4 Aree agricole~~

~~È inedificabile.~~

~~Tali aree, se rivestono un interesse naturalistico marginale, hanno tuttavia un notevole significato ambientale quali tipiche espressioni del paesaggio antropico della collina veronese. La loro destinazione all'uso agricolo resta perciò, in linea di massima, invariata. Variazioni, sia in senso positivo che negativo, dell'estensione dei tipi di colture presenti sono ammesse sulla base di alcune valutazioni generali.~~

~~Sono infatti da privilegiare le colture arboree tipiche della collina veronese (olivo, ciliegio, vite); i seminativi sia collinari che planiziali sono significativi della varietà delle colture esistenti soprattutto nel secolo scorso.~~

~~In questa zona devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:~~

- ~~— divieto di utilizzazioni agro-industriali ed allevamenti intensivi zootecnici fatta eccezione per l'insediamento nel nucleo delle "Ferrazzette" di una azienda di tipo vinicolo;~~
- ~~— divieto di colture protette;~~
- ~~— divieto di spargimento di liquami; la fertilizzazione dei terreni deve avvenire con spargimento di letame preferibilmente bovino;~~
- ~~— prescrizione di usare pratiche fitoiatriche che privilegino la lotta biologica e quella controllata o integrata;~~
- ~~— prescrizione di conservazione e manutenzione dei terrazzamenti.~~

~~Le aree sterili essendo presenti in limitate estensioni nelle zone a rocce calcaree affioranti, con suolo non profondo, meritano di essere conservate come tali, avendo esse un significativo valore naturalistico, quale espressione delle oasi xerothermiche che collinari veronesi.~~

~~Al massimo gli incolti potrebbero essere destinati ad una espansione dell'oliveto che rappresenta l'espressione culturale di tali oasi xerothermiche.~~

~~Per quanto riguarda manufatti esistenti quali muri di cinta, muri di contenimento, ricovero di attrezzi ecc., è ammesso il ripristino ed il restauro attraverso l'uso di strumenti quali Permesso di Costruire e DIA.~~

~~Art. 44.8 — Zona 5 Aree di pertinenza alla preesistenza edilizia~~**~~1) Preesistenze insediative~~**

~~Le preesistenze insediative della Tenuta sono:~~

- ~~1) — Portineria del Drago;~~
- ~~2) — Chiesa del Drago;~~
- ~~3) — Uffici ed Officina del Drago;~~
- ~~4) — Corte del Drago;~~
- ~~5) — La Tetra;~~
- ~~6) — Cengia;~~
- ~~7) — Scaletta;~~
- ~~8) — Portineria Marcellise;~~
- ~~9) — La Tenda;~~
- ~~10) — Cà Del Monte;~~
- ~~11) — Monte del Drago;~~
- ~~12) — Il Perlar;~~
- ~~13) — Cà Roccolo;~~

- 14) ~~Cà Pigno;~~
- 15) ~~Ferrazzette;~~
- 16) ~~Portineria Ferrazzette;~~
- 17) ~~Villa Musella;~~
- 18) ~~Autorimessa;~~
- 19) ~~Cantina;~~
- 20) ~~Voliera;~~
- 21) ~~Cà Nova;~~
- 22) ~~Palazzina di sotto;~~
- 23) ~~Palazzina di sopra;~~
- 24) ~~Fontanara;~~
- 25) ~~Brolo Musella;~~
- 26) ~~Casetta;~~
- 27) ~~Ancora.~~

~~Gli edifici di questi nuclei edilizi sono stati classificati attraverso una schedatura che coglie i valori artistici, storici, ambientali o tradizionali.~~

~~In funzione del maggiore o minore valore accertato viene assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione:~~

- ~~— **Grado di protezione 1 (GP1):** edifici di notevole valore storico artistico per i quali interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. In questi edifici sono ammessi interventi di tipo A e/o B.~~
- ~~— **Grado di protezione 2 (GP2):** edifici di valore storico ambientale per i quali interessi la conservazione degli elementi esterni senza tuttavia investire la totalità dell'edificio. Gli interventi ammessi sono del tipo B e C.~~
- ~~— **Grado di protezione 3 (GP3):** edifici di valore storico ambientale per i quali interessi o la conservazione dell'originario impianto tipologico o la conservazione di parte degli elementi esterni. Gli interventi ammessi sono del tipo C.~~
- ~~— **Grado di protezione 4 (GP4):** edifici di nessun valore storico ambientale per i quali interessi solo il mantenimento dell'impianto planivolumetrico ed urbanistico. Gli interventi ammessi sono del tipo D e E.~~
- ~~— **Grado di protezione 5 (GP5):** edifici per i quali è prevista la demolizione. Non è consentita la possibilità di recupero del volume.~~

2) Progetti edilizi

~~I progetti edilizi devono essere riferiti almeno ad un'intera unità di progettazione (UMI), così individuata nel presente parere, e dovranno essere approvati, oltre che dalla Commissione Edilizia Comunale, dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e dovranno rispettare il Regolamento Edilizio Comunale e le leggi nazionali e regionali vigenti.~~

~~In presenza dello strumento attuativo i progetti edilizi dovranno rispettare tutte le prescrizioni previste, in particolare le destinazioni d'uso, i nuovi profili delle facciate, i tipi di intervento strutturale e di progetto quali:~~

- ~~— è consentito aggregare unità tipologiche adiacenti per un adeguato riutilizzo nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici;~~
- ~~— è consentito utilizzare soffitte e sottotetti purché non comporti alterazione del profilo altimetrico esistente e determinato dallo strumento attuativo;~~

- ~~— è consentito l'installazione di ascensori, scale ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia e le strutture dell'edificio, con l'esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;~~
- ~~— è consentita l'areazione e l'illuminazione artificiale dei servizi igienici;~~
- ~~— è fatto obbligo dell'uso di materiali che non contrastino con l'originario valore architettonico ambientale dell'edificio, in particolare:~~
 - ~~a) manto di copertura in coppi con pendenza compresa fra il 25 e il 35%, con un minimo pari al 40% di coppi vecchi uniformemente distribuiti.~~
 - ~~b) le finestre dovranno mantenere la caratteristica di quelle preesistenti per la modifica di aperture o per quelle nuove; il progettista dovrà armonizzare il rapporto fra i pieni ed i vuoti dell'intera facciata interessata;~~
 - ~~c) gli infissi esterni dovranno essere in legno, nel rispetto costruttivo di quelli preesistenti;~~
 - ~~d) la tinteggiatura delle facciate deve essere omogenea, con tinte naturali a base di calce, non sono consentite tinteggiature parziali della unità edilizia;~~
 - ~~e) nelle facciate dove esistono contorni di finiture in tufo o altri elementi che abbiano intrinseco valore estetico o che risultino semplici testimonianze di epoche precedenti si prescrive l'osservanza di tutte le norme per la conservazione con il divieto di rimozione;~~
 - ~~f) canali di gronda e pluviali dovranno essere in lamiera di rame.~~

3) Definizione degli interventi edilizi ammessi sulle preesistenze

~~L'unità di minimo intervento per la stesura dei piani attuativi è sempre riferita all'intera UMI così come sopra indicata.~~

~~Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art.3 del DPR n.380/2001 e sono così definiti ed attuabili:~~

~~— attraverso Intervento Edilizio Diretto:~~

~~A. Manutenzione ordinaria (art.3, comma 1 lett.a) DPR n.380/2001)~~

~~Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere di rinnovo, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.~~

~~La sostituzione, negli interventi di manutenzione, non è ammessa per gli edifici sottoposti alle norme di restauro conservativo e per quegli elementi (strutture, finiture ed elementi architettonici di interesse ambientale) da ripristinare e/o da conservare negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia.~~

~~Il ripristino, in quanto manutenzione, è previsto per le finiture esterne degli edifici sottoposti alle norme di restauro e ristrutturazione soltanto per quegli elementi esistenti che non siano in contrasto con i modelli originali di carattere storico, tipologico ed ambientale.~~

~~In ogni caso, per gli edifici sottoposti alle norme di restauro e ristrutturazione non sono considerate opere di manutenzione e sono quindi soggette a specifico provvedimento, stante la loro rilevanza di carattere ambientale, quelle riguardanti:~~

- ~~— il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;~~
- ~~— il rifacimento degli edifici esterni;~~
- ~~— il rifacimento del manto di copertura (fatte salve le semplici operazioni di~~

~~rimescolamento con eventuale sostituzione dei coppi inferiori).~~

~~B.- Manutenzione straordinaria~~ (art.3, comma 1 lett.b) DPR n.380/2001)

~~Sono considerate di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.~~

~~Sono comunque consentiti come manutenzione straordinaria i lavori per adeguamenti statici, igienici, tecnologici, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili).~~

~~C.- Restauro e risanamento conservativo~~ (art.3, comma 1 lett.c) DPR n.380/2001)

~~Per interventi di restauro e di risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, la variazione di parte degli elementi esterni (variazione delle aperture in funzione alle destinazioni d'uso).~~

~~— attraverso Piani Urbanistici Attuativi:~~

~~D.- Ristrutturazione edilizia~~ (art.3, comma 1 lett.d) DPR n.380/2001)

~~Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono consentite le demolizioni e ricostruzioni in sito.~~

~~E.- Demolizioni~~

~~Sono previste le demolizioni per l'eliminazione delle superfetazioni o per ricomposizione dei volumi nel rispetto delle masse e dei volumi previsti dai Piani di Recupero (PdR).~~

4) Definizione degli interventi edilizi ammessi per nuove realizzazioni

~~Attraverso Piani Urbanistici Attuativi per interventi di nuova edificazione si intende la realizzazione in Zona 7 di strutture a servizio dell'area sportiva e più specificatamente di due campi da tennis e di una piscina.~~

~~L'Allegato n.10 ne definisce la collocazione e l'ingombro in maniera indicativa.~~

5) Destinazione d'uso dei nuclei edilizi esistenti

~~A.- Al servizio dell'area agricola con previsione di abitazioni e annessi rustici i seguenti nuclei:~~

~~Ferrazzette, Cà del Monte, Monte del Drago, Cà Roccolo, Cà Pigno, La Tenda, Roccolo d'Ancora, Casetta, Palazzina di sopra, Palazzina di sotto, Fontanara, Brolo Musella.~~

~~B. Destinazione foresteria nei seguenti nuclei:~~

~~Cengia, Scaletta, Perlar.~~

~~C. Edifici per l'istruzione (di iniziativa privata) nei nuclei edilizi:~~

~~Uffici del Drago, Corte del Drago.~~

~~D. Servizi annessi all'area sportiva limitrofa (di iniziativa privata in relazione all'attività scolastica):~~

~~Nucleo edilizio Tetra.~~

~~E. Edifici di culto e portineria con mantenimento dell'attuale destinazione per i nuclei edilizi:~~

~~Portineria del Drago, Chiesa del Drago, Portineria di Marcellise, Portineria di Ferrazze.~~

~~F. Villa Musella e pertinenze:~~

~~Destinazione d'uso residenza e rappresentanza.~~

~~6) Modalità di intervento~~

~~Per ogni grado di protezione è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria rispettivamente con DIA e Permesso di Costruire.~~

~~L'intervento di tipo C *Restauro e risanamento conservativo* è ammesso attraverso Permesso di Costruire, senza il preventivo piano attuativo, qualora l'intervento non preveda modifiche dei profili e delle masse degli edifici esistenti e/o cambio di destinazione d'uso.~~

~~Ogni intervento dovrà rispettare il Regolamento Edilizio Comunale e le leggi nazionali e regionali vigenti.~~

~~Gli interventi di tipo D e E potranno essere attuati mediante piani attuativi. La realizzazione di questi potrà, attraverso Permesso di Costruire, avvenire per corpi edilizi definiti dai piani attuativi secondo le tre Unità di minimo Intervento (UMI).~~

~~Art. 44.9 — Zona 7 Verde sportivo al servizio dell'insediamento scolastico~~

~~L'intervento è ammesso tramite Piano Urbanistico Attuativo da predisporli unitamente al nucleo edilizio limitrofo La Tetra, il quale nel progetto d'intervento dovrà contenere le strutture di servizio a supporto dell'area sportiva.~~

~~Gli impianti sportivi annessi sono:~~

~~— Campi da tennis;~~

~~— Piscina scoperta;~~

~~— In genere tutte quelle attività che non comportino la necessità di realizzare strutture fuori terra.~~

~~L'area sportiva dovrà essere organizzata con la previsione di percorsi pedonali con la viabilità carraia di accesso ed i relativi parcheggi, con la previsione di aree a verde sia prative che piantumate.~~

~~Art. 44.10 — Zona 8 Parcheggi alberati al servizio degli insediamenti della Tenuta~~

~~È fatto divieto di modificare i tracciati stradali esistenti ivi compresi gli allargamenti degli stessi.~~

Modalità di intervento**a) Strade:**

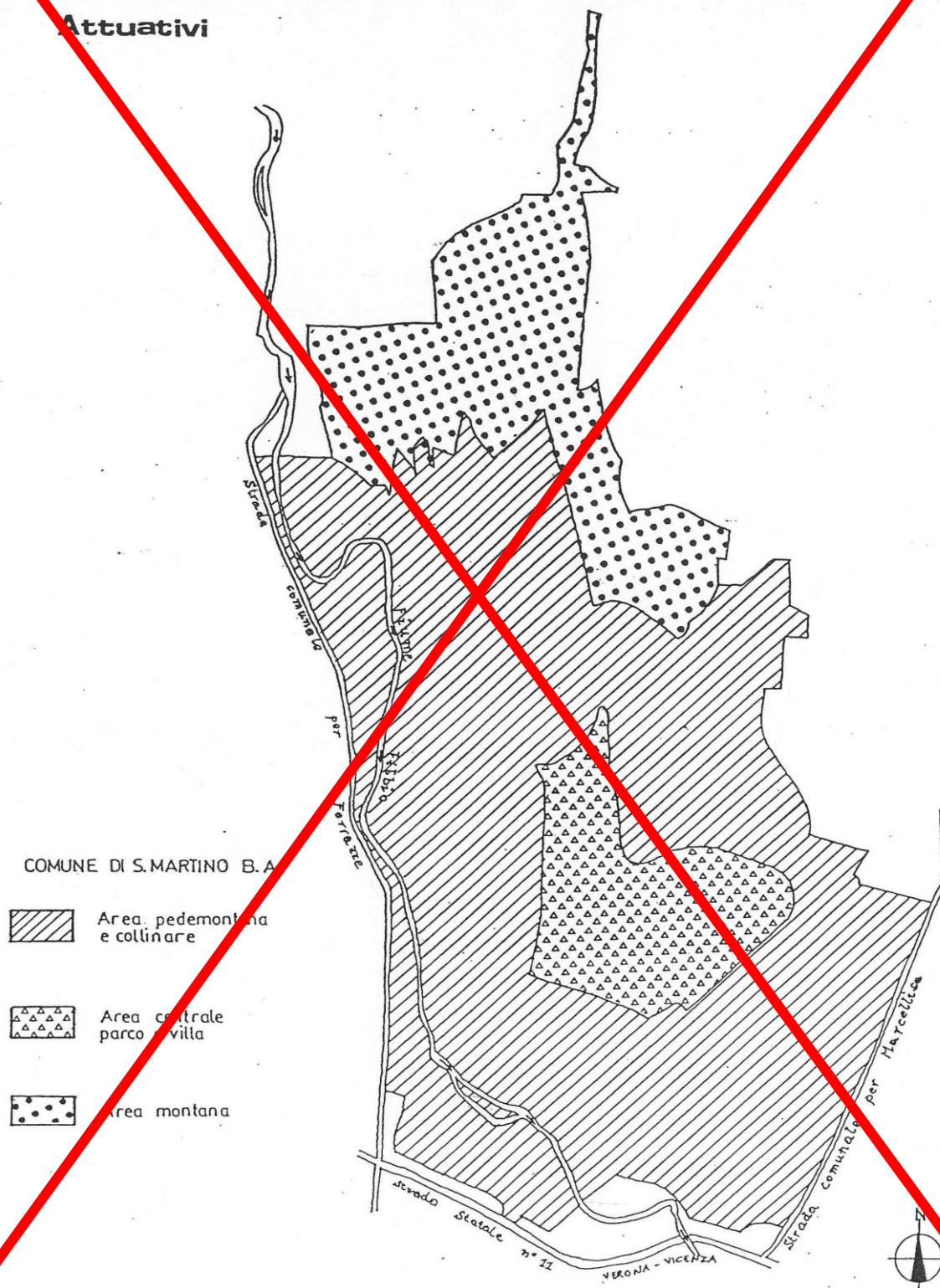
- ~~— Vietato l'uso di asfalti e manti bituminosi.~~
- ~~— Il fondo stradale dovrà essere di tipo *mistone di cava* per un'altezza minima di cm 30.~~
- ~~— Predisporre schermature lungo i lati della carreggiata attraverso l'uso di essenze arboree che dovranno essere scelte tra i tipi già presenti nella struttura ambientale circostante.~~

b) Parcheggi:

- ~~— Vietato l'uso di asfalti e manti bituminosi.~~
 - ~~— Per la pavimentazione è fatto obbligo dell'uso di materiali che non contrastino con il valore ambientale esistente, quali per esempio pavimenti in cotto, pavimenti in ghiaino lavato, inserti in pietra, stesura di geotessuto con sovrastante strato di ghiaino o spaccato di roccia, e consentano il drenaggio delle acque. Nelle zone di tipo VULN di cui all'art.12.3.3 delle NT del PAT 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 (art.39 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque della Regione del Veneto).~~
 - ~~— Dovranno essere predisposte delle piantumazioni arboree su tutta la superficie del parcheggio con funzione di arredo degli spazi di sosta e di manovra nonché di schermature ai lati del parcheggio, realizzate con l'impiego delle specie floristiche più consone, nel rispetto dell'impatto ambientale circostante, provviste di apposito grigliato per alberature.~~
 - ~~— Sono da prevedere, inoltre, degli arredi di tipo urbano, quali cestini portarifiuti, eventuali panchine di tipo e forma che ben si armonizzino con gli altri materiali impiegati.~~
-

TENUTA MUSELLA

Delimitazione degli interventi attraverso Piani
Attuativi



Art. 45 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle): Nuclei di antica origine di notevole valore architettonico o ambientale

I Nuclei Storici sono costituiti dalle corti rurali, colmelle ed altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine o manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale.

Il PI conferma la disciplina di settore e tutti gli elaborati dello strumento urbanistico previgente che individua le corti rurali per lo più inglobate dall'espansione urbana o aventi peculiarità storico-ambientali (beni ambientali e architettonici) e i beni culturali del territorio rurale.

Art. 45.1 Beni Culturali - beni ambientali e architettonici

Sono le corti rurali inglobate dall'espansione urbana o aventi peculiarità storico-ambientali. Le aree dei Beni Culturali - beni ambientali e architettonici partecipano alla tutela e valorizzazione degli edifici di interesse storico, tipologico e/o architettonico. Le destinazioni d'uso degli edifici sono state individuate con riguardo ai caratteri architettonici degli stessi, ai caratteri paesistici delle aree di pertinenza e ai caratteri funzionali del contesto.

Le schede B, cui si fa riferimento ai successivi punti, sono quelle della variante urbanistica in adeguamento alla LR n.24/85 per le ZTO E, adottata con DCC n.72 del 21/9/95 e approvata con DGR n.2650 del 20/7/97, comprese tutte le schede B che sono state modificate e/o integrate con successive Varianti.

I Beni Culturali - beni ambientali e architettonici sono:

BCaa n.1 Corte Feniletto Marioni

Si confermano i tipi di intervento di cui alla scheda B n.61.

È ammessa la residenza e sono ammesse funzioni pubbliche e per la fruizione ambientale (attività ricettive, ristorative, agriturismo, ecc.).

BCaa n.2 Polveriera Vegron

Il Complesso storico monumentale della Polveriera Vegron, in stato di avanzato degrado, è inserito nel *Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale* (PIRUEA), approvato con DCC n.21 del 26/02/2005, DCC n.62 del 25/08/2005 e DGR n.4026 del 20/12/2005.

Il PI assoggetta il PIRUEA a Variante Parziale a seguito del Decreto del *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo* del 2 Dicembre 2014 che dichiara il bene di particolare interesse culturale, apponendo il vincolo monumentale all'edificio della polveriera e ad un'area di pertinenza ai sensi del DLgs n.42/2004 artt.10 e 13.

Con questo *atto sovraordinato* l'area all'interno del PIRUEA, prevista in origine per l'edificazione residenziale, subisce una riduzione di superficie territoriale, e conseguentemente anche di quella fondiaria, che rende impossibile la realizzazione in loco dell'intera volumetria edificabile prevista dal *PIRUEA approvato*. Ne consegue che la parte *eccedente* di volumetria edificabile prevista dal *PIRUEA approvato* deve essere trasposta in un diverso ambito.

Pertanto, in fase di approvazione della *Variante di PIRUEA*, il PI riconosce una quantità

volumetrica, pari alla differenza tra il volume di *PIRUEA approvato* ed il volume di *Variante di PIRUEA*, da iscrivere nel *Registro dei crediti edilizi nella forma di credito edilizio*. Questa quantità volumetrica dovrà corrispondere, in fase di realizzazione, gli standard primari di competenza.

Prescrizioni di Variante di PIRUEA

- Gli standard primari relativi all'area di edificazione residenziale devono essere assolti all'interno dell'area stessa; gli standard secondari possono essere soddisfatti all'interno dell'ambito del Complesso monumentale a tutela del medesimo.
- Le destinazioni d'uso della Polveriera Vegron sono quelle ammesse dalla Città Consolidata residenziale di cui all'Art. 57 purché compatibili e coerenti con gli interventi ammessi dal grado di tutela GP2 assegnato all'edificio monumentale.
- L'area di pertinenza del Complesso monumentale è inedificabile; in essa possono essere collocati gli standard secondari relativi all'area di edificazione residenziale di PIRUEA, in dotazione alle nuove destinazioni d'uso ammesse per la polveriera.
- L'impiego degli standard secondari, nelle modalità di cui al punto precedente, deve prevedere adeguate misure di mitigazione ambientale e paesaggistica nel rispetto di coni visuali che consentano la libera visione del monumento. Inoltre le pavimentazioni di percorsi pedonali devono permettere l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno secondo quanto previsto dalla DGR 2948 e all'Art. 53 delle presenti norme. 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 (art.39 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque della Regione del Veneto).
- Qualsiasi intervento all'interno dell'area del Complesso monumentale della Polveriera Vegron deve ricevere l'autorizzazione della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

La scheda di rilevazione urbanistica del Complesso monumentale della Polveriera Vegron è riportato nel *Repertorio Normativo*, assieme al Decreto del *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*.

BCaa n.3 Corte Campagnetta

Si confermano i tipi di intervento di cui alla scheda B n.68.

Sono ammesse funzioni pubbliche e private di servizio al limitrofo polo produttivo di nuovo impianto.

L'area di pertinenza della Corte Campagnetta è compresa nell'ambito della ZTO D2.1 Polo Produttivo Occidentale; il progetto vede tra l'altro la necessità di concertare con il Comune di Verona l'accesso alla statale; il piano attuativo dovrà/potrà ridefinire l'ambito di pertinenza della corte, se funzionale al migliore tracciato dell'asse viario in oggetto.

BCaa n.4 Corte Radisi

Si confermano i tipi di intervento di cui alla scheda B n.81.

Sono ammesse funzioni pubbliche e private di servizio al limitrofo polo produttivo o

connesse alla valorizzazione della fruizione ambientale della Campagna Parco. È auspicabile l'insediamento di attività ricettive e/o ristorative.

BCaa n.5 Ex mulino Quattro Ruote

Si confermano i tipi di intervento di cui alla scheda B n.82.

Sono ammesse funzioni pubbliche e private di servizio al limitrofo polo produttivo o connesse alla valorizzazione della fruizione ambientale della Campagna Parco.

BCaa n.6 Corte Quattro Ruote

Si confermano i tipi di intervento di cui alla scheda B n.83.

Sono ammesse funzioni pubbliche e private di servizio al limitrofo polo produttivo o connesse alla valorizzazione della fruizione ambientale della Campagna Parco. È auspicabile l'insediamento di attività ricettive e/o ristorative.

BCaa n.7 Corte La Fracanzana

Si confermano i tipi di intervento di cui alla scheda B n.78.

È ammessa la residenza e sono ammesse funzioni pubbliche e per la fruizione ambientale (attività ricettive, ristorative, agriturismo, ecc.) e uffici.

BCaa n.8 Corte Guaina

Si confermano i tipi di intervento di cui alla scheda B n.80.

Sono ammesse funzioni pubbliche e private di servizio al contiguo polo artigianale, quali uffici, ristoranti, alberghi, pubblici esercizi.

BCaa n.9 Casette di S. Antonio

Si confermano i tipi di intervento di cui alla scheda B n.79.

Sono ammesse funzioni pubbliche e private coerenti con i caratteri del contesto, che il PI destina prioritariamente per la valorizzazione di San Martino Buon Albergo come porta orientale di ingresso alla città di Verona, quali uffici, ristoranti, alberghi, pubblici esercizi.

Art. 45.2 Beni Culturali

Su corti ed altre aggregazioni qualora di antica origine e sui fabbricati o manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale della zona rurale si possono eseguire, indipendentemente dalle sottozone di appartenenza, gli interventi relativi al grado di protezione assegnato.

Per gli edifici cui non è stato assegnato il grado di protezione sono consentiti gli interventi previsti per il grado di protezione n.7.

Ciascuna corte e aggregato rurale schedati hanno una zona di pertinenza riportata nella tavola di progetto scala 1:5000 che sta ad indicare un ambito di rispetto visuale.

Nelle aree di tutela dei beni ambientali e culturali sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti previsti dal grado di protezione assegnato. Sono ammesse altresì costruzioni interrato che non modifichino il naturale andamento del terreno.

Il PI riclassifica il nucleo edilizio di Ca' dell'Aglio come BC n.96/97.

Il PI revisiona le schede B dei BC:

n.18 Brolo Marioni a Marcellise

n.103 Santa Croce di Formighé

n.107 in località Giarette

n.130 a Mambrotta

Le nuove schede annullano e sostituiscono i contenuti progettuali delle schede dello strumento urbanistico previgente, di cui il PI conferma i soli contenuti di analisi.

Le schede revisionate sono soggette a contributo perequativo.

Le nuove schede di BC costituiscono l'Allegato B del PI.

Art. 45.3 Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di un Bene Culturale sono, oltre la residenza, quelle esistenti e quelle della Città Consolidata residenziale (Art. 57), compatibilmente con il grado di protezione dell'edificio interessato, la sua tipologia ed il contesto ambientale in cui lo stesso si trova.

Il cambio di destinazione d'uso all'interno di un Bene Culturale è sempre ammesso compatibilmente con il grado di protezione dell'edificio interessato, la sua tipologia ed il contesto ambientale in cui lo stesso si trova, a condizione che siano reperiti gli standard urbanistici minimi di legge necessari alla nuova destinazione ai sensi dell'Art. 7 delle presenti norme.

La destinazione d'uso riportata nella scheda B degli edifici di un BC non è vincolante poiché è prevalente quanto è previsto al presente articolo.

Il cambio di destinazione d'uso è soggetto a contributo perequativo.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici che non sono più funzionali alla conduzione del fondo, condizione attestata da una relazione tecnico-agronomica redatta da professionista abilitato, incaricato dal soggetto privato interessato, in cui si dimostri il venir meno della loro funzione produttiva e del collegamento funzionale con il fondo agricolo.

Il cambio di destinazione d'uso di un edificio interno ad un ambito di BC, assoggettato a *progettazione unitaria*, è ammesso previa presentazione di progetto unitario dell'intero complesso interessato dalla progettazione unitaria stessa. In questo caso è possibile l'intervento operativo parziale su ciascun edificio anche in tempi diversi, purché nel rispetto delle previsioni del progetto unitario stesso.

Art. 45.4 Gradi di protezione

Fino alla ricomposizione cartografica e normativa dei gradi di protezione, nelle zone agricole si applicano i gradi di protezione e tipi di intervento di cui al presente articolo.

In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato ad ogni edificio uno dei seguenti gradi di protezione:

A. Grado di protezione 1 (Gp1)

Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna.

B. Grado di protezione 2 (Gp2)

Edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza investire la totalità dei fabbricati stessi;

C. Grado di protezione 3 (Gp3)

Edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione degli elementi esterni e strutturali interni caratterizzanti il tipo edilizio;

D. Grado di protezione 4 (Gp4)

Edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture esterne ed interne;

E. Grado di protezione 5 (Gp 5)

Edifici di modesto carattere storico-artistico originario per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione tesi a realizzare un intervento compatibile con l'ambiente circostante ed originario di cui interessi la conservazione di gran parte delle strutture esterne;

F. Grado di protezione 6 (Gp6)

Edifici di nessun carattere storico-artistico originario per i quali è prescritta la demolizione per l'evidente carattere di superfetazione;

G. Grado di protezione 7 (Gp7)

In conformità con quanto riportato in "interventi ammessi dalle norme di zona del PI (edifici con grado di protezione 7).

In relazione al grado di protezione di ciascun edificio schedato è possibile procedere con gli interventi descritti di seguito. Sono comunque sempre consentiti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente ad eccezione che per gli edifici con grado di protezione 6.

Restauro filologico

Si applica negli edifici con Gp1.

E' un intervento che consente di conservare, ripristinare o ricostruire, integralmente secondo i criteri del restauro scientifico, gli edifici e le strutture murarie.

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

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

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente collocate o demolite, ma sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.

E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, sia di servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed areazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativo o architettonica.

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

Restauro conservativo

Si applica negli edifici con Gp2.

E' un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinare il valore storico-ambientale dell'edificio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);

- a) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria e con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se si tratta di strutture caratterizzanti;
- b) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate, nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se è necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente (servizi, cucina) con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;

- j) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con uso di materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- k) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie;
- l) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali, quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.), tali interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni definite precedentemente ai punti a, b, e, f, h, i, j, k, l, m mentre dovranno rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del comma precedente:

- c) i collegamenti interni verticali ed orizzontali dovranno essere inseriti con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- d) i porticati, le vaste aperture dei fienili ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrate o logge in modo tale da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita l'apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo;
- g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste l'edificio interessato permette un'organizzazione adeguata degli accessi;
- q) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in pietra, cotto o in legno, la struttura del tetto e dei solai lignea ove costituisce elemento caratterizzante e la struttura dei pilastri a vista.

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

Ristrutturazione parziale

Si applica negli edifici con Gp3.

E' un intervento che consente di mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna architettonicamente caratterizzanti di edifici e strutture murarie.

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

In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie, con modificazione massima della quota originaria di 30 cm; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;

- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate, nella posizione, nella forma, e nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione e comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato riutilizzo delle stesse, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento e costruzione di tramezze;
- g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale;
- j) conservazione e ripristino degli infissi originali che vanno eventualmente sostituiti con uso di materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- k) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originali, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie;
- l) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.) in generale essi dovranno rispettare oltre alle 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 si debbono mantenere aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio;
- b) conservazione del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.). E' possibile inoltre creare dei soppalchi di strutture lignee o in ferro, con relativo impianto distributivo.

Ristrutturazione globale

Si applica negli edifici con Gp4.

Trattasi di intervento che consente di conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne degli edifici quale documento di datata espressione di cultura

architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto esistente.

L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti. Non sono ammesse sostituzioni di contorni bancali se non con materiali uguali, ampliamenti di aperture, sostituzione di oscuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.

E' inoltre fatto obbligo di ripristinare gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

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

- a) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e comunque secondo le dimensioni attestate delle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio.
- b) dimensioni aperture: in particolare quelle delle finestre dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado di protezione inferiore;
- c) opere in ferro: non esistendo una tradizione specifica nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;
- d) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma, in pietra locale posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di usare travertini, ceramica, conglomerati di marmo e cemento, ecc.);
- e) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sorgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- f) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limite di sporgenza rispetto al filo esterno al muro con massimo di 5 cm.). E' ammessa anche la semplice lisciatura del davanzale con cemento, mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

Ristrutturazione edilizio - urbanistica

Si applica negli edifici con Gp5.

E' un intervento che consente la ristrutturazione dell'edificio che, sulla base di una specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimoniante un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione omogenea a quella originaria, o comunque che realizzi un intervento compatibile con il tessuto circostante.

L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti. Non sono ammesse sostituzioni di contorni bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di oscuri a ventola con tapparelle e sostituzioni di serramenti in legno con altri materiali.

E' inoltre fatto obbligo di ripristinare gli elementi costruttivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

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

- a) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e comunque secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici, ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio;
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originati caratterizzanti;
- c) dimensioni aperture: in particolare quelle delle finestre dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini in grado di protezione inferiore;
- d) opere in ferro: non esistendo una tradizione specifica nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidare presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;
- e) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra locale posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di usare travertini, ceramica, conglomerati di marmo e cemento, ecc.;
- f) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale o tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- g) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limite di sporgenza rispetto al filo esterno del muro con un massimo di 5 cm). E' ammessa anche la semplice lisciatura del davanzale con cemento, mentre è fatto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

Demolizione senza ricostruzione

Si applica negli edifici con Gp6.

Gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di tali volumetria risulta intollerabile dal punto di vista storico ambientale o igienico-sanitario.

Interventi ammessi dalle norme di zona del PI

Si applica negli edifici con Gp7.

Per tali edifici è consentito intervenire in conformità alle specifiche norme di zona previste dal PI ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della LR N.11/2004 purché l'ampliamento sia individuato nello schema planimetrico organizzativo della corte.

Art. 46 Territorio agricolo

La zona agricola, destinata all'insediamento ed all'esercizio dell'attività agricola, alla conservazione dei valori naturalistici ed ambientali ed al contenimento dell'espansione dell'aggregato urbano, è definita e normata ai sensi degli artt.43, 44, 44 bis e 45 della LR n.11/2004 e smi.

La destinazione d'uso prevalente è quella agricola e sono ammesse tutte le attività compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'articolo 43 della LR n.11/2004.

Il territorio agricolo è considerato zona territoriale omogenea ed è soggetto a regole generali mirate alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario; pertanto in queste aree dovranno essere favoriti i seguenti interventi:

- valorizzazione e mantenimento della attività agricola tradizionale con particolare riferimento alle colture di pregio quali vigneti e frutteti;
- manutenzione della struttura agraria tradizionale;
- manutenzione e ripristino della viabilità podereale esistente;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni idrauliche originarie;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni agricole storiche originarie (terrazzamenti e ciglionamenti, muri a secco, alberature isolate o in filare);
- promozione di attività integrative del reddito, quali l'agriturismo;
- promozione di attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero.

Il PI individua all'interno del territorio agricolo (elaborato agronomico Tavola 8 Rete ecologica):

- a. Zona a prevalente destinazione agricola, posta al di fuori degli ambiti di tutela della rete ecologica;
- b. Zona agricola di pregio ambientale:
 - a. Sub ambito dell'Aree nucleo (Core area);
 - b. Sub ambito delle Aree puntiformi (Stepping stones);
- c. Zona agricola di ammortizzazione e transizione di collina:
 - a. Sub ambito della Musella
 - b. Sub ambito del Bosco della Fratta
- d. Zona agricola di ammortizzazione e transizione di pianura:
 - a. Sub ambito Campagna parco
 - b. Sub ambito parco del Pontoncello

In questo territorio, fermo restando il rispetto di ogni eventuale limitazione e prescrizione di cui ai precedenti articoli del sistema ambientale e paesaggistico (Art. 33 delle presenti norme), sono ammessi esclusivamente interventi edilizi connessi all'attività agricola e secondo quanto ammesso dai disposti legislativi sopra riportati.

In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'Art. 46.7 delle presenti norme.

L'edificabilità nel territorio agricolo è definita e normata ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della LR n.11/2004 e ai sensi degli artt.3, 4.3, 4.4, 5 della LR n.30/2010 e smi.

In tutti gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c), d), e) del DPR n.380/2001. Sono comunque fatte salve eventuali ed ulteriori disposizioni specifiche collegate alle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici stessi e alla destinazione d'uso.

In ogni area agricola non è ammessa la deroga per la realizzazione dei parcheggi privati, ai sensi della L. 122/1989.

Ogni intervento di nuova edificazione deve, in ogni caso, essere corredato da un "progetto di sistemazione del verde" che, previa analisi dell'area scoperta di pertinenza e delle essenze arboree presenti, preveda una sua sistemazione con l'utilizzo di specie arboree compatibili. La sistemazione dell'area dovrà essere evidenziata con appositi elaborati quali rendering e fotosimulazioni.

Sono inoltre ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, salvo interventi ammessi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, così come previsto dalla legislazione regionale vigente per le aree agricole e in riferimento a quanto stabilito dalla normativa relativa agli edifici non più funzionali.

Sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.

Art. 46.1 Zona agricola di pregio ambientale: Sub ambito dell'Aree nucleo (Core area)

Oltre a quanto previsto dal presente articolo valgono le disposizioni di cui all'Art. 18 (Rete Natura 2000).

Art. 46.2 Zona agricola di pregio ambientale: Sub ambito delle Aree puntiformi (Stepping stones)

Oltre a quanto previsto dal presente articolo valgono le disposizioni di cui all'Art. 37 (Aree di risorgiva) e cave dismesse.

Art. 46.3 Zona agricola di ammortizzazione e transizione di collina Sub ambito della Musella

~~In riferimento a tale normativa, nelle more di una specifica trattazione di settore, che costituisce un PI tematico con approfondimenti sotto l'aspetto naturalistico, ambientale, paesaggistico, architettonico e con opportuni studi idrogeologici ed agronomici in adeguamento alle azioni di tutela e valorizzazione previste dal PAT, la Tenuta Musella è soggetta alla disciplina della Variante allo strumento urbanistico previgente, approvata con DGRV n.3501 del 15/04/1994.~~

~~Si rimanda ai contenuti degli elaborati grafici e documentali della Variante 6 al PI approvata con del. C.C. n. 72 del 29/11/2002.~~

Art. 46.4 Zona agricola di ammortizzazione e transizione di collina Sub ambito del Bosco della Fratta

Il Bosco della Fratta, già oggetto di direttive di tutela nella pianificazione provinciale, è un'area boscata insediata su substrato basaltico, e costituita da un querceto mesofilo di grande valore e rarità nel contesto collinare veronese.

Art. 46.5 Zona agricola di ammortizzazione e transizione di pianura Sub ambito Campagna parco

La Campagna Parco comprende un'area sul versante orientale del nucleo abitato della Frazione di Ferrazze, l'area compresa tra l'asse ferroviario MI-VE e l'autostrada A4 all'interno del Polo Produttivo (ATO P1.1), la zona corrispondente all'area delle risorgive (ATO A2.1) e, per un buon tratto, all'ambito del fiume Fibbio sul versante orientale del territorio comunale, a sud dell'autostrada stessa.

La Campagna Parco interessa ambiti del territorio rurale di cui si vuole tutelare e valorizzare i caratteri ambientali, anche con attività legate alla fruizione del tempo libero e/o al turismo visitazionale, che sono strumenti efficaci per il presidio attivo del territorio aperto e dell'attività agricola.

Gli interventi ammessi nella Campagna Parco sono finalizzati prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente, sempre con riguardo alle esigenze dell'azienda agricola interessata dall'intervento stesso, per favorirne il riuso anche a destinazioni d'uso compatibili e complementari all'attività agricola col fine di incentivare il turismo visitazionale e didattico, l'agriturismo e attività collegate alla fruizione del territorio aperto nel tempo libero, conseguendo al contempo il miglioramento della qualità ambientale e uno sviluppo socio-economico rispettoso dell'ambiente. Si precisa che la destinazione d'uso residenziale è sempre ammessa.

Gli interventi sugli edifici esistenti sono quelli previsti alle lettere a), b), c) e d) comma 1 art.3 DPR n.380/2001; gli interventi di nuova edificazione sono regolamentati dalla normativa del territorio agricolo di cui all'Art. 46 delle presenti norme.

Sono ammessi anche gli interventi per la tutela e la valorizzazione della Campagna Parco, che individuino:

- ambiti meritevoli di riqualificazione paesaggistica e di rinaturazione;
- aree vocate ad attività ricreative legate alla fruizione del tempo libero all'aperto, con le strutture di supporto necessarie;
- altre attività a tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, naturalistiche ed idrogeologiche;
- percorsi naturalistici attrezzati (ciclopedonali, equitabili etc.) per la fruizione dell'ambiente, da porre in rete col sistema di connessione degli ambiti naturalistici e ambientali presenti nel territorio.

Questi interventi si realizzano con apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale. Tutti gli interventi devono attenersi alle prescrizioni naturalistico-ambientali ed ai criteri previsti dal *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

La salvaguardia e la valorizzazione dell'attività agricola nella Campagna Parco si attuano

anche attraverso la regolamentazione degli usi in atto e l'incentivazione di tecniche culturali che siano coerenti e compatibili con i caratteri ambientali e le finalità della Campagna Parco stessa.

Gli interventi ammessi nella Campagna Parco in corrispondenza alle area di risorgiva devono soddisfare quanto previsto all'Art. 37 delle presenti norme.

Tutti gli interventi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'Art. 53 delle presenti norme.

Art. 46.6 Zona agricola di ammortizzazione e transizione di pianura Sub ambito Parco del Pontoncello

È un'area all'interno dell'ambito golenale del fiume Adige, che concorre alla formazione di un Parco di maggiore estensione comprendente porzioni di territorio dei Comuni limitrofi di San Giovanni Lupatoto e Zevio, in accordo e coordinamento con gli stessi.

La creazione del Parco vuole tutelare i caratteri di naturalità per la conservazione dell'ambiente, la salvaguardia del sistema fiume, assieme agli usi agricoli presenti, agli edifici e agli elementi significativi del paesaggio agrario, attivando azioni di valorizzazione, anche di tipo ambientale per la fruizione dell'area ad usi ricreativi, visitazionali e didattici. L'area del Parco ricade all'interno del SIC IT3210042 Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine.

Il Parco di Pontoncello è istituito come area naturale protetta di interesse locale ai sensi della LR n.40/1984 art.27.

Nelle more di approvazione del Piano Ambientale, cui è affidata la gestione del Parco ai sensi dell'art.9 LR n.40/1984, le aree ricadenti all'interno dell'ambito territoriale di tutela corrispondente al Parco naturale di Pontoncello sono soggette alle misure di salvaguardia previste all'art.6 della LR n.40/1984 e sottoposte alla specifica disciplina di Parco di interesse locale ai sensi dell'art.27 della LR n.40/1984.

Art. 46.7 Edificazione in zona agricola

Caratteristiche ed indicazioni per gli interventi edilizi

Per la realizzazione di allevamenti, vivai e serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fori coltivati in maniera intensiva, dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della Giunta Regionale DGR n.172/2010, DGR n.3178/2004 della LR n.11/2004 come modificata dalla LR n.18/2006 e DGR n.329/2010, nonché la DGR n.856 del 15 maggio 2012.

A tutela e valorizzazione del territorio agricolo i nuovi edifici a destinazione residenziale devono essere collocati lungo le attuali strade comunali e a ridosso di aggregati rurali esistenti e comunque su terreno di proprietà dell'azienda agricola con un vincolo di non trasferibilità dell'immobile per 10 anni.

Tipologia edifici isolati o a corte, anche con corpi di fabbrica staccati ma posti sullo stesso filo, che per composizione e uso di materiali riprendano i caratteri rurali tipici del territorio

- Sono ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da

destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.

- E' ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità con quanto disciplinato dall'art.44 comma 5ter della LR n.11/2004.

Le nuove costruzioni nel territorio agricolo sono tenute al rispetto dei seguenti parametri:

- distanza minima dai confini di proprietà o di zona omogenea: m 10,00;
- distanza dai cigli stradali come da Codice della Strada;
- distanza minima tra pareti finestrate: m 10.00;
- altezza massima nel punto più alto dell'edificio: m 10.00 per un massimo di n.2 piani fuori terra. Sono tuttavia consentite altezze diverse purché giustificate da specifiche esigenze aziendali e/o produttive.

Gli edifici in zona agricola devono osservare le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali. Dereghe a queste sono ammesse esclusivamente in caso di ampliamento di fabbricati esistenti, in quanto assicurino un'apprezzabile unità formale del complesso edilizio.

Indicazioni per gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi:

- rispettare l'ambiente agricolo ed, in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- prevedere coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
- prevedere murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
- prevedere scale disposte solo all'interno dell'edificio;
- prevedere l'esclusione di nuovi poggioli sporgenti ai piani superiori degli edifici con possibilità di costruire logge interne al perimetro del fabbricato.

L'ubicazione degli edifici residenziali dovrà consentire buone condizioni igieniche relativamente all'orientamento e all'insolazione.

Nuovi edifici funzionalmente connessi con la residenza, anche se spazialmente distaccati dalle abitazioni - nuove o esistenti - dovranno riferirsi ad esse e con esse costituire un insieme organico, sia dal punto di vista della dislocazione che da quello formale.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle preesistenze naturali e culturali del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente. In particolare, si dovrà porre attenzione alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, ecc.

Sono vietate in ogni caso le alterazioni sensibili delle quote di campagna esistenti, nonché l'abbattimento di alberi d'alto fusto di pregio e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi; qualora l'abbattimento di alberi d'alto fusto o la demolizione si rendesse indispensabile, dovranno essere piantumate essenze in quantità doppia, della medesima specie e ricostruito il muro con le medesime caratteristiche.

Gli elementi di cui sopra dovranno essere opportunamente evidenziati negli elaborati grafici di progetto, con riferimento alle situazioni ante e post operam e con adeguata estensione dell'ambito di rappresentazione.

Per le costruzioni di carattere precario e superfetativo è prevista la demolizione.

La nuova edificazione in zona agricola deve rispettare la morfologia del suolo senza alterare la natura dei luoghi. Pertanto non sono consentite sistemazioni artificiose del terreno ma soltanto adattamenti del suolo dovuti a limitate esigenze funzionali di accesso alle costruzioni.

A tale scopo devono essere limitate al massimo le opere murarie di contenimento che eventualmente dovranno essere realizzate con tecniche tradizionali o atte a ottenere analoghi risultati, a non renderle appariscenti con superfici piatte o poco adatte a resistere al possibile deterioramento o degrado, poco armonizzate nel contatto col suolo.

Sui terreni in pendio il fabbricato deve adattarsi al suolo e il pendio naturale deve essere conservato o ripristinato fino a ridosso del muro perimetrale senza che rimangano attorno opere di scavo aperte.

Gli adattamenti di terreno attorno agli edifici devono essere raccordati ai piani dei declivi naturali.

Non è consentita la realizzazione di piani inclinati di terreno a ridosso degli edifici, di collinette artificiali e simili.

Devono essere salvaguardati i coni visuali di importanza paesaggistica e la vista di fabbricati tipici e di valore ambientale o architettonico.

Le nuove costruzioni non devono mai porsi in risalto, ma armonizzarsi nel contesto ambientale sia naturale che costruito e devono concorrere a formare l'aggregato evitando di isolarsi in modo autonomo (ad esempio con un tipo edilizio a blocco e recintato).

Nelle vicinanze di preesistenze o nel caso della realizzazione di più volumi tra loro in evidente relazione figurativa, il progetto deve prevedere uno studio sulla aggregazione spaziale e sulla composizione volumetrica al fine di evitare associazioni casuali, nocive alla figuratività dell'ambiente costruito.

Saranno da evitare, in particolare, riproduzioni artificiose di elementi costruttivi (come portici, volti, archi, ecc.) che non siano funzionali allo schema strutturale effettivamente adottato nel progetto e che, come tali, rivestano carattere di mera finzione scenica.

Saranno ugualmente da evitare trasposizioni di tipologie proprie delle strutture urbane,

anche se camuffate nel contesto di scenografie rurali.

Nelle nuove costruzioni è d'obbligo prevedere le necessarie autorimesse, mentre resta vietata la costruzione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali con funzione di autorimessa.

L'edificazione deve avvalersi delle strade di accesso esistenti, rispettare i sentieri anche se dismesse. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino dei sentieri.

Caratteri tipologici degli edifici

Gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi e, comunque, devono rispettare quanto previsto all'art.43, comma 1, lettera b) della LR n.11/2004:

- rispettare l'ambiente agricolo e, in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- rispettare le visuali di interesse storico e ambientale.

Inoltre gli stessi interventi edilizi devono prevedere:

- coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
- murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
- scale disposte solo all'interno dell'edificio;
- l'esclusione di nuovi poggioli sporgenti ai piani superiori degli edifici con possibilità di costruire logge interne al perimetro del fabbricato;
- possibilità di realizzare strutture agricole-produttive con pianta di forma semplice.

Art. 46.8 Riqualficazione ambientale

Oltre alle opere incongrue e agli elementi di degrado individuati dal PAT (art.18.10 NT), il PI può prevedere la demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero per motivi statici ed igienici, allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, così come previsto all'art.18.10 delle NT; in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del volume demolito, nei limiti stabiliti dal PI che può prevedere la possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

I progetti di intervento devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

Vincoli

- Al rilascio del Permesso di Costruire delle nuove costruzioni 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.
 - Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di
-

pertinenza.

- L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 1, è determinato sulla base dell'apposito provvedimento emanato dalla Regione del Veneto.
- Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del PI.
- La demolizione parziale o totale delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.
- Il Comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ed una planimetria su cui risultano individuate tali 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.

Il PI, ai sensi della LR n.11/2004, si attiene alle indicazioni contenute nella DGR n.172/2010 e nella DGR n.3178/2004 come modificata dalla DGR n.329/2010 per disciplinare le serre, i vivai e gli allevamenti.

Art. 46.9 Porticati

Riconosciuta la valenza morfologica e culturale del porticato in area agricola ("dal punto di vista funzionale il portico funge da riparo dall'insolazione e dalle intemperie; di conseguenza luogo di lavoro al coperto e di relazione sociale sia nell'ambito familiare che comunitario"), fatte salve diverse indicazioni contenute nelle schede puntuali, i porticati tradizionali esistenti vanno conservati e ne va favorita la riproposizione nel rispetto dei seguenti schemi:

- il porticato è ricavato nel corpo di fabbrica principale: è ammesso solo per il fronte;
- il porticato è ricavato nel volume secondario affiancato: è ammesso solo sul fronte; può essere a filo del fronte ma non rientrare;
- il porticato è ricavato dal prolungamento, sul fronte, della falda di copertura; la falda può essere interrotta, ma, in questo caso, la differenza di quote sarà superiore a 1 m; obbligatoria l'apertura verso il corpo principale e sul fronte.

Per favorirne la realizzazione, i porticati così realizzati al piano terra non concorrono alla volumetria residenziale se aperti su almeno due lati.

Art. 46.10 Terrazzamenti e muretti a secco

Mediante specifico PI (da farsi separatamente), da attuarsi nell'ambito della valorizzazione paesaggistica della collina, nel rispetto della normativa vigente, provvede al censimento dei muretti a secco e dei terrazzamenti presenti, nonché individua il loro stato di conservazione e/o di eventuale degrado.

Prescrizioni e Vincoli

Nelle more dell'approvazione del PI relativo alle valenze storico paesaggistiche della collina, i muretti a secco esistenti devono essere conservati e su di loro sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria senza l'impiego di cemento.

Per questo tipo di sistemazioni in fase di redazione di PI dovranno essere normate le modalità di manutenzione e di conservazione da parte dei proprietari tanto in interventi di normale che di straordinaria manutenzione tramite la redazione di apposite linee indicative gestionali.

Il PI indicherà i canali di finanziamento a cui potranno accedere i proprietari per assicurare ed incentivare la manutenzione di tali sistemazioni.

Qualora non ci fossero possibilità di finanziamento disponibili per i proprietari il Comune si farà carico di un piccolo indennizzo annuo per il mantenimento delle sistemazioni in efficiente stato da parte dei proprietari, previa richiesta dei proprietari medesimi agli Uffici comunali preposti per questa mansione.

Art. 46.11 Tutela ambientale

Il PI promuove le seguenti azioni:

- cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- mantenimento e restauro dei terrazzamenti agrari e dei relativi muri a secco, quali elementi di valore ambientale e paesistico;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante, eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui all'art.12 (delle NT del PAT);
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- le formazioni vegetazionali spontanee, anche non produttive (praterie aride, siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) devono essere salvaguardate in quanto elementi di primaria valenza naturalistica e caratterizzanti il paesaggio collinare veronese.

Non sono consentiti i seguenti interventi/attività:

- l'introduzione di specie vegetali suscettibili (sulla base di perizie specialistiche) di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
 - l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature;
 - tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili e documentate esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fito-sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti;
 - Le recinzioni devono essere realizzate anche con materiali naturali, al fine di consentire un idoneo inserimento ecologico-ambientale.
-

Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica ed idraulica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, come consentite dalle Autorità competenti.

Art. 46.12 Allevamenti zootecnici non intensivi e strutture agricole produttive

I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per le strutture agricolo-produttive dalle presenti norme di attuazione. L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata da una relazione tecnico-agronomica a firma di un agronomo nel rispetto della LR n.11/2004 e DGR n.856/2012.

Per i fabbricati 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.

Art. 46.13 Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici

E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'AVEPA, così come previsto dalla LR n.11/2004 e DGR n.856/2012. Tali strutture in considerazione della presenza di copertura e/o chiusi o scoperti determinano eventuali distanze, così come previsto dalla DGR 856/2012.

Art. 46.14 Allevamenti zootecnici intensivi

Sono le strutture agricolo - produttive regolamentate dalla DGR n.856/2012, individuate nell'elaborato agronomico Tavola 6 del PI.

Per l'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, l'ampliamento di quelli esistenti e la fascia di rispetto, determinata sulla base del tipo e della dimensione degli stessi in riferimento alla qualità e quantità di inquinamento prodotto, si rinvia alla trattazione di cui all'Art. 31 delle presenti norme.

Art. 46.15 Dismissione degli allevamenti intensivi

Considerato che nell'ambito del territorio comunale sono presenti alcuni allevamenti che determinano significative aree di rispetto di cui alla DGR n.856 del 15 maggio 2012, all'interno delle quali non è possibile alcuna edificazione, ai fini di favorire la loro dismissione, con riflessi positivi sul contesto ambientale, è ammesso un loro diverso utilizzo, purché compatibile con la zona agricola.

Il Consiglio Comunale provvederà all'adozione di una specifica variante al PI per disciplinarne il cambio di destinazione.

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e

paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto nella DGR n.856/2012.

Art. 46.16 Ambiti delle aziende agricole esistenti

Il PI individua (Tavola 4) gli ambiti delle aziende agricole esistenti aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale realizzata su base catastale e finalizzata a meglio definire gli ambiti del territorio agricolo in riferimento alle unità produttive e alla presenza di aziende agricole vitali.

La relazione e l'illustrazione cartografica evidenziano:

- le caratteristiche delle unità produttive, il loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro-vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, etc.);
- alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali, alle peculiarità forestali;
- la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico.

In tali ambiti il comune, con la collaborazione delle associazioni di categoria, promuove la valorizzazione delle produzioni tipiche, la riqualificazione e rivitalizzazione produttiva del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale funzionale alla gestione del territorio con funzione paesaggistico ed ambientale, nonché turistico visitazionale. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:

- incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

Art. 47 Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture

Gli interventi di riordino nel territorio agricolo dovranno essere accompagnati da una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato contenente idonee valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'intervento proposto e le soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici.

Art. 47.1 ZTO E_trl Zona agricola per la fruizione turistico – ricreativa e nel tempo libero del territorio rurale

Nel territorio aperto e nello specifico in quello agricolo esistono aree dove la connotazione rurale si è perduta in seguito all'insediamento di attività inadeguate o del tutto incompatibili con l'agricoltura, come ad esempio l'attività estrattiva, o nel migliore dei casi dove la stessa si è ridotta per la perdita dei caratteri locali, come nel caso della coltivazione forzata di colture non autoctone il cui sfruttamento intensivo ha depauperato di risorse naturali sia l'ambiente che i terreni; o ancora aree poste ai margini del territorio aperto e contigue alla Città Consolidata, od interposte a sue parti, che risultano incolte per l'ubicazione inadeguata, assumendo così l'aspetto di "*fondale periurbano degradato*".

Gli obiettivi strategici del PAT, finalizzati alla tutela e valorizzazione dei caratteri ambientali e delle risorse naturali del territorio agricolo, contemplano interventi per la fruizione turistico – ricreativa dello stesso (art.15.2 delle NT paragrafo “e” punto 3) e la promozione, da parte dell’Amministrazione Comunale, di azioni che incentivino servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricettive, sportive e culturali al suo interno (art.15.2 delle NT paragrafo “g” punto 2).

È in questa prospettiva²⁴ che il PI sviluppa e precisa queste scelte strategiche del PAT, individuando alcune aree del territorio agricolo prive di connotazioni rurali o dei caratteri locali o contigue/interposte alla Città Consolidata per promuovere interventi di *riassetto e riqualificazione ambientale*, finalizzati alla fruizione delle stesse con attività turistico – ricreative del tempo libero, che possano divenire nel tempo strumenti efficaci a presidiare attivamente il territorio aperto e quello rurale nella fattispecie.

Tali aree sono classificate dal PI come *ZTO E_trl Zona agricola per la fruizione turistico – ricreativa e nel tempo libero del territorio agricolo* e sono regolamentate ai sensi dell’Art. 46 delle presenti norme e da quanto previsto dalla specifica normativa di zona.

Destinazioni d’uso ammissibili

Sono le attività complementari a quella agricola e con essa compatibili, a supporto ed incentivo del turismo rurale, visitazionale, da inserire all’interno della rete di percorsi naturalistici che collegano gli ambiti naturalistico-ambientali del territorio aperto.

Premesso che sono sempre possibili gli interventi rivolti al riassetto e alla riqualificazione ambientale delle aree ZTO E_trl, le attività ammesse, complementari a quella agricola, non devono in alcun modo:

- compromettere le aree agricole integre circostanti;
- intralciarne le funzioni agricole produttive;
- creare conflittualità di varia natura che possano ripercuotersi su ampia scala all’interno del territorio agricolo;
- compromettere elementi caratterizzanti il territorio agricolo come ad esempio il reticolo dei corsi d’acqua e delle strade poderali, insediamenti rurali (residenze ed annessi) con valenza ambientale e paesaggistica, tipologia ed allineamento delle alberature e delle piantate di pregio, sistemazioni agricole tradizionali etc.;
- compromettere le specie arboree e vegetali autoctone e tradizionali con l’inserimento di specie diverse;
- modificare e compromettere l’assetto morfologico ed idrogeologico delle aree classificate ZTO E_trl se non per validi motivi di stabilizzazione dei pendii e bonifica dei terreni, attestati dalla relazione tecnica redatta da professionista;
- compromettere gli ecosistemi naturali presenti a seguito degli interventi ammessi.

Tra le attività complementari sono ammesse le attività sportive e quelle ricreative del tempo libero, da svolgere all’aperto, oltre alle attività didattico – culturali di tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, naturalistiche ed idrogeologiche delle aree.

Nelle ZTO E_trl sono ammesse strutture non stabili, prive di fondazione e di collegamenti fissi e permanenti agli allacciamenti tecnologici, per funzioni accessorie all’attività sportiva

²⁴ Ai sensi dell’art.28 delle NT ultimo capoverso.

e ricreativa, solo se autorizzate e dimensionate dalla specifica normativa di zona.

Il PI individua cinque aree di ZTO E_trl:

- ZTO E_trl1 Parco della Guainetta, nella pianura meridionale (ATO A2.1), la cui trattazione avviene all'interno degli *Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione* di cui all'Art. 82.3;
- ZTO E_trl2 Corte Santa Croce (ATO A2.1), per la cui trattazione si rimanda alla relativa scheda di *Repertorio Normativo*;
- ZTO E_trl3 Mambrotta (ATO A2.2), per la cui trattazione si rimanda alla relativa scheda di *Repertorio Normativo*;
- ZTO E_trl4 Laghetto di Campalto (ATO A2.1). Il PI riporta tale area nelle tavole di piano in adeguamento al PUA della pianificazione previgente, approvato con DCC n.33 del 31 Marzo 2005 e DCC n.49 del 28 Luglio 2011. L'attuale classificazione è coerente e congrua al PI poiché l'area, comprendente una cava dismessa, è stata oggetto di un intervento di riassetto e di riqualificazione ambientale con il PUA approvato. Nonostante l'azione riguardi la pianificazione previgente, essa risulta perfettamente coerente con gli obiettivi strategici del PAT (art.28 NT paragrafo a) punto 4) e con gli stessi obiettivi locali dell'ATO A2.1 (art.28.2.1 NT Obiettivi locali punto 7);
- ZTO E_trl5 Laghetto Verde (ATO R1.2), per la cui trattazione si rimanda alla relativa scheda di *Repertorio Normativo*.

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);
- 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).

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.

In ogni caso:

- 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.

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.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e/o quelle comunque compatibili con la residenza.

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.

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.

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:

- 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.

È ammessa la sospensione del termine per la richiesta di documenti integrativi e/o chiarimenti.

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.

Art. 49 Serre e vivai

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art.44 comma 6 della LR n.11/2004 e relativa Deliberazione n.172 del 3 febbraio 2010 con la quale la Giunta regionale ha approvato il documento tecnico-specialistico che individua le caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento.

Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio di idoneo titolo autorizzativo così come previsto dalla DGR n.172/2010.

Nella successiva specifica normativa delle zone agricole verranno considerati, così come previsto dall'art.43 LR n.11/2004 lettera e) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.

Art. 50 Attività agrituristiche

È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della Legge Regionale n.9 del 18.04.1997 e successive integrazioni e modificazioni.

Art. 51 Manufatti di valore storico e documentativo

Sono strutture murarie, come i muri di suddivisione delle proprietà, quelli di marginazione stradale o di contenimento del terreno, che caratterizzano il contesto ambientale e concorrono alla formulazione del paesaggio urbano e campestre nell'immaginario collettivo. Talvolta queste strutture possono avere al loro interno anche elementi architettonici peculiari, come gli archi presenti in alcune cortine murarie.

La loro conservazione è indispensabile a mantenere l'integrità dei luoghi e del paesaggio.

Il loro ripristino deve avvenire secondo la tradizione, con la tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume.

Si precisa che i muri di recinzione esistenti, sia verso spazi pubblici che privati, devono essere comunque mantenuti o ripristinati anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate.

Anche la caratteristica di una tessitura muraria appartenente alle strutture o superfici parietali di edifici esistenti rappresenta un valore storico e documentativo e pertanto deve essere conservata; inoltre se in seguito a disintonacatura si rivelasse una tessitura muraria caratteristica, questa deve essere ripristinata a vista, risanandola ove presentasse manomissioni o alterazioni rispetto all'originale.

Art. 52 Elementi puntuali significativi

Sono, per lo più, capitelli votivi, sparsi numerosi nel territorio comunale a testimoniare la storia, la cultura e la tradizione locale.

Per essi sono ammessi interventi di tutela e valorizzazione.

TITOLO V - COMPATIBILITÀ IDRAULICA E COMPATIBILITÀ GEOLOGICA**Art. 53 Compatibilità idraulica – tutela idraulica**

Si conferma quanto previsto all'art.12.1.1 del PAT e si riporta la tabella riepilogativa dei singoli ATO.

ATO	Volume specifico di adeguamento ai pareri degli Enti
A1.1	-----
A1.2	-----
A2.1	400
A2.2	400
R1.1	600
R1.2	400
R1.3	400
P1.1	500

Parte integrante del PI è la *Valutazione di Compatibilità Idraulica* che, per le aree oggetto di nuova trasformazione urbanistica, 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, ne definisce le criticità idrauliche e le misure compensative da attuare.

Per tutte le altre aree, già oggetto di precedente valutazione o dove non è previsto un aumento di volume rispetto a quello della previgente pianificazione, si dovrà comunque produrre una relazione di *Valutazione di compatibilità idraulica*, redatta da tecnico di comprovata esperienza nel settore, in fase di presentazione della richiesta di *Permesso di Costruire*.

Si fa presente che:

- nel caso in cui i calcoli idraulici dei volumi da invasare derivanti dallo specifico studio di compatibilità idraulica risultassero inferiori rispetto a quelli indicati dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta²⁵ e proposti all'art.12.1.1 del PAT e recepiti dal presente PI, si dovrà obbligatoriamente realizzare opere ed invasi con cubatura pari o superiore a quella indicata dall'ente;
- nel caso in cui i calcoli idraulici dei volumi da invasare derivanti dallo specifico studio di compatibilità idraulica risultassero superiori rispetto a quelli indicati dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta²⁶ e proposti all'art.12.1.1 del PAT e recepiti dal presente PI, si dovrà obbligatoriamente realizzare opere ed invasi con cubatura pari o superiore a quella calcolata.

Gli interventi di trasformazione del territorio devono essere attuati in coerenza con quanto previsto dalla DGR n.2948/2009 e rispettare le disposizioni e le prescrizioni fornite dalla *Valutazione di Compatibilità Idraulica* del PI e dei pareri del Consorzio di Bonifica Alta

²⁵ Ex Consorzi di Bonifica Medio Astico Bacchiglione, Riviera Berica e Zerpano Adige Guà.

²⁶ Ex Consorzi di Bonifica Medio Astico Bacchiglione, Riviera Berica e Zerpano Adige Guà.

Pianura Veneta e del Genio Civile di Verona.

In particolare tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo, che provocano una variazione di permeabilità superficiale non trascurabile ($S > 0,1$ ha), devono essere sottoposti al parere del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, contenendo gli elaborati tecnici esecutivi col dimensionamento ed i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica, che dovranno fare riferimento a quanto riportato nella *Valutazione di Compatibilità Idraulica* del PI o del PAT, tenendo presente i valori di invaso calcolati.

In sede di PUA è possibile richiedere una variazione dei volumi d'invaso qualora le tipologie e le caratteristiche dell'intervento non coincidessero con quelle definite in sede di PI. In tal caso si dovrà presentare una dettagliata relazione idrogeologica - idraulica da sottoporre all'approvazione degli enti competenti.

Qualora l'area in esame ricadesse anche in area a pericolosità idraulica si dovranno ottemperare a quanto prescritto nelle NTO del PAI e prevedere idonee misure di mitigazione del rischio idraulico.

Art. 54 Compatibilità geologica – idoneità edificatoria dei terreni

Si conferma quanto previsto all'art.12.3 e successivi del PAT.

Come riferito nell'art.12.3 del PAT, il PI ridefinisce, dove necessario, i limiti di compatibilità geologica, rappresentati nella Tavola 3 del PAT, sulla base di analisi geologico - idrogeologiche puntuali nelle zone d'intervento, giustificando le diversità all'interno della documentazione geologico - tecnica allegata al PI.

Le istanze per l'approvazione di PUA, dei Permessi di Costruire e le ~~DIA~~ SCIA dovranno contenere adeguata relazione geologica (comprensiva di caratterizzazione sismica) e geotecnica conforme alle Norme tecniche di settore emanate con il DM 11/3/1988 e DM 14/1/2008 e smi e proporzionata al grado di penalità attribuito al terreno e alle caratteristiche dell'opera in progetto.

Art. 55 Prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico

In termini di Prescrizioni e Vincoli, si conferma quanto previsto all'art.12.2 del PAT.

Le vie di deflusso dell'acqua devono essere salvaguardate per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, con la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza) e il mantenimento, per i fossati o scoli esistenti, dei profili naturali del terreno, evitando l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde.

L'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate e previo parere degli enti competenti.

Nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o

canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).

Ai fini dell'incremento di invaso di laminazione è possibile prevedere risezionamenti ed allargamenti di canali consorziali con onere a carico di chi urbanizza.

E' opportuno collocare le aree a verde delle nuove urbanizzazioni lungo i corsi d'acqua, per evitare che i nuovi lotti confinino con i corsi d'acqua.

La pavimentazione di superfici di grandi dimensioni (ad es. parcheggi) deve essere realizzata preferibilmente con materiali che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento.

Nelle zone dove le acque meteoriche (acque di prima pioggia) possono convogliare inquinanti nella rete idrica superficiale, vanno previsti strumenti di riduzione delle sostanze inquinanti prima che essi raggiungano la rete superficiale stessa, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione.

Art. 55.1 Fascia di ricarica degli acquiferi

Ai sensi dell'art.52 delle NTA del PAQE e fatte salve - qualora prevalenti - eventuali diverse previsioni o prescrizioni dei piani regionali di settore, nell'ambito della fascia di ricarica degli acquiferi sono vietate le attività industriali, dell'artigianato, della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti, nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.

Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree ricadenti nella disciplina di cui al precedente comma, prive delle infrastrutture ivi indicate, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e la gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento.

Nella fascia di ricarica degli acquiferi è fatto divieto di scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento.

TITOLO VI - IL PAESAGGIO URBANO

- **SISTEMA INSEDIATIVO DELLA CITTA' CONSOLIDATA E DELLA CITTA' PUBBLICA**
- **LA CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE**

Il paesaggio urbano, così come lo percepiamo, è la somma delle complesse relazioni che intercorrono tra i sistemi funzionali della città esistente e che si esprimono nel rapporto dialettico tra pieni e vuoti della Città Consolidata, permeata dai servizi e dalle attrezzature della Città Pubblica, all'interno della rete delle connessioni legate alla mobilità, soddisfacendo i bisogni e le necessità della nostra società.

Il paesaggio urbano può essere oggetto di evoluzioni e trasformazioni volte a migliorare la qualità della città esistente (Città Consolidata), con processi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica, e di azioni finalizzate allo sviluppo di nuovi sistemi insediativi integrati alla stessa.

La Città della Trasformazione comprende sia i processi evolutivi di riqualificazione della città esistente che le azioni di integrazione alla stessa di altre porzioni del territorio, cui assegnare una funzione urbana.

Art. 56 Il Sistema Insediativo

Il Sistema Insediativo, individuato dal PAT, è il risultato delle azioni compiute dall'uomo sul territorio.

La Città Consolidata è la parte del Sistema Insediativo caratterizzata da un impianto urbanistico avente una struttura e morfologia stabile, con caratteri formali e funzionali ben definiti.

La Città Consolidata convive e si compenetra con la Città Pubblica, costituita da parti di tessuto urbano cui si attribuiscono funzioni di interesse pubblico e di servizio per l'intera comunità. Nonostante questa sua marcata specificità, la Città Pubblica si rapporta con continuità alle altre parti del Sistema Insediativo.

La Città Consolidata presenta una componente residenziale ed una componente economico – produttiva.

La *Città Consolidata residenziale* comprende le zone:

- Zona territoriale omogenea A Centro Storico;
- Zona territoriale omogenea B area urbana di completamento edilizio;
- PUA convenzionati vigenti:
 - Zona territoriale omogenea C2 di espansione residenziale;
 - Zona territoriale omogenea C2A di espansione residenziale con concentrazione della capacità edificatoria;
 - Zona territoriale omogenea RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione;
 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare PEEP;
 - Piani Integrati di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale PIRUEA.

La *Città Consolidata economico - produttiva* comprende le zone:

- Zona territoriale omogenea D1 economico-produttiva di completamento;
 - PUA convenzionati vigenti:
-

- Zona territoriale omogenea D2 economico-produttiva di espansione;
- Zona territoriale omogenea D3 economico-produttiva direzionale e commerciale;
- Zona territoriale omogenea D5 economico-produttiva grandi strutture di vendita.
- Zona territoriale omogenea D3 economico-produttiva direzionale e commerciale;
- Zona territoriale omogenea D4 economico-produttiva agro-industriale;
- Attività economico – produttive ai sensi della LR n.11/87;
- Attività economico – produttive in zona impropria da confermare.

Gli interventi di Piano, previsti nella Città Consolidata, si attuano con le modalità previste dalla specifica disciplina delle presenti norme.

Art. 57 La Città Consolidata residenziale

Alla data di adozione il PI riconosce e conferma il tessuto urbano della Città Consolidata residenziale, nei suoi molteplici aspetti.

Nella Città Consolidata residenziale sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art. 3 DPR 380/2001 e quanto previsto e consentito dalle presenti norme per ogni zona di appartenenza.

L'attività di trasformazione edilizia nella Città Consolidata residenziale avviene per intervento edilizio diretto (**IED**) nel rispetto delle presenti norme, ad eccezione degli interventi corrispondenti ad ambiti assoggettati a PUA previsti dal PI.

L'attività per intervento edilizio diretto è subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al Permesso di Costruire in oggetto o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del relativo certificato di agibilità.

L'edilizia residenziale pubblica è sempre ammessa nella Città Consolidata residenziale e viene regolamentata dalla normativa di ZTO in cui ricade.

La Città Consolidata residenziale deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi in essa.

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:

1) Commerciali (**CM**):

- a. attività commerciali;
- b. pubblici esercizi;
- c. artigianato di servizio;
- d. quanto altro di assimilabile.

Tutte le attività commerciali sono regolamentate per tipo e dimensioni dalla LR n. 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.

2) Direzionali (**DR**):

- a. uffici pubblici e privati;
- b. studi professionali;
- c. banche ed assicurazioni;

- d. terziario avanzato;
- e. quanto altro di assimilabile.

3) Ricettive (**RC**):

- a. alberghi;
- b. residence;
- c. abitazioni collettive;
- d. pensioni;
- e. esercizi di affittacamere;
- f. attività ricettive a conduzione familiare: bed & breakfast;
- e. quanto altro di assimilabile.

Le strutture ricettive ricadenti nella Città Consolidata residenziale sono regolamentate ai sensi della LR n.11/2013 *Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto* e smi.

4) Sociali (**S**):

- a. attrezzature e servizi di pubblico interesse;
- b. attrezzature socio-sanitarie;
- c. attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative;
- d. attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo;
- f. quanto altro di assimilabile.

5) Autorimesse di uso pubblico e privato (**AR**).

Esse sono ammesse in tutte le zone della Città Consolidata residenziale a condizione che la loro presenza, sia sotto l'aspetto quantitativo che sotto quello della localizzazione, non snaturi e non contrasti con la destinazione d'uso residenziale delle zone stesse.

Tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, esistenti alla data di adozione del PI, sono riconosciute e confermate.

Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza devono soddisfare gli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la specifica destinazione ai sensi dell'Art. 7 delle presenti norme.

Sono incompatibili con la residenza le attività che siano nocive, moleste e che, in generale, comportino disturbo e contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della Città Consolidata residenziale.

Il cambio di destinazione d'uso è sempre ammesso, a meno che sia espressamente vietato nella normativa di zona, qualora siano reperiti gli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione ai sensi dell'Art. 7 delle presenti norme.

Il cambio di destinazione d'uso è soggetto a contributo perequativo.

Il cambio di destinazione d'uso avviene per IED.

La quota di edilizia convenzionata e sovvenzionata prevista nelle ZTO della Città Consolidata residenziale può essere ridotta o annullata previa convenzione, da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale, e relativo contributo perequativo.

Tutte le nuove azioni della Città Consolidata residenziale ammesse dal PI sono soggette a contributo perequativo.

~~Art. 57.1 — Edilizia ecosostenibile nella Città Consolidata residenziale~~

~~I nuovi edifici della Città Consolidata residenziale, fatta eccezione della ZTO A Centro Storico, devono soddisfare criteri di edilizia ecosostenibile ed avere una **prestazione energetica globale pari almeno alla classe energetica B** ai sensi del DM 26 Giugno 2009, **attestata da soggetti certificatori riconosciuti** ai sensi del DPR di cui all'art.4 comma 1 lettera c) del DLgs n.192 del 19 Agosto 2005.~~

~~Ai nuovi edifici si riconosce un volume massimo edificabile al netto dei muri perimetrali, dei solai e dei volumi tecnici.~~

~~La nuova edificazione è consentita fino a concorrenza del volume massimo edificabile, nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.~~

~~**Una classe energetica del nuovo edificio superiore alla B, attestata da soggetti certificatori riconosciuti** ai sensi del DPR di cui all'art.4 comma 1 lettera c) del DLgs n.192 del 19 Agosto 2005, determina un bonus volumetrico o la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stabiliti secondo criteri di valutazione definiti con specifico Atto di Indirizzo del Consiglio Comunale di cui all'Art. 96 delle presenti norme. Anche il bonus volumetrico è al netto dei muri perimetrali, dei solai e dei volumi tecnici. Nel caso di nuovo edificio con classe energetica superiore alla B l'edificazione è consentita fino a concorrenza del volume massimo edificabile e di quello concesso (bonus volumetrico), nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.~~

Art. 58 Zona territoriale omogenea A Centro Storico

Il PI conferma la disciplina di settore Centro Storico e tutti gli elaborati della Variante allo strumento urbanistico previgente, approvata con DGRV n.672 del 16/03/2001.

La seguente trattazione è integrata ed ampliata per la sola area di Centro Storico denominata Corte Caval in località Sant'Antonio, assoggettata a riordino ambientale. Per essa il PI conferma la disciplina specifica approvata con DGR n.2311 del 07/09/2001.

Inoltre il PI integra la seguente trattazione con la scheda F 64A relativa ad un edificio del Centro Storico della Frazione di Ferrazze, omessa dallo strumento urbanistico previgente, e revisiona le schede B di Centro Storico:

A 102 nel Capoluogo;

A 165/A nel Capoluogo;

A 183 - A 184 nel Capoluogo;

A 222 - 223 - 224 nel Capoluogo;

Scheda B n.59 in località Casa Pozza, Capoluogo;

C 38 a Mezzavilla di Marcellise;

C 56 a Mezzavilla di Marcellise;

B4 a Cao di Sopra di Marcellise;

F 05 a Ferrazze;

Scheda B n.115 in località Pantina.

Le nuove schede annullano e sostituiscono i contenuti progettuali delle schede dello strumento urbanistico previgente, di cui il PI conferma i soli contenuti di analisi.

Le azioni corrispondenti alle schede revisionate sono soggette a contributo perequativo.

Le nuove schede di Centro Storico costituiscono l'Allegato A del PI.

Quest'ultimo raccoglie anche le schede B di Centro Storico A267a e A267b nel Capoluogo in adeguamento alla variante al PI (PI3), approvata con DCC n.39 del 10/06/2014.

Il PI individua un ambito di Centro Storico dell'Isola del Fibbio e lo assoggetta a Piano di Recupero ai fini della riqualificazione dell'area.

Capitolo I Generalità

Art. 58.1 Definizioni e finalità

Nel quadro dell'azione svolta a garantire la conservazione e il ripristino del patrimonio ambientale, storico ed artistico del Veneto, stabilito con la Legge Regionale n.80 del 31 Maggio 1980, la presente normativa è diretta alla tutela ed al recupero dei Centri Storici esistenti nel territorio del Comune di San Martino Buon Albergo.

Si considerano Centri Storici, gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali. Fanno parte integrante di ciascun Centro Storico le aree in esso ricomprese o circostanti che sono ad esso funzionalmente collegate.

Gli interventi previsti, nel presente strumento urbanistico, hanno lo scopo di 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 della storia locale.

Finalità del presente piano è anche favorire il mantenimento delle tradizionali funzioni, prima fra tutte la residenza, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione originaria.

In relazione all'analisi svolta ed ai gradi di protezione stabiliti per l'edificio, ogni intervento è volto:

- alla conservazione dell'unità formale originaria;
- alla conservazione e valorizzazione dell'aspetto esterno significativo;
- al sostanziale rispetto dell'impianto tipologico;
- alla conservazione delle eventuali trattazioni architettoniche, decorative, pittoriche e scultoree esistenti.

Nello studio elaborato, l'edificio viene classificato secondo i valori d'arte, di storia e di cultura, rilevati dalle schede di analisi, attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopra esposti.

I dati stereometrici riportati nelle schede di analisi sono determinati dall'applicazione di un sistema di rilevazione di tipo urbanistico speditivo; pertanto in sede di istruttoria e di rilascio del Permesso di Costruire gli stessi dati devono essere desunti sulla base di un rilievo dello stato di fatto dell'edificio o complesso interessato a cura di un tecnico abilitato.

Capitolo II Norme Generali

Art. 58.2 Modalità di intervento

Il presente piano si attua attraverso Intervento Edilizio Diretto che coinvolga uno o più edifici facenti parte della medesima Unità Minima di Intervento.

L'unità minima di intervento, a cui si riferisce ogni scheda, è comprensiva dell'edificio principale schedato, del terreno di pertinenza e di eventuali edifici accessori, anche se ricompresi in apposita ulteriore scheda, pertanto l'intervento dovrà attuarsi su tutto l'ambito interessato, comprensivo di edificio principale, edifici accessori e terreno pertinenziale.

A questo riguardo non potrà essere rilasciata dal Comune alcuna permesso e/o autorizzazione se non comprensiva dell'intera unità minima di intervento, così come appena definita.

L'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili è soggetta, in relazione alle opere da realizzare, al rilascio di quanto previsto all'Art. 5 punto 2) delle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal successivo Art. 58.9.

Nelle elaborazioni tecniche relative alla richiesta di Permesso di Costruire dovranno essere rispettate le seguenti normative generali:

- 1) La conservazione dei volumi edilizi di pregio senza tenere conto delle superfetazioni.
- 2) Per la presentazione dei progetti relativi agli edifici, sono richiesti rilievi particolareggiati in scala 1:100 ed in particolare per gli edifici classificati con grado di protezione GP1, GP2, GP3, sono ulteriormente richiesti rilievi particolareggiati in scala 1:50, oltre ad una relazione storico-critica dell'edificio interessato, del suo impianto originario e delle successive trasformazioni nei secoli. Per tutti gli edifici la **DIA SCIA**/permesso dovrà essere corredata di una particolareggiata documentazione fotografica, comprensiva di particolari significativi, (es. Lesene, cornicioni, stipiti, paraste, poggiali ecc.) del rilievo e del progetto delle aree esterne di pertinenza e della eventuale loro piantumazione d'alto fusto.
- 3) I singoli progetti dovranno rispettare la normativa afferente al grado di protezione caratteristica di ogni singolo edificio. In particolare le tinteggiature ed i rivestimenti dovranno sempre seguire l'unità architettonica e non l'unità di proprietà, per cui le tinteggiature, fasce, cornici, rivestimenti, ecc. seguiranno sempre l'ordine architettonico per l'intero fabbricato.
- 4) Sono fatte salve, comunque, le disposizioni del DLgs n.42/2004;
- 5) Le aree libere sono utilizzabili secondo le indicazioni contenute nell'apposita norma generale di cui al successivo Art. 58.6.
- 6) I vari interventi di risanamento ed edificatori possono essere attuati per intervento edilizio diretto e comunque secondo quanto prescritto dalle leggi vigenti, immobile per immobile, secondo la normativa prevista in rapporto al grado di protezione ed alle prescrizioni della presente trattazione di Centro Storico; per gli immobili soggetti a vincoli paesaggistico - monumentali, sono fatte salve le prescrizioni/condizioni poste eventualmente dalle competenti autorità tutorie del vincolo, nel limite dell'intervento consentito.
- 7) E' prescritto il solo intervento di restauro per tutti i manufatti antichi caratteristici,

interni ed esterni, quali: ringhiere, cancellate, cancelli, murature di recinzione o contenimento, lapidi, ecc. e per ogni elemento costruttivo di pregio, scultoreo e di trattazione pittorica visibile o che emergesse durante l'esecuzione dei lavori. Questi elementi dovranno essere mantenuti in sito e per quanto possibile assoggettati ai trattamenti finalizzati alle esigenze della buona conservazione.

- 8) Le essenze arboree d'alto fusto, delle aree di pertinenza degli edifici del Centro Storico, dovranno per quanto possibile essere mantenute e protette; nuove piantumazioni saranno conseguenti alla scelta di essenze tradizionali, locali o naturalizzate.
- 9) Per gli edifici già schedati ai sensi della ex LR n.24/85, il Grado di Protezione previsto, nelle schede e nelle tavole, si riferisce esclusivamente ad una valutazione storico, architettonica ed ambientale sull'edificio, rimanendo valido dal punto di vista dell'ammissibilità degli interventi, quanto stabilito nella Delibera del CC n.72 del 21.09.95, esecutiva.

Art. 58.3 Edifici non schedati

Per gli eventuali edifici ricompresi all'interno del perimetro del Centro Storico e per i quali, per qualsivoglia motivo, non fosse stata compilata l'apposita scheda «B», si stabilisce che possa essere ammessa la Ristrutturazione Globale, così come definito nel successivo paragrafo di cui al grado di protezione GP5, fatta eccezione per gli edifici ad evidente carattere superfetativo che dovranno essere demoliti, anche nel caso di intervento sull'edificio principale.

Nel caso in specie, la definizione del carattere superfetativo dell'edificio, spetta al Responsabile di Settore preposto al rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 58.4 Definizione di unità minima di intervento e di unità' edilizia

L'UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO è costituita da ciascuna unità edilizia individuata con apposita scheda tipo «B», dal relativo terreno pertinenziale e dagli edifici accessori anche se costituenti unità edilizia a sé stante individuata da apposita scheda.

Se non diversamente specificato, con apposita simbologia, nella tavola di attribuzione dei gradi di protezione, ciascuna unità edilizia individuata con specifico grado di protezione, costituisce unità minima di intervento, fatto salvo l'obbligo di intervenire anche sugli edifici accessori delle proprietà e sul terreno pertinenziale relativo, quando si interviene su quello principale, anche se non specificato nell'apposita tavola, provvedendo a demolire gli edifici accessori fatiscenti e superfetativi.

Tutte le previsioni della presente trattazione di Centro Storico si applicano agli edifici legittimi alla data di adozione del PI, o per i quali sia stata avanzata domanda di permesso in sanatoria. In quest'ultimo caso si dovrà preliminarmente ad ogni altro tipo di intervento, ottenere il rilascio di permesso in sanatoria.

Per tutti gli altri si applicheranno le sanzioni previste dalla vigente legislazione, compresa l'eventuale demolizione.

Per UNITÀ EDILIZIA, si intende un immobile organicamente definito tra cielo ed interrato, adatto a svolgere una o più funzioni e collegato, in relazione alla tipologia edilizia, da uno o più vani scala di distribuzione.

Art. 58.5 Unità minime di intervento ricomprendenti più unità edilizie

Nel caso di unità minime di intervento, individuate da un'unica scheda e comprendenti una pluralità di unità edilizie, è ammessa, nel rispetto del grado di protezione, la fusione ed il frazionamento delle unità immobiliari al fine di riportare la configurazione alle unità edilizie originarie. Tali interventi sono subordinati alla predisposizione di una relazione storico-critica, da depositare in Comune all'atto della richiesta di autorizzazione/Permesso di Costruire, che dimostri originalità di riferimento ed obbiettivi da raggiungere con l'intervento.

E' ammesso altresì, l'intervento di restauro delle singole unità edilizie senza intervento sugli esterni ad eccezione di quegli interventi indispensabili al mantenimento del bene. Tali interventi potranno essere attuati senza modifica delle facciate anche nei suoi componenti e/o materiali, senza effettuare variazioni di posizione o materiale, dei solai, dei tetti e degli intonaci.

Art. 58.6 Aree libere

Le eventuali aree libere di dimensione rilevante, ricomprese nel Centro Storico, se non diversamente specificato nell'apposita scheda od elaborato grafico, sono assoggettate a vincolo di inedificabilità.

Tali aree, poste all'interno dei Centri Storici dei nuclei a prevalente valenza rurale, dovranno essere destinate ad attività agricola evitando la presenza di vegetazione che impedisca l'apprezzamento visuale dei nuclei storici e la messa in atto di qualsivoglia sistemazione atta ad impedire il percolamento ed assorbimento delle acque da parte del terreno e contrasti quindi con la naturale permeabilità dello stesso.

Nelle rimanenti aree libere a prevalente valenza urbana, tali aree dovranno essere sistemate in modo decoroso e consono, privilegiando la possibilità di realizzare la sosta degli autoveicoli negli edifici privi di autorimesse od in quelli in cui le esistenti risultassero insufficienti.

In questo caso specifico la rimanente parte dell'area, sarà sistemata a verde privato.

Gli spazi pertinenziali liberi dall'intervento edificatorio, ricompresi nell'Unità Minima di Intervento, dovranno essere destinati prioritariamente a parcheggio alberato, almeno fino al raggiungimento dello standard primario di 1mq/10mc di edificato, gli altri eventuali spazi liberi dovranno essere destinati a verde alberato.

I parcheggi potranno essere pavimentati solo per modeste proporzioni con grigliati in cui sia possibile realizzare un tappeto erboso.

Art. 58.7 Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme nel caso di edifici pubblici o di interesse pubblico, purché gli interventi non comportino la modifica delle destinazioni d'uso.

Il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto da deliberazione favorevole da parte del Consiglio Comunale.

Nei casi di interventi di cui alle lettere a) b) c) d) comma 1 art.3 del DPR n.380/2001, sono ammesse altezze inferiori ai m 2.70 per la residenza e m 3.00 per i negozi, con minimo di m 2.40 per la residenza e m 2.70 per i negozi, senza apportare variazioni alle destinazioni

d'uso.

Art. 58.8 Aree riqualificate

Le aree comprendenti gli edifici, ritenuti dal presente studio privi di valenza storico-ambientale per le quali è stata predisposta una scheda B ridotta, già compresi nel perimetro di Centro Storico dal PRG del 1984 ed escluse dal perimetro di Centro Storico con la presente trattazione, fino all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, sono classificate come «Zona A di Centro Storico di Riqualificazione Urbana».

In queste zone è ammesso ogni tipo di intervento fino alla Ristrutturazione Edilizia, di cui alla lettera d) comma 1 art.3 del DPR n.380/2001, ammettendo come ristrutturazione edilizia la Demolizione e Ricostruzione Fedele.

Art. 58.9 Aree assoggettate a piano di riqualificazione urbana di valenza ambientale

In queste aree del territorio, poste all'interno delle zone definite «Zona A di Centro Storico di Riqualificazione Urbana», delimitate da apposito contorno nelle tavole allegate, per la delicatezza del sito e per la compresenza di iniziative di interesse Comunale, è ammesso l'intervento solo attraverso la predisposizione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, anche con previsioni di eventuali nuove edificazioni.

Art. 58.10 Corti e giardini

Tutte le aree individuate o individuabili come «Corti» o «Giardini» sono comunque soggette a vincolo di inedificabilità, oltre a ciò le «CORTI URBANE» per la loro caratteristica sono assoggettate ad uso pubblico.

Restano comunque possibili tutti gli interventi previsti sia nelle tavole relative alla classificazione degli edifici, che quelli eventualmente previsti nelle singole schede «B».

E' vietata la realizzazione di recinzioni per singole proprietà e nel corso degli interventi ammessi con apposita scheda, le eventuali recinzioni esistenti dovranno essere eliminate, in modo da rendere comprensibile in modo unitario la preesistenza.

Inoltre nelle tavole progettuali, sono individuate con apposita simbologia le Corti che rappresentano un elemento edilizio di valenza storico-ambientale da conservare.

Gli interventi interessanti gli edifici ricompresi in tali Corti, dovranno tendere al recupero delle preesistenze, provvedendo ad intervenire con metodologie unitarie sugli edifici prospicienti, che verranno di volta in volta restaurati.

Tutti gli interventi da attuare, dovranno adeguarsi alle Caratteristiche e Tipologie Costruttive, definiti nelle schede anche come «caratteri tradizionali» di cui al Cap.III delle presenti Norme.

Art. 58.11 Distributori di carburante

Considerato che nella ZTO A Centro Storico la destinazione d'uso di Distributore di Carburante non è ammessa, gli impianti esistenti sono destinati allo spostamento al di fuori di detta zona.

Pertanto non possono essere autorizzati interventi sulle costruzioni esistenti, se non di manutenzione ordinaria, con particolari interventi mirati ad integrare tali impianti nel tessuto urbano e di adeguamento di quelli tecnici (colonnine di erogazione, pensiline, serbatoi) alle norme di sicurezza.

Art. 58.12 Viabilità e Standard

Per quanto riguarda la viabilità di progetto e gli standard urbanistici vengono definiti nelle apposite tavole in sc. 1/500.

Per il Capoluogo vengono confermate le previsioni di cui al PdR a suo tempo approvato per il Centro Storico del Capoluogo e meglio identificate nella tavola relativi ai vari Centri Storici.

Per le altre località del territorio comunale, le previsioni di Viabilità e Standard sono indicate nelle tavole relative.

In particolare si ritiene di riconfermare i vincoli e le scelte effettuate in sede di previsione del PdR del Capoluogo, ritenendole condivisibili sia relativamente all'assetto viario sia per quanto concerne la collocazione delle aree per standard.

La scelta di non modificare tali obiettivi urbanistici è stata effettuata anche considerando che da anni il Comune di San Martino Buon Albergo è impegnato nell'attuazione di tali scelte, con le conseguenti acquisizioni di terreno ed impegni finanziari relativi.

Ai fini dell'intervento nel Centro Storico, si da atto che le zone destinate a servizi e standard, dal punto di vista urbanistico, sono considerate a tutti gli effetti Zone «A di Centro Storico», destinate a Servizi.

Art. 58.13 Deposito di materiali all'aperto

In tutte le aree, libere o pertinenziali, ricomprese nel Centro Storico è fatto divieto assoluto di deposito di materiali ed oggetti finalizzati allo stoccaggio e/o alla vendita.

Art. 58.14 Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'ambito di Centro Storico sono:

- a) residenza;
 - b) commercio al dettaglio, limitatamente al piano terra, escludendo gli edifici con grado di protezione GP1 e GP2;
 - c) uffici pubblici e privati, limitatamente al piano terra e primo, fatto salvo quanto previsto nella scheda B;
 - d) magazzini e depositi commerciali limitatamente al piano terra e con una superficie massima di 150 mq per unità locale;
-

- e) autorimesse pubbliche e private, purché sia garantita idonea accessibilità;
- f) alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
- g) banche;
- h) sedi enti, associazioni, ecc.;
- i) cinema, teatri ed altri luoghi di svago;
- j) scuole pubbliche e private;
- k) attività di artigianato di servizio limitatamente ai piani terra e a condizione che:
 - non rientrino nell'elenco di cui al DM del 19.11.1981 e successive modifiche ed integrazioni;
 - non siano fonti di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti; ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli uffici competenti, in caso di omissione è prevista la decadenza della Certificazione di agibilità;
 - il volume e la superficie utile di calpestio destinati alla singola unità locale siano inferiori rispettivamente a mc 601 e mq 151;
 - le attività non si insedino in fabbricati a cui sono attribuiti gradi di protezione 1, 2, o che comunque siano ad esclusiva destinazione residenziale;
 - il richiedente sia proprietario dell'intera unità minima di intervento, od ottenga l'autorizzazione da parte di tutti i proprietari della unità edilizia, con l'esclusione di attività di piccola sartoria, parrucchiere, estetista, calzolaio e similari.

Il cambio di destinazione d'uso all'interno dell'ambito di Centro Storico è sempre ammesso compatibilmente con il grado di protezione dell'edificio interessato e con quanto previsto al presente articolo, a condizione che siano reperiti gli standard urbanistici minimi di legge necessari alla nuova destinazione ai sensi dell'Art. 7 delle presenti norme.

La destinazione d'uso riportata nella scheda B degli edifici di CS non è vincolante poiché è prevalente quanto è previsto al presente articolo.

Il cambio di destinazione d'uso è soggetto a contributo perequativo.

Nei Centri Storici costituiti da nuclei a spiccata attitudine rurale è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici che non sono più funzionali alla conduzione del fondo, perché è venuta meno la loro funzione produttiva e non esiste più il collegamento funzionale con il fondo agricolo; tale condizione deve essere attestata dalla relazione tecnico-agronomica redatta da professionista abilitato, incaricato dal soggetto privato interessato.

Il cambio di destinazione d'uso, di cui al punto precedente, è possibile anche per gli edifici dei Centri Storici di origine rurale, originariamente schedati ai sensi della ex LR n.24/1985.

Generalmente l'annesso rustico è parte di una UMI come edificio accessorio dell'unità edilizia (Art. 58.4), quindi il cambio di destinazione d'uso dell'annesso rustico, ammesso se quest'ultimo non è più funzionale alla conduzione del fondo, si può attuare previa presentazione di un progetto unitario dell'UMI di appartenenza; ciò consente l'intervento operativo parziale, incluso il cambio di destinazione d'uso, su ciascun edificio dell'UMI interessata anche in tempi diversi, purché nel rispetto delle previsioni del progetto unitario stesso.

Si precisa che il cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici, presenti in nuclei a spiccata attitudine rurale, è facoltativo, rimanendo ammessa l'attuale destinazione

agricola degli stessi, se esistente. Inoltre sono ammessi anche i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli Standard urbanistici.

Il cambio di destinazione d'uso di un edificio interno ad un ambito di Centro Storico, assoggettato a *progettazione unitaria*, è ammesso previa presentazione di progetto unitario dell'intero complesso interessato dalla progettazione unitaria stessa. In questo caso è possibile l'intervento operativo parziale su ciascun edificio anche in tempi diversi, purché nel rispetto delle previsioni del progetto unitario stesso.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso nell'unità minima di intervento, individuata da un'unica scheda e comprendente una pluralità di unità edilizie, a condizione che la stessa UMI sia assoggettata a PUA (Piano di Recupero PdR). In tal caso l'intervento operativo può essere attuato singolarmente su ciascun edificio anche in tempi diversi, purché nel rispetto delle previsioni dello stesso PdR.

Al fine di impedire una massiccia terziarizzazione del Centro Storico il cambio di destinazione d'uso da residenza ad una attività con essa compatibile può avvenire in misura inferiore al 50% della superficie complessiva di calpestio dell'unità minima di intervento e limitatamente ai piani prescritti di cui al presente articolo.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire deve essere messo a disposizione lo standard relativo all'attività esercitata all'interno dell'unità minima di intervento o in area limitrofa, collegata con vincolo pertinenziale.

Art. 58.15 Destinazioni d'uso non ammesse

Le destinazioni d'uso non ammesse risultano essere quelle non ricomprese nel precedente Art. 58.14. Ulteriormente non sono ammissibili le seguenti destinazioni:

- distributori di carburante;
- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati per l'allevamento di animali, se non ricompresi nel precedente Art. 58.14 (nuclei storici di spiccata attitudine rurale);
- grande distribuzione commerciale.
- comunque tutte le attività che a giudizio della Amministrazione Comunale non siano compatibili con il carattere residenziale della zona.

Art. 58.16 Definizioni degli interventi

Gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente sono quelli definiti alle lettere a) b) c) d) comma 1 art.3 del DPR n.380/2001:

- a) **Interventi di Manutenzione Ordinaria**, quelle che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - b) **interventi di Manutenzione Straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed
-

integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alternino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

- c) **interventi di Restauro e di Risanamento Conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richieste dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - d) **interventi di Ristrutturazione Edilizia**, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un inserimento 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
-

Capitolo III Caratteri e tipologie costruttive

Generalità

Il presente capitolo individua, per i vari elementi costruttivi, le modalità di esecuzione degli interventi da attuare nei Centri Storici definiti anche «Canoni Tradizionali» nelle schede di analisi. Le prescrizioni qui contenute sono applicabili se non in contrasto con le particolari prescrizioni fissate eventualmente nelle schede B di rilevamento degli edifici od emanate dalle Autorità competenti alla tutela degli immobili oggetto di intervento (Soprintendenze).

Non saranno rilasciate concessioni o autorizzazioni relativamente ad una unità edilizia, se non sono previsti interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto contenuto nel presente capitolo.

Gli interventi previsti dal presente capitolo devono ritenersi ammissibili, se assentiti e nel rispetto del grado di protezione attribuito ad ogni UMI.

Art. 58.17 Facciate e prospetti

Fermo restando l'obbligo per gli edifici tutelati ai sensi del DLgs n.42/2004 di attenersi alle prescrizioni dell'organo tutore del vincolo, per le facciate che devono essere mantenute e quindi restaurate, è prescritto l'obbligo di conservare e restaurare le murature faccia a vista, nonché gli elementi decorativi ed i particolari architettonici in materiale lapideo, in conglomerato cementizio, particolarmente presente nell'architettura Liberty e quant'altro in origine a vista come cornici lisce o modanate, fasce marcapiano o marcadavanzale, lesene capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati ecc., le decorazioni plastiche a carattere religioso o profano sia emergenti dalla facciata sia alloggiate in nicchie o in edicole.

Tutte le parti in origine faccia a vista della facciata e dei prospetti dovranno essere conservate, attraverso interventi di pulitura, consolidamento ed eventuale protezione.

E' vietato intonacare o tinteggiare i mattoni faccia a vista, le pietre naturali e le parti in conglomerato cementizio costituenti parti caratterizzanti la facciata, salvo documentati casi di preesistenze.

Le parti o gli elementi mancanti o gravemente deteriorati possono essere sostituiti col metodo cuci-scuci, usando materiali analoghi a quelli originali che sappiano integrarsi per forma, colore e tecnologia di lavorazione e di messa in opera. E' consentita la massellatura e l'integrazione di lacune parziali a mezzo di stucco di calce e polveri di marmo riproponenti il cromatismo delle parti lapidee originali.

Il progetto di manutenzione della facciata dovrà valutare l'opportunità dell'eliminazione di eventuali balze di rivestimento recente, di materiale lapideo o altro materiale non pertinente con l'impianto originale, che coprono il supporto murario sia per delimitare le zone di pertinenza dei negozi o per limitare gli effetti dell'umidità di risalita.

Questa disposizione non si applica all'edilizia novecentesca, purché il rivestimento della facciata costituisca elemento caratterizzante.

Non è consentita l'apposizione di soglie e davanzali in materiale incongruo e comunque diversificato per gruppi di aperture della stessa unità architettonica.

Nel caso di rifacimento della facciata o riordino della forometria; i fori delle porte e

delle finestre dovranno rispettare i canoni dell'architettura tradizionale locale. Gli intonaci dovranno essere di calce e finiti al frattazzo tirati al grezzo e a fino. In corrispondenza di particolari elementi esistenti nella facciata sarà cura tenere l'intonaco su piano sfalsato oppure segnare il distacco tra gli elementi con delle fugature. Le finestre dovranno essere improntate a semplicità di forma, con esclusione di oblò e simili. Dovranno essere di forma rettangolare impostate con l'asse maggiore verticale e con rapporto di circa 1 a 1,5. Esse dovranno essere contornate in pietra di larghezza compresa tra i cm 10 e 13. Per i prospetti soggetti a conservazione (grado di protezione 1, 2, 3, 4) deve essere conservata e/o ripristinata la forometria originaria o coerente con l'impostazione dell'edificio, in particolare le aperture realizzate e da realizzare per i negozi dovranno interpretare in maniera critica tali parametri ed adeguarsi alla configurazione dell'edificio. Le finiture dei paramenti murali dovranno essere a malta fine colorata o a marmorina oppure con pittura a base di calce o terre colorate. I colori dovranno essere del tipo a pastello nelle varie tonalità delle terre rosse, dell'ocra o dell'avorio. Si dovranno escludere i bianchi e i grigi. L'uso dei verdi e degli azzurri può essere ammesso in particolari casi, ed esclusivamente con tonalità molto tenui. La pittura deve essere estesa per l'intera unità edilizia, escludendo in modo tassativo le diverse coloriture per unità immobiliari. Devono ritenersi vietate le tinteggiature a fasce (verticali o orizzontali). Possono invece essere distinti i cornicioni e i marcapiani di intonaco, con colorazioni accordate a quella della facciata principale. Non sono ammessi gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, graffiati, a punta di cazzuola.

I serramenti dovranno essere esclusivamente realizzati in legno come il sistema di oscuramento, che dovrà essere garantito da scuri in legno a libro od a ventola. Si esclude tassativamente l'uso di tapparelle o di gelosie.

E' ammesso l'uso del ferro per i serramenti dei negozi e dei portoni. Per i negozi si esclude l'uso delle serrande.

Art. 58.18 Poggioli e terrazze

I poggioli risultanti da inserimenti in contrasto con il contesto, dovranno essere demoliti. Nei nuovi interventi i poggioli sporgenti a sbalzo di modeste dimensioni saranno ammessi nell'ambito della composizione della facciata, quando il loro inserimento sia in armonia col contesto compositivo della stessa.

Può essere inoltre ammesso nei fronti principali (quello dell'ingresso e quello opposto) l'inserimento di logge coperte realizzate in arretramento rispetto al filo di facciata purché sia garantita la caratteristica di spazio aperto.

Nel criterio del rispetto della forometria originaria, si possono realizzare logge coperte nel riuso di fabbricati rustici, che presentano ampie aperture, e per i prospetti retrostanti poggioli di modeste dimensioni inseriti nel contesto compositivo della facciata.

Rimangono tassativamente vietati i parapetti pieni, le ringhiere in ferro, che non siano di sobrio disegno, e i parapetti o recinzioni con lastre di vetro, di ondulato o grigliato di cotto o cemento e quant'altro in contrasto con l'intorno.

Si deve escludere l'utilizzo di tende da sole che nascondano le sagome e le cornici dei fori, nel caso di negozi o pubblici esercizi sono ammesse tende sporgenti a ventaglio o a

vela, sentito il parere della CEC che ha la facoltà di imporre altre soluzioni.

Art. 58.19 Aggetti di gronda

Gli aggetti di gronda, realizzati con elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, devono essere mantenuti e per le parti ammalorate si deve procedere alla ricostruzione parziale riproponendo le forme, le cromie e le tecniche costruttive tradizionali.

Nel restauro degli esistenti dovrà essere privilegiato l'uso di materiali congrui alla tradizione edilizia dell'epoca, escludendo travetti di calcestruzzo precompresso, tavelloni forati, solette di c.a. anche se intonacate. Rimangono tuttavia ammessi rinforzi e strutture di aggancio in cls e ferro se opportunamente mascherate.

Nei travetti e nei tavolati a vista è prevista la sostituzione delle parti ammalorate con materiale analogo o la semplice manutenzione ordinaria.

Gli aggetti di gronda realizzati con mensole e cornici in materiale lapideo devono essere mantenuti e sistemati attraverso interventi di pulitura, consolidamento ed eventuale protezione e le parti ammalorate sostituite con materiale analogo per forma e dimensione. Nel caso di edifici che presentino singole parti incongrue degli aggetti di gronda è obbligatorio il ripristino parziale impiegando forme, materiali cromie e tecnologie della tradizione.

Nel caso di realizzazione di nuovi aggetti di gronda o di edifici che presentino l'intero oggetto incongruo, il nuovo può essere realizzato o sostituito con una delle tipologie più ricorrenti del singolo comparto omogeneo.

Art. 58.20 Coperture

Le coperture costituiscono elemento rilevante di interesse architettonico e figurativo e devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche urbane dell'ambiente circostante.

Negli interventi di straordinaria manutenzione o nel rimaneggiamento del manto di copertura si dovrà privilegiare la conservazione della tipologia del materiale di finitura originario.

La copertura degli edifici deve essere realizzata a falde, secondo l'inclinazione di quelle adiacenti o circostanti tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati; in ogni caso l'inclinazione dovrà porsi tra il 25% ed il 35%.

Per gli edifici esistenti con tetto piano, se tale tipologia non costituisce caratteristica originaria dell'edificio, dovranno essere ricondotti al tipo a falda.

Negli edifici del Centro Storico è ammesso solo l'impiego di coppi (tegole in laterizio a canale), poste in opera a filari concavi e convessi sovrapposti tra di loro, escludendo l'uso di ogni altro materiale, eccettuate minime superfici di materiali quali rame, vetro od altro, usato nell'ambito del restauro architettonico.

Negli edifici di tipologia paleoindustriale e di architettura Liberty o dei primi del Novecento, è ammessa oltre al manto in coppi (tegole in laterizio a canale), anche l'impiego delle tegole piane in laterizio dette alla Marsigliese ed è obbligatorio il riutilizzo dei medesimi coppi (tegole in laterizio a canale) e/o tegole piane esistenti con eventuale inserimento in maniera alterna e casuale, di quelli nuovi ad integrazione di quelli documentariamente non recuperabili.

Negli edifici di particolare pregio storico-architettonico è fatto obbligo di utilizzare

materiale di recupero avente le stesse dimensioni e cromie di quello esistente.

Le coperture in contrasto con le presenti norme vanno ricondotte alle forme ammesse e nei casi di materiali incongrui è prescritta la sostituzione con un manto di tipo tradizionale.

Sulla copertura si possono realizzare abbaini o piccoli lucernari, sempre che ciò non contrasti con le modalità di inserimento ambientale ed architettonico nel contesto urbano.

Il posizionamento di lucernari sul piano di falda della copertura è consentito solo previa dimostrazione di reali esigenze aeroilluminanti, con particolare riferimento all'uso del sottotetto.

E' esclusa in ogni caso l'interruzione dei cornicioni, che dovranno seguire l'andamento planimetrico dell'edificio e a loro volta potranno essere realizzati anche con nuovi materiali, ma con forme e sporgenze tradizionali, fatta naturale eccezione per gli interventi di restauro o risanamento nei quali si dovranno rispettare i materiali e le forme originarie, operando con le tecniche proprie del restauro stesso.

I terminali delle canne fumarie o comignoli, dovranno essere realizzati a forma semplice e secondo le tecniche e forme tradizionali attingendo alle realtà esistenti nel Centro Storico; non sono ammessi comignoli di forme e materiali incoerenti con l'edificio.

Nella realizzazione degli sfiati nel sottotetto è obbligatorio l'impiego di tegole speciali opportunamente sagomate al fine di evitare tubi che fuoriescano dal manto di copertura. Eventuali strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista con opportuni e documentati accorgimenti, con particolare riguardo alle linee di gronda ed ai profili delle falde.

Sono vietati tutti i tipi di coperture sopra gli ingressi o altre aperture degli edifici.

Gli edifici a più unità abitative (condomini) dovranno essere dotati di un'unica antenna televisiva, sia di tipo tradizionale che parabolica per l'intero edificio.

Tali antenne verranno poste sul tetto dell'edificio, escludendo la possibilità di posizionarle lungo la facciata.

Gli scambiatori di calore, (unità esterne), atti al condizionamento degli edifici, non potranno essere posti sulle facciate principali; nella collocazione sulle altre facciate, dovranno essere opportunamente mascherati alla vista, in modo tale da omogenizzarsi con la facciata medesima.

Art. 58.21 Insegne e tende da sole

L'installazione di insegne e tende da sole è assoggettata al rilascio di una autorizzazione edilizia.

Per quanto riguarda le insegne pubblicitarie e le tende da sole, nel caso siano poste sulla facciata dell'edificio, dovranno essere inserite nel contesto compositivo della stessa, evitando di nascondere elementi architettonici di valenza ambientale o che comunque rechino danno all'immagine dell'edificio stesso.

Dovranno essere poste in luce, in modo tale da evitare di nascondere i contorni in pietra delle forometrie.

Si esclude l'uso delle insegne bifacciali e quelle a bandiera poste aggettanti dagli edifici. Sono ammesse le monofacciali, privilegiando quelle a luce riflessa, inserite nel contesto compositivo della facciata, evitando colorazioni troppo evidenti.

Le tende da sole avranno colorazioni neutre coordinate con quelle dell'edificio e dovranno mantenere la medesima colorazione per tutta l'unità minima di intervento. Si esclude fin d'ora l'uso del tipo a capottina.

Sia le fisse che le mobili, saranno poste ad un'altezza minima dalla quota di calpestio di cm 220.

Art. 58.22 Scivoli ed autorimesse interrato

All'interno del Centro storico è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, anche sotto il sedime degli edifici, ed inoltre fino ad un massimo di 1/3 della superficie libera del lotto.

La possibilità di realizzare le autorimesse nel sedime dell'edificio è esplicitamente esclusa per quelli classificati con grado di protezione GP1, GP2, GP3.

L'estradosso dell'autorimessa, se realizzata fuori del sedime dell'edificio principale, dovrà essere ricoperta di terreno vegetale per uno spessore atto a mantenere l'inerbimento del piano di campagna.

Gli scivoli di accesso alle autorimesse a servizio degli edifici aventi grado di protezione GP4 potranno essere realizzati esclusivamente all'interno della sagoma plano-altimetrica dei fabbricati e coperti dalle falde del tetto in maniera tale da evitarne la vista.

Nei casi in cui ciò risulti impossibile, l'accesso alle autorimesse interrato verrà garantito da montacarichi a scomparsa per l'abbassamento al piano interrato delle autovetture.

Per quanto attiene gli edifici aventi grado di protezione GP5 e GP6 gli scivoli potranno anche non essere coperti.

Art. 58.23 Recinzioni

I muri di recinzione negli ambienti storici rivestono grande valenza ambientale e devono quindi essere oggetto di salvaguardia sia dal punto di vista cromatico che della materia, per cui la conservazione delle recinzioni esistenti va estesa a tutti gli elementi che la compongono, sia delle murature intonacate, che di quelle in materiale lapideo che per gli elementi in ferro.

Le nuove recinzioni, ove ammesse, dovranno essere realizzate con strutture di tipo leggero, permeabili alla vista e di altezza modesta, al fine di non creare forti impatti visivi; delimiteranno come minimo una unità minima di intervento potranno essere realizzati da zoccolatura in muratura intonacata e dipinta, dell'altezza massima di cm 30 e soprastante cancellata a giorno dell'altezza di cm 100.

Sono escluse sin d'ora cancellate con profilo a «Z» e recinzioni realizzate da pannellature in calcestruzzo anche prefabbricate sia piene che aperte.

I muretti dovranno essere intonacati e tinteggiati con la stessa colorazione prescelta per la facciata del fabbricato corrispondente e comunque omogeneamente con tutta l'unità minima di intervento con colori del tipo a pastello nelle varie tonalità delle terre rosse, dell'ocra o dell'avorio. Si dovranno escludere i bianchi e i grigi. L'uso dei verdi e degli azzurri può essere ammesso in particolari casi ed esclusivamente con tonalità molto tenui.

Nei cortili interni ad aggregati storici sia rurali che urbani, la delimitazione della proprietà dovrà essere realizzata mediante cippi segna-proprietà, il tutto per permettere una corretta fruizione visiva del complesso.

E' vietata qualsiasi recinzione dei fondi non interessati o destinati ad abitazioni; eventuali

suddivisioni dovranno essere realizzate mediante filare di alberi e comunque con essenze arboree scelte fra quelle tradizionali locali o naturalizzate.

Massima salvaguardia deve essere estesa ai muri a secco di confine e di contenimento del terreno che caratterizzano le zone vincolate ai sensi del DLgs n.42/2004. La manutenzione ed il restauro di tali reperti storici deve avvenire nel pieno rispetto delle qualità materico-formale ed inoltre devono essere salvaguardati anche gli elementi di corredo quali portali e cancellate storiche.

Capitolo IV Definizione dei gradi di protezione e degli interventi edilizi ammessi

Art. 58.24 Generalità

Le tavole relative alla classificazione degli edifici, redatte in scala 1:500, indicano per gli stessi, in relazione al loro valore storico, architettonico, ambientale nonché al loro stato di conservazione e dei diversi gradi di protezione definiti, gli interventi ammissibili su ogni edificio.

Pertanto gli interventi ammessi sugli edifici e sulle Unità Minime di Intervento sono definiti da:

- La Normativa Generale;
- Il Grado di Protezione attribuito definito nelle tavole 1/500 e nelle singole schede;
- La Normativa Specifica per ogni Grado di Protezione;
- La Scheda identificativa per ogni edificio.

I gradi di protezione fissati sono 7 così definiti:

GP 1 = RESTAURO FILOLOGICO

GP 2 = RESTAURO CONSERVATIVO

GP 3 = RESTAURO PROPOSITIVO

GP 4 = RISTRUTTURAZIONE PARZIALE con mantenimento delle facciate

GP 5 = RISTRUTTURAZIONE GLOBALE con eventuale demolizione e ricostruzione parziale

GP 6 = DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE in area limitrofa predeterminata

GP 7 = DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Art. 58.25 Variazione del grado di protezione

E' ammesso, con delibera del Consiglio Comunale, la variazione del grado di protezione di un edificio o di una umi, di un grado ed una sola volta, su comprovata richiesta dell'avente titolo, supportata da relazione storico architettonica appropriata. Rimane comunque esclusa la possibilità di variazione di Grado di Protezione per gli edifici identificati con GP1, GP2 e GP7.

Art. 58.26 Grado di protezione 1 Restauro filologico

Valutazione dell'edificio

In questa categoria ricadono gli edifici di rilevante valore storico ed architettonico, definiti classe 1, che sono giunti ai giorni nostri senza avere subito manomissioni sensibili, dei quali interessa la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna. In linea generale ricadono in questa categoria gli edifici pubblici assoggettati al DLgs n.42/2004.

Interventi ammessi

Per questa categoria di edifici sono ammessi gli interventi di «**Restauro Filologico**», tendente alla conservazione ed al ripristino integrale di edifici delle strutture verticali

ed orizzontali dell'edificio e delle aree pertinenziali, secondo i criteri del restauro scientifico.

Gli interventi, che si andranno a realizzare, dovranno essere finalizzati alla conservazione e/o al ripristino della configurazione originaria degli edifici e degli spazi di pertinenza nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive ne costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'originario complesso.

Allo stesso modo dovranno essere trattati anche tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc..

Per tali interventi è ammessa la deroga su parere della Soprintendenza.

Art. 58.27 Grado di protezione 2 Restauro conservativo

Valutazione dell'edificio

In questa categoria ricadono gli edifici di valore storico ed architettonico di cui interessa la conservazione degli elementi interni ed esterni, che vanno a configurare un insieme organico unitario, senza necessariamente costituire la totalità del manufatto. In linea generale ricadono in questa categoria gli edifici privati assoggettati al DLgs n.42/2004.

Interventi ammessi

Per questa categoria di edifici sono ammessi gli interventi di **«Restauro conservativo»** tendente alla conservazione e al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea. Gli interventi che si andranno a realizzare, dovranno essere finalizzati alla conservazione e/o al ripristino:

- a) delle facciate, dei volumi esistenti (tranne quelli a chiaro carattere superfetativo), degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché all'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
 - b) dell'impianto strutturale verticale e orizzontale, privilegiando interventi di consolidamento. I solai potranno essere sostituiti esclusivamente per ragioni statiche, qualora si dimostri l'impossibilità al consolidamento dei singoli elementi, senza modificazioni della quota di imposta originaria e con strutture aventi le stesse caratteristiche di quelle originarie;
 - c) dei collegamenti originari verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia dell'edificio;
 - d) delle unità immobiliari e dei vani originari;
 - e) delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia originaria dell'edificio;
 - f) delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con il contesto edilizio in cui sono inserite;
 - g) delle pavimentazioni interne originarie. Qualora queste siano irrecuperabili, il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali
-

tradizionali e modalità di posa proprie della locale cultura;

- h) degli infissi originari. Qualora questi non siano più recuperabili, andrà fatto comunque riferimento agli elementi originari preesistenti, utilizzando materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie proprie della cultura locale. Deve ritenersi tassativamente vietata ogni mistificazione e contraffazione di tale materiali con altri surrogati o derivati da una nuova tecnologia;
- i) degli intonaci esterni originari che devono essere ripristinati con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce, mentre devono essere escluse tinteggiature lavabili, plastiche ecc.. Si consiglia l'uso di intonaci pigmentati con terre naturali;
- j) comunque di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico, nonché di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc..

Devono ritenersi comunque possibili i sotto riportati interventi, qualora essi siano eseguiti nel pieno rispetto dei caratteri architettonici, strutturali, tipologici degli edifici:

- a) utilizzare sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- b) inserire montacarichi e altri impianti tecnologici, con l'esclusione tassativa di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- c) inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemi in nicchia in locale dotato di aerazione ed illuminazione naturale; per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati.

Sono da rispettare inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) i porticati, le vaste aperture dei fienili ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi mediante finestrature in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa;
- b) è consentita l'apertura di un lucernario per unità di falda esclusivamente per la manutenzione della copertura;
- c) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare si richiama ai pavimenti in cotto o legno, alla struttura lignea del tetto e dei solai nonché alla struttura a vista dei pilastri.

Rimane comunque l'obbligo di eliminare tutte le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio.

Il divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze rimane esplicito.

Per tali interventi è ammessa la deroga su parere della Soprintendenza.

Art. 58.28 Grado di protezione 3 Restauro propositivo

Valutazione dell'edificio

In questa categoria ricadono gli edifici di valore storico e ambientale che non hanno

subito manomissioni sensibili, o edifici di valore storico architettonico gravemente compromessi di cui interessa conservare tutti gli elementi esterni a quelli architettonicamente caratterizzati fra gli elementi interni. Per questa categoria di edifici sono ammessi gli interventi di **«Restauro propositivo»** tendente al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino ove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto originario.

Interventi ammessi

Gli interventi che si andranno a realizzare, dovranno essere finalizzati alla conservazione e/o al ripristino:

- a) delle facciate, dei volumi esistenti tranne quelli a chiaro carattere superfetativo, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché all'intero apparato decorativo, cornicioni, marcapiani, lesene ecc.;
- b) dell'impianto strutturale verticale e orizzontale. I solai possono essere sostituiti esclusivamente per motivate ragioni statiche o igienico-sanitarie, permettendone il consolidamento aumentando lo spessore originario per un massimo di cm 15; qualora si tratti di solai originari architettonicamente caratterizzanti, la sostituzione dovrà avvenire con strutture aventi gli stessi requisiti di quelli originali;
- c) dei collegamenti originari verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia dell'edificio, consentendo tuttavia la modifica o riprogettazione per adeguamento alle normali condizioni abitative funzionali d'adattabilità alla L n.13/89, ove il manufatto non abbia particolare valenza storica architettonica o tipologica;
- d) delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia originaria dell'edificio, ammettendo modestissimi interventi reinterpretativo-funzionali;
- e) delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con il contesto edilizio in cui sono inserite;
- f) delle pavimentazioni interne originarie. Qualora queste siano irrecuperabili, il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali propri della locale cultura;
- g) degli infissi originari. Qualora questi non siano più recuperabili, saranno sostituiti utilizzando materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie proprie della cultura locale. Deve ritenersi tassativamente vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali con altri surrogati derivati da nuova tecnologia;
- h) degli intonaci esterni originari che devono essere ripristinati con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce, mentre devono essere escluse tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
- i) comunque di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico, nonché di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto o giardino, ecc..

Devono ritenersi comunque possibili i sotto riportati interventi, qualora essi siano eseguiti nel pieno rispetto dei caratteri architettonici, strutturali, tipologici degli edifici, con una omogeneità di uso e tipo di lavorazione dei materiali:

- a) aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative

troppo grandi per un adeguato riutilizzo;

- b) utilizzare sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- c) inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici, con l'esclusione tassativa di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- d) inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemi in nicchia in locale dotato di aerazione ed illuminazione naturale; per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- e) realizzare aperture nelle pareti cieche in edifici non residenziali come fienili, antiche strutture agricole, ecc., laddove necessarie per la destinazione d'uso residenziale, sempre nel massimo rispetto dell'immagine complessiva dei fabbricati.
- f) realizzare balconi sulle facciate secondarie degli edifici con l'utilizzo di tipologie, materiali e lavorazioni coerenti con l'edificio originario.

Sono da rispettare inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) i porticati, le vaste aperture dei fienili ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrate, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita l'apertura di finestre sul tetto evitando la modifica del profilo medesimo;
- b) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare si richiama ai pavimenti in cotto o legno, alla struttura lignea del tetto e dei solai nonché alla struttura a vista dei pilastri.

Rimane comunque l'obbligo di eliminare tutte le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che limitino la comprensione storica dell'edificio.

Art. 58.29 Grado di protezione 4 **Ristrutturazione parziale con mantenimento delle facciate**

Valutazione dell'edificio

In questa categoria ricadono gli edifici di valore storico ed ambientale che hanno subito manomissioni sensibili, o siano in stato di particolare decadimento di cui interessa la conservazione di parte delle caratteristiche architettoniche esterne, quali documento di datata espressione di cultura architettonica.

Interventi ammessi

Sono in generale ammessi gli interventi edilizi diretti previsti alle lettere a) b) c) d) comma 1 art.3 del DPR n.380/2001 nei limiti dei successivi capoversi.

Per questa categoria di edifici sono ammessi gli interventi di **«Ristrutturazione parziale»** tendente al miglioramento delle condizioni abitative interne alla conservazione dell'immagine storica d'insieme nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari quali l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento le opere: che se diversi dallo stato attuale e meritevoli di riproposizione, possono essere concessi solo se comprovati da idonea documentazione; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, ecc.)

Potrà essere realizzata la sostituzione degli elementi strutturali verticali ed orizzontali, mantenendo le facciate esistenti se originarie.

In particolare per gli edifici manomessi si dovrà procedere ad una ricomposizione architettonica della forometria anche critica, nel rispetto della realtà e composizione architettonica dell'edificio.

Non sono ammessi volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti.

Rimane comunque l'obbligo di eliminare tutte le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che limitino la comprensione storica dell'edificio.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere attuati nel rispetto delle caratteristiche e tipologie costruttive, dei materiali, dei colori e delle finiture del fabbricato principale esistente, nonché in conformità con quanto stabilito nell'apposito Capitolo III delle presenti Norme.

Art. 58.30 Grado di protezione 5
Ristrutturazione globale con eventuale demolizione e ricostruzione parziale

Valutazione dell'edificio

In questa categoria ricadono gli edifici privi di originario carattere storico, architettonico o ambientale, oppure materialmente irrecuperabili al contesto edificato, ma il cui assetto risulta in sé compatibile col tessuto circostante.

Interventi ammessi

Sono in generale ammessi gli interventi edilizi diretti previsti alle lettere a) b) c) d) comma 1 art.3 del DPR n.380/2001. Per quanto riguarda la **Ristrutturazione globale**, tale intervento avrà una interpretazione restrittiva, ammettendo solo demolizioni e ricostruzioni parziali di parti di edificio per motivazioni statiche comprovate da perizia tecnica. In quest'ultimo caso la ricostruzione parziale dovrà avvenire nel sedime della parte di edificio demolito con altezza massima pari alla parte demolita ed alle distanze preesistenti. In ogni caso l'intero edificio dovrà adeguarsi alle norme relative alle Caratteristiche e Tipologie, definite al Capitolo III della presente normativa.

In caso di demolizione e ricostruzione parziale, dovranno comunque essere messi a disposizione aree da destinare a parcheggio nella misura di 1mq ogni 10 mc di costruzione, in aree ricomprese nell'unità minima di intervento o limitrofe.

Tutti gli interventi dovranno interessare l'intera UMI in tutte le sue parti ed essere comunque attuati nel rispetto delle caratteristiche e Tipologie costruttive, dei materiali, dei colori e delle finiture del fabbricato principale esistente di cui al Capitolo III, nonché in conformità con quanto stabilito nell'apposito Capitolo II delle presenti norme, prevedendo in qualunque caso di intervento, diverso dalla manutenzione ordinaria, l'adeguamento dell'edificio alle stesse.

Rimane comunque sempre ammessa la sopraelevazione degli edifici per adeguamenti

igienico-sanitari, fino alla concorrenza dell'altezza minima utile dei locali, definita dalle normative vigenti.

Art. 58.31 Grado di protezione 6
Demolizione e ricostruzione in area limitrofa predeterminata

Valutazione dell'edificio

In questa categoria ricadono gli edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, il cui assetto risulta incompatibile col tessuto circostante per i quali viene comunque concesso in parte o totalmente il recupero dei volumi, alla ricerca di una migliore configurazione urbanistica.

Interventi ammessi

Per questa categoria di edifici sono previsti interventi di «**Ristrutturazione urbanistico-edilizia**» finalizzati al recupero di una configurazione omogenea del complesso abitativo.

I volumi possono essere recuperati, nell'ambito dell'Unità Minima di Intervento, con intervento diretto quando la loro collocazione e sagoma predeterminata, venga prevista e puntualmente individuata nelle schede relative alla classificazione degli edifici.

Nel caso in cui non si intenda dar corso ad intervento diretto è sempre possibile operare traslazioni di volumi con la rilocalizzazione degli stessi interessati sulla base di analisi di carattere storico, tipologico, ambientale, nell'ambito della unità di intervento indicata nelle schede relative alla classificazione degli edifici, fatti salvi i caratteri morfologici del sito. L'edificio dovrà adeguarsi alle tipologie costruttive così come definite dal Capitolo III delle presenti norme.

Non è ammesso alcun aumento di superficie e di volume; l'altezza massima non dovrà superare l'edificio storico più vicino.

Art. 58.32 Grado di protezione 7
Demolizione senza ricostruzione

Valutazione dell'edificio

In questa categoria ricadono gli edifici di evidente carattere superfetativo per i quali si prescrive la demolizione, in quanto elementi di degrado urbanistico.

Interventi ammessi

Per questa categoria di edifici sono previsti interventi di «**Demolizione senza ricostruzione**» finalizzato al recupero degli spazi liberi o comunque all'eliminazione di volumetrie la cui presenza risulta elemento di degrado dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e delle sovrastrutture individuate con il grado di protezione 7 è condizione inderogabile per il rilascio di concessioni o autorizzazioni relative ad interventi nella proprietà che le includono.

Art. 59 ZTO B area urbana di completamento edilizio

È la parte di Città Consolidata che presenta, assieme al Centro Storico, caratteristiche morfologiche e tipologiche stabili, avendo goduto la potenzialità volumetrica edificatoria prevista dagli strumenti della pianificazione previgente nella quasi totalità dei casi. Il tessuto urbano è pressoché saturo e presenta uno schema insediativo regolare costituito da isolati compatti, caratterizzati da un elevato frazionamento dei lotti e dall'allineamento degli edifici lungo la viabilità principale, che formano aree morfologicamente ordinate.

La tipologia edilizia è variegata, così come la densità edilizia. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e le principali opere di urbanizzazione primaria sono già state realizzate.

La zona territoriale omogenea B area urbana di completamento edilizio può essere soggetta ad azioni di ristrutturazione e di riordino edilizio, che favoriscano la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche del tessuto urbano esistente e degli eventuali edifici ritenuti meritevoli di tutela, e ad azioni che permettano la trasformazione di edifici e/o di parti del tessuto urbano degradati con interventi di recupero mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi e alla realizzazione di standard e di spazi pubblici per il miglioramento della qualità urbana.

Destinazioni d'uso ammissibili

Sono permesse tutte le destinazioni d'uso ammesse nella Città Consolidata residenziale di cui all'Art. 57 delle presenti norme.

Tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, esistenti alla data di adozione del PI, sono riconosciute e confermate.

Il cambio di destinazione d'uso è sempre ammesso ed è solo subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione ai sensi dell'Art. 7 delle presenti norme. Nel caso in cui le aree a standard non siano reperibili o lo siano parzialmente è **consentita-possibile eccezionalmente** la loro monetizzazione **in deroga rilasciata con Delibera di Giunta Comunale**.

Il cambio di destinazione d'uso è soggetto a contributo perequativo.

Interventi ammessi

Nella ZTO B area urbana di completamento edilizio sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d art. 3 comma 1 del DPR n.380/2001, compreso il caso di *demolizione con ricostruzione* e/o sostituzione edilizia, **per tutte le volumetrie esistenti legittimamente realizzate**.

Ogni edificio esistente nella ZTO B, ossia il volume dello stesso, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l'edificio medesimo, secondo l'indice corrispondente alla ZTO B di appartenenza.

Sono ammesse nuove costruzioni sui *lotti liberi potenzialmente edificabili* con le modalità ed i parametri d'intervento di cui al presente articolo e del *Repertorio Normativo*, dove il *lotto libero potenzialmente edificabile* è la parte di suolo ineditato, appartenente ad una ZTO B, in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto, a completamento della

ZTO stessa, purché su tale lotto libero non gravino vincoli di superficie fondiaria, asservita agli indici edificatori del PI, da parte degli edifici circostanti.

Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di incorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici incorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto degli indici fondiari del PI.

La nuova edificazione è regolata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO B di cui al presente articolo e dal *Repertorio Normativo*, fatti salvi i diritti di terzi e salvo diverse indicazioni riportate nelle tavole del PI.

È ammessa la sostituzione edilizia, intesa come l'insieme di interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire, mantenendo l'attuale configurazione del lotto di pertinenza e della rete stradale, nel rispetto della normativa di ZTO B di appartenenza, di cui al presente articolo e al *Repertorio Normativo*, o comunque nel rispetto della volumetria esistente purché legittimata.

La sostituzione edilizia non deve comportare alterazioni delle caratteristiche tipologiche e formali proprie dei tessuti di appartenenza e della riconoscibilità dei luoghi, assieme a quelle dell'assetto tipologico e dei caratteri formali delle aree di pertinenza.

È anche ammessa la Ristrutturazione Urbanistica, intesa come un insieme sistematico di interventi finalizzati al riassetto organico ed armonico di una parte del tessuto urbanistico-edilizio, con la sostituzione dello stesso in un altro diverso.

La Ristrutturazione Urbanistica può interessare anche due o più lotti accorpati e si attua con la redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), di iniziativa pubblica o privata.

Linee guida caratterizzanti l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica

- a) Il PUA deve interessare un ambito dell'area urbana di completamento edilizio di dimensioni adeguate ad una corretta progettazione urbanistica.
- b) Il PUA deve perseguire il miglioramento della qualità urbana a cominciare dalla qualità stessa dell'intervento di progetto, che deve prevedere le aree a standard di cui all'Art. 7 delle presenti norme.
- c) Il PUA è regolato dalle dimensioni dell'ambito di intervento e dalla normativa di ZTO B di appartenenza.
- d) Il PUA deve integrarsi con il tessuto dell'area urbana di completamento edilizio, in cui si inserisce, senza alterarne i caratteri e compromettere l'identità dei luoghi; gli interventi compiuti in prossimità del Centro Storico devono rapportarsi non solo con il tessuto di appartenenza, ma anche con quello storico adiacente.
- e) Il PUA deve integrarsi alla viabilità esistente, evitando la creazione di nuove conflittualità ed apportando migliorie alla stessa.

Tutti i nuovi edifici devono soddisfare criteri di edilizia ecosostenibile a norma di legge. ~~di cui all'Art. 57.1 delle presenti norme.~~

Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi nella zona omogenea B si attuano di norma con intervento edilizio diretto (IED), in ragione delle loro caratteristiche, fatte salve eventuali diverse indicazioni

riportate negli elaborati grafici e fatta salva la possibilità di richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, segnatamente per ambiti con cubatura superiore ai 2000 mc e in cui vi siano interventi di realizzazione di standards pubblici a scomputo degli oneri.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica l'ambito corrispondente sarà oggetto di Piano Urbanistici Attuativo (**PdR**).

L'edificazione per intervento edilizio diretto (**IED**) all'interno delle ZTO B è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al permesso di costruire in oggetto o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del relativo certificato di abitabilità o di agibilità.

Parametri di intervento

I parametri di intervento di ciascuna zona B sono definiti e riportati nel *Repertorio Normativo*.

~~Gli indici di edificabilità fondiaria sono diversi nelle differenti aree incluse nella zona omogenea B, con lo scopo di armonizzare le nuove costruzioni alle esistenti.~~

Nel caso che l'intervento interessi un lotto su cui insistono più edifici, i parametri di intervento dovranno essere verificati sull'insieme degli edifici stessi, compresi quelli sui quali non si interviene.

La ZTO B area urbana di completamento edilizio deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di Valutazione di compatibilità idraulica del PAT e secondo quanto previsto dagli articoli 20 e 53 delle presenti norme.

Art. 60 PUA convenzionati vigenti della Città Consolidata residenziale

ZTO C2 di espansione residenziale

ZTO C2A di espansione residenziale con concentrazione della capacità edificatoria

ZTO RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione

Piani per l'Edilizia Economica Popolare PEEP

Piani Integrati di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale

PIRUEA

Il PI individua i PUA delle ZTO C2, ZTO C2A, ZTO RU, i piani PEEP e PIRUEA realizzati e/o convenzionati, per i quali sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi, riportate nel *Repertorio Normativo*.

Art. 61 Parcheggi privati

Sono gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, etc.).

Gli spazi da destinare a parcheggi privati negli interventi a destinazione d'uso residenziale di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione

d'uso in residenziale dovranno avere superficie non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione negli edifici e nelle aree di pertinenza degli stessi (art. 9 comma 1 L n.122/89). In ogni caso devono prevedersi due posti auto per ogni nuova unità abitativa, di cui uno coperto.

I parcheggi privati possono essere realizzati nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante.

Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio **nella misura non superiore al 50% dei posti auto**. Invece saranno escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

Nel caso di autorimesse coperte si è tenuti a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi. I relativi progetti dovranno essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza. Quando quest'ultima, per la natura o dimensione dell'opera, sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VVFF, dovrà essere prodotto il relativo nulla osta prima del rilascio del *Permesso di Costruire*.

Le aree a parcheggio privato, 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 (art.39 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque della Regione del Veneto).

Art. 62 Verde privato

Il verde privato costituisce un'importante risorsa per la collettività sia per le sue valenze ambientali, legate alla connettività ambientale-naturalistica, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, al miglioramento del microclima, sia per gli aspetti paesaggistici e storici che caratterizzano e umanizzano il tessuto urbano. Pertanto le aree a verde privato sono inedificabili.

Gli interventi prevalenti di gestione del verde privato sono riconducibili al concetto generale di manutenzione ordinaria e straordinaria e fanno riferimento a tutte le pratiche necessarie per mantenere in salute e in sicurezza le componenti del sistema verde. La cadenza degli interventi è legata alla tipologia di verde.

E' fatto obbligo ai proprietari di garantire adeguate condizioni di sicurezza nei casi in cui la vegetazione si trovi in corrispondenza di spazi aperti al pubblico transito. Tale situazione si presenta tipicamente nel caso di pertinenze verdi private con alberi, arbusti, siepi e rampicanti aggettanti su strade aperte al pubblico transito, parcheggi, aree verdi pubbliche, percorsi pedonali e ciclabili, ovvero nel caso di alberate impiantate su strade private aperte al pubblico transito.

In questi casi i proprietari dovranno intervenire con adeguate potature per consentire il transito e la sosta pedonale e veicolare in sicurezza.

Nei casi in cui le condizioni meccaniche dell'albero ne consigliassero l'abbattimento, si dovrà procedere secondo la prassi indicata nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. Nel caso di alberi monumentali, l'autorizzazione a qualsiasi intervento (potatura, abbattimento) deve seguire le procedure di cui al DPCM 12/12/05.

Sono considerati alberi monumentali di alto pregio naturalistico e storico e di interesse paesaggistico e culturale (LR n.20/02 Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali e DGR n.849/2012):

- a) gli alberi isolati o facenti parte di formazioni boschive naturali o artificiali che per età o dimensioni possono essere considerati come rari esempi di maestosità o longevità;
- b) gli alberi che hanno un preciso riferimento a eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico o culturale o a tradizioni locali.

I residui di potatura e della manutenzione del verde, purché non frammisti ad altri rifiuti, possono essere conferiti gratuitamente, dai Privati o dalle Imprese, presso siti idonei autorizzati. In ogni caso è vietato il conferimento nei cassonetti o presso di questi o l'abbandono su aree pubbliche.

E' fatto obbligo ai proprietari di garantire adeguate condizioni di igiene all'interno degli spazi verdi.

Il contenimento della vegetazione spontanea, in particolare lungo la viabilità ed i confini, è prescritto anche dal Codice della Strada.

Conservazione paesistica e funzionale del tessuto vegetazionale

La conservazione paesistica, storico-monumentale e naturalistica del patrimonio arboreo (non forestale) è riferita alla sua collocazione sul territorio, non alla specie vegetale, fatta eccezione delle piante vincolate per legge.

Gli interventi nei giardini storici e nelle aree di proprietà privata vincolate, quali pertinenze scoperte e contesti figurativi di complessi storico-monumentali, necessitano della preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze, qualora questi interessino direttamente o indirettamente le alberature presenti.

Ogni intervento di restauro deve rispettare l'evoluzione del giardino in questione. Il restauro, così come il ripristino, deve essere preceduto da uno studio approfondito e da un progetto che sia in grado di assicurare il carattere scientifico dell'intervento. Nel caso degli edifici tutelati per legge, tali analisi devono essere sottoposte alle competenti Soprintendenze. Inoltre la progettazione deve rispettare quanto riportato nelle presenti norme.

La perizia del professionista abilitato è fondamentale per giustificare l'inderogabile esigenza di abbattimento; infatti l'eventuale autorizzazione è rilasciata solo nel caso in cui venga accertato lo stato di pericolo costituito dal permanere dell'albero o la condizione patologica degenerativa irreversibile, oppure l'incompatibilità con le dimensioni attuali dell'albero rispetto all'integrità o funzionalità di manufatti, qualora fosse dimostrata l'impossibilità di intervenire, in alternativa, sui manufatti stessi.

Nuovi giardini, parchi e aree verdi

La realizzazione di nuovi giardini, parchi e aree verdi, in genere, devono ispirarsi ai seguenti criteri:

- scelta prevalente di piante autoctone o naturalizzate nella fascia climatica dell'area di SMBA ed utilizzo di materiale vivaistico di prima qualità;
 - rispetto della biodiversità in ambito urbano;
-

- rispetto delle distanze tra alberi, costruzioni limitrofe e sedi stradali;
- corretta progettazione tecnica, ambientale e paesaggistica;
- scelta di piante che apportino il maggior beneficio ambientale;
- diversificazione della specie al fine di ottenere maggiore stabilità biologica e minore incidenza di malattie e parassiti;
- ottimizzazione dei costi d'impianto e di manutenzione;
- facilità di manutenzione;
- rispetto della funzione estetica del verde.

Sono ammessi soltanto manufatti leggeri ed elementi accessori legati alla fruizione del verde privato stesso. Tali strutture devono essere inserite in maniera opportuna nell'ambiente circostante.

All'interno del verde privato di pertinenza dell'unità abitativa è permessa la pavimentazione limitata ai soli percorsi diretti agli accessi degli edifici e per le aree strettamente destinate a parcheggio. Le pavimentazioni dei percorsi devono permettere l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno secondo quanto previsto dalla DGR 2948 e all'Art. 53 delle presenti norme. 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 (art.39 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque della Regione del Veneto).

Art. 63 La Città Consolidata economica - produttiva

La Città Consolidata economica – produttiva occupa principalmente l'ampia porzione dell'ATO P1.1 Ambito Polo Produttivo dove il tessuto urbano si presenta strutturato ed organizzato, pressoché saturo, dando vita ad una cittadella funzionale attraversata da importanti infrastrutture viarie.

Brani cospicui di Città Consolidata economica – produttiva sono presenti anche sul versante sudorientale dell'ATO R1.1 Capoluogo SMBA.

La Città Consolidata economica – produttiva esistente all'interno dell'ATO P1.1 Ambito Polo Produttivo è individuata dal PAT come Distretto Polifunzionale (Art. 81 delle presenti norme), quale area strategica di riqualificazione, riconversione e ristrutturazione assoggettata, dallo stesso, ad un *Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico unitario* al fine di:

- trasformare e rinnovare un tessuto urbano complesso e disomogeneo secondo criteri di elevata qualità urbanistica ed architettonica, in condizioni di sostenibilità ambientale, rispondendo ai numerosi problemi urbanistici esistenti e alla richiesta di standard qualitativi di vita superiori a quelli attuali;
- rendere questa parte di città rinnovata e trasformata funzionale alle dinamiche della moderna economia ed appetibile a nuove realtà economico-produttive, favorendo anche l'insediamento di attività produttive innovative, ad alto contenuto tecnologico, attività di servizio all'impresa e all'uomo, sia per le imprese della realtà locale che per quelle dell'area metropolitana veronese.

In assenza del Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico unitario e fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi approvati o in corso di approvazione, vigenti sino alla loro scadenza, nelle aree ricadenti nel Distretto Polifunzionale, individuato dal PAT e recepito dal PI, sono ammessi tutti gli interventi a completamento delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, nonché tutti gli interventi sugli edifici esistenti previsti alla lettere a), b), c) e d) di cui al comma 1, art. 3, del DPR n.380/2001.

Inoltre sono ammessi interventi di riqualificazione, riconversione, ristrutturazione, trasformazione e nuova costruzione per ambiti parziali e/o comparti funzionali individuati all'interno del Distretto Polifunzionale purché assoggettati a strumento urbanistico attuativo, previa attivazione di *Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004* e a condizione che gli interventi medesimi siano coerenti alla disciplina di cui all'Art. 81 delle presenti norme, oltreché a quella propria della ZTO di appartenenza di cui alle presenti norme.

Alla data di adozione del PI, il tessuto urbano, nei suoi molteplici aspetti, esistente all'interno della Città Consolidata economica-produttiva, è riconosciuto e confermato.

Modalità di attuazione degli interventi

L'attività di trasformazione edilizia nella Città Consolidata economica – produttiva avviene per intervento edilizio diretto (**IED**) nel rispetto delle presenti norme, ad eccezione degli interventi corrispondenti ad ambiti assoggettati a PUA previsti dal PI.

L'attività per intervento edilizio diretto è subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del relativo certificato di agibilità.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica l'ambito corrispondente sarà oggetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

La Città Consolidata economica – produttiva deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi in essa.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'Art. 53 delle presenti norme.

Destinazioni d'uso ammissibili

La Città Consolidata economica – produttiva ha destinazione d'uso produttiva (artigianale e industriale), commerciale, direzionale e ricettiva.

Al suo interno sono ammesse anche attività che operano in settori innovativi quali:

- attività produttive ad alto contenuto tecnologico;
- vivaio di aziende inteso come strutture destinate ad imprese di nuova formazione che operano in settori innovativi e ad alto contenuto tecnologico;
- sedi per la ricerca e la produzione avanzata;
- logistica ed attività connesse.

La Città Consolidata economica – produttiva favorisce la creazione di *Distretti Tecnologici* (insieme di attività produttive innovative ad alto contenuto tecnologico, legate alla ricerca e alla produzione avanzata) e di *Centri Integrati di Servizio* (insieme di servizi all'impresa e all'uomo, organizzati in apposite ed idonee strutture).

A tale scopo la Città Consolidata economica – produttiva può accogliere:

- uffici di consulenza commerciale, finanziaria, legale, marketing, tecnica, studi professionali etc.;
- incubatori (incubator) dedicati alle aziende all'inizio della loro attività (start up) con programmi atti ad accelerare lo sviluppo delle stesse attraverso risorse di sostegno;
- attività di formazione e specializzazione professionale;
- direzionale, come uffici, banche e servizi pubblici ed amministrativi, etc.;
- centro congressi;
- attività commerciali;
- attività ed attrezzature ricettive;
- attività ed attrezzature di ristoro;
- pubblici esercizi;
- attrezzature e servizi di interesse pubblico;
- attività ed attrezzature fieristiche;
- attività ed attrezzature socio-sanitarie come poliambulatori, centri di riabilitazione e di benessere, etc.;
- mostre permanenti e/o temporanee;
- attrezzature per sedi rappresentative ed istituzionali;
- attrezzature per l'associazionismo, il tempo libero, lo sport e lo spettacolo (cinema, teatri ecc.);
- centro servizi per l'auto;
- stazioni di servizio per carburanti e, comunque, officine, impianti ed attività a servizio dell'auto e legati alla mobilità (deposito automezzi, soccorso stradale, concessionarie veicoli, etc.);
- autorimesse di uso pubblico e privato;
- parcheggio/rimessaggio camper;
- distributori di carburante
- altre attività economico-produttive assimilabili.

Le **attività commerciali** sono regolamentate per tipo e dimensioni dalla LR n. 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.

L'**attività ricettiva** è regolamentata dalla LR n.11/2013 *Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto* e ssmmii.

Il cambio di destinazione d'uso è sempre ammesso, a meno che sia espressamente vietato nella specifica normativa di zona, 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 pertinenziali, 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.

Il cambio di destinazione d'uso avviene per **IED**.

La Città Consolidata economica – produttiva ammette anche:

- gli spazi per le funzioni complementari alle attività insediate;
- la residenza per il proprietario o il personale di custodia delle attività insediate.

Le costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o del personale di custodia sono ammesse per un volume massimo di 500 mc per unità produttiva lotto; esse devono soddisfare criteri di edilizia ecosostenibile ~~di cui all'Art. 57.1 delle presenti norme~~ e comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.

Le stesse costruzioni costituiscono una unità inscindibile con l'edificio produttivo che le ha "generate" e a cui è destinato.

Alla data di adozione del PI gli eventuali edifici residenziali esistenti all'interno della Città Consolidata economica – produttiva, che sono unità autonome e non più connessi funzionalmente all'edificio produttivo che li ha "generati", sono confermati in volume, altezza e numero di piani, previa dimostrazione della legittimità dei titoli abilitativi. Per questi edifici non sono ammessi frazionamenti per ottenere ulteriori unità abitative.

Sia per le costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o del personale di custodia che per gli eventuali edifici residenziali esistenti all'interno della Città Consolidata economica – produttiva sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art. 3 DPR 380/2001.

Tutte le nuove azioni della Città Consolidata economico-produttiva ammesse dal PI sono soggette a contributo perequativo.

Art. 64 ZTO D1 economico-produttiva di completamento

Interessa la sola attività produttiva, artigianale ed industriale, che occupa gran parte della Città Consolidata economico-produttiva e costituisce un sistema insediativo compatto, relativamente omogeneo, quasi completamente edificato e dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria.

La ZTO D1 è quasi totalmente all'interno del Distretto Polifunzionale (Art. 81 delle presenti norme), area strategica di riqualificazione, riconversione e ristrutturazione assoggettata dal PAT ad un *Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico unitario* e per essa vale anche quanto previsto all'Art. 63, oltre al presente articolo.

Il PI riclassifica alcune *Aree di riqualificazione e riconversione*, individuate dal PAT a sud della linea ferroviaria, in *ZTO D1 economico-produttiva di completamento*, demandando l'intervento di ristrutturazione urbanistica con la riconversione dei tessuti produttivi esistenti al *Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico unitario* del Distretto Polifunzionale (Art. 81 delle presenti norme), all'interno del quale le aree ricadono.

Queste aree (ZTO D1_23 (ex RU_c2), ZTO D1_24 (ex RU_c3), ZTO D1_25 (ex RU_c4)) sono regolamentate dalla normativa del presente articolo e da quanto previsto per la ZTO D1 al *Repertorio Normativo*.

Nel caso in cui queste aree siano oggetto di ristrutturazione e riconversione urbanistica in assenza del *Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico unitario* del

Distretto Polifunzionale (Art. 81 delle presenti norme), esse non sono più regolamentate dal presente articolo, ma sono assoggettate alla normativa di *ZTO RU_c di riconversione dei tessuti produttivi esistenti* di cui all'Art. 82 delle presenti norme.

Destinazioni d'uso ammissibili

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso permesse all'interno della Città Consolidata economico-produttiva di cui all'Art. 63 delle presenti norme.

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.

Interventi ammessi

Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art. 3 DPR 380/2001 ed interventi di nuova costruzione secondo quanto previsto ed ammesso dalle presenti norme.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, punto d) comma 1 art. 3 DPR 380/2001, devono avvenire nel rispetto della normativa di ZTO D1 di cui al presente articolo, fino a concorrenza della superficie coperta massima ammissibile, soddisfacendo gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme.

Ogni edificio esistente nella ZTO D1, ossia la superficie coperta dello stesso, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l'edificio medesimo, secondo il rapporto di copertura corrispondente alla ZTO D1 riportato nel *Repertorio Normativo*.

Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi potenzialmente edificabili con le modalità ed i parametri d'intervento di cui al presente articolo, dove il lotto libero potenzialmente edificabile è la parte di suolo inedificato, appartenente ad una ZTO D1, in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto, a completamento della ZTO stessa, purché su tale lotto libero non gravino vincoli di superficie fondiaria, asservita ai parametri edificatori (rapporto di copertura) del PI, da parte degli edifici circostanti.

Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di incorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici incorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro superficie coperta, tale da mantenere il rispetto dei parametri edificatori (rapporto di copertura) del PI.

La nuova edificazione è regolata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO D1 di cui al presente articolo, fatti salvi i diritti di terzi e salvo diverse indicazioni riportate negli elaborati del PI.

È ammessa la sostituzione edilizia, intesa come l'insieme di interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da

demolire, mantenendo l'attuale configurazione del lotto di pertinenza e della rete stradale, nel rispetto della normativa di ZTO D1 di cui al presente articolo.

All'interno della ZTO D1 economico-produttiva di completamento è ammessa anche la Ristrutturazione Urbanistica, intesa come un insieme sistematico di interventi finalizzati al riassetto organico ed armonico di una parte del tessuto urbanistico-edilizio attraverso la sostituzione dello stesso con un altro diverso.

La Ristrutturazione Urbanistica può interessare anche due o più lotti accorpati e si attua con la redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), di iniziativa pubblica o privata.

Linee guida caratterizzanti l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica

- a) Il PUA deve interessare un ambito della ZTO D1 economico-produttiva di completamento di dimensioni adeguate a una corretta progettazione urbanistica;
- b) Il PUA deve perseguire il miglioramento della qualità urbana a cominciare dalla qualità stessa dell'intervento di progetto, che deve prevedere anche le aree a standard di cui all'Art. 7 delle presenti norme;
- c) Il PUA è regolato dalle dimensioni dell'ambito di intervento e dalla normativa di cui al presente articolo;
- d) Il PUA deve integrarsi con il tessuto urbano in cui si inserisce;
- e) Il PUA deve integrarsi alla viabilità esistente, evitando la creazione di nuove conflittualità ed apportando migliorie alla stessa;
- f) Se l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica ricade all'interno del Distretto Polifunzionale, il PUA deve tenere presente anche quanto previsto all'Art. 81 delle presenti norme.

Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi nella zona omogenea D1 si attuano con intervento edilizio diretto (**IED**), in ragione delle loro caratteristiche, fatte salve eventuali diverse indicazioni riportate negli elaborati grafici.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica l'ambito corrispondente sarà oggetto di Piano Urbanistici Attuativo (PdR).

L'edificazione per intervento edilizio diretto (IED) all'interno delle ZTO D1 è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del relativo certificato di abitabilità o di agibilità.

Parametri di intervento ZTO D1 economico-produttiva di completamento

Sono riportati nel *Repertorio Normativo*.

La ZTO D1 economico-produttiva di completamento deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi al suo interno.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT secondo quanto previsto all'Art. 53 delle presenti norme.

Prescrizioni particolari per tutte le ZTO D1 - Economico - -produttivo di

completamento.

- a) Monetizzazione degli standard: non è di norma mai consentita, salvo esplicita deroga rilasciata con delibera della Giunta Comunale per comprovata dimostrazione dell'impossibilità del reperimento di spazi nel lotto di pertinenza, segnatamente per le aree destinate a spazi di sosta.
- b) Locali a servizio dell'attività produttiva: ne è consentita la realizzazione solo se esplicitamente collegati all'attività produttiva con superficie di calpestio totale di tutte le destinazioni di seguite indicate:

Spacci aziendali: è consentita la realizzazione di una superficie pari al massimo al 10% della superficie totale di calpestio e solo se esplicitamente collegati all'attività produttiva dell'azienda per la sola vendita di prodotti di propria produzione. Nel caso di vendita anche di prodotti di produzione estranea all'azienda, la superficie di tali spacci verrà classificata come area commerciale, con adeguamento degli standard in riferimento a tale classificazione non superiore ai 250 mq..

Uffici aziendali: è consentita la realizzazione di una superficie pari al massimo al 10% della superficie totale di calpestio e solo se esplicitamente collegati all'attività produttiva dell'azienda

Oltre tale percentuale si considererà il cambio di destinazione d'uso edilizio dei locali e conseguente determinazione del contributo di costruzione perequativo e reperimento in area di proprietà di standards urbanistici

- c) . Soppalchi: ne è consentita la realizzazione, nel rispetto dei parametri edilizi igienico-sanitari, purché contenuti come massimo nel 40% della superficie coperta del fabbricato interessato. previo pagamento contributo di costruzione e reperimento in area di proprietà di standards urbanistici
- d) Alloggi a destinazione residenziale: ferma restando la norma generale per tutte le ZTO D che consente la realizzazione di un volume massimo di 500 mc da destinare a residenza per il personale di custodia o del proprietario delle attività insediate, con obbligo di vincolo di pertinenzialità Per i soli casi di più alloggi esistenti derivanti da condoni, frazionamenti o cambi d'uso da uffici a residenza si evidenzia che tali spazi potranno essere utilizzati solo per alloggio del proprietario e dei suoi familiari o comunque di personale impiegato in azienda. E' esplicitamente vietata la locazione a terzi estranei all'azienda. La vendita sarà consentita solo ed esclusivamente con l'immobile produttivo. Può essere ammesso il cambio di destinazione d'uso a direzionale o produttivo
- e) Cambio di destinazione da attività produttive artigianali/industriali ad attività commerciali, direzionali o diverse: Nel caso di cambio di destinazione da attività produttiva ad attività commerciali, direzionali o diverse (quali call center, palestre, logistiche, vendite on line, edifici destinati ad attività sportive quali padel piscine tennis o attività simili, sedi di Onlus o Aps, ecc), il dimensionamento delle aree a parcheggio dovrà essere supportato da una relazione contenente un'approfondita analisi del carico di utenza interna ed esterna valutato nei periodi e nelle ore di maggior afflusso previsto, sulla base della quale l'Ufficio Tecnico Comunale potrà prescrivere un adeguamento delle quantità minime di standard di legge.
- f) Nel caso di strutture sportive si dovrà prevedere almeno il 50% posti auto del numero massimo di utenti dichiarati nell'attività e minimo 10% sup. coperta
- g) Nel caso di attività logistiche, vendite on- line call center si dovrà prevedere almeno il

50% posti auto del numero massimo di dipendenti dichiarati nell'attività e minimo 50% sup. coperta

h) Parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici: Per attività esistenti e/o nel caso di cambi d'uso a destinazioni ammissibili per la ZTO D1, fatto salvo quanto già specificato nei precedenti punti e), f) e g) del presente capitolo, dovranno essere garantite le seguenti dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (con parcheggi a raso e/o autorimesse) da ricavarsi comunque all'interno del lotto e non monetizzabili, come segue:

- Per attività artigianali e industriali 10 mq ogni 100 mq della superficie di calpestio destinata all'attività;
- Per esercizi di vicinato e/o attività commerciali fino a 250 mq, mq 50 ogni 100 mq della superficie destinata alla vendita;
- Per supermercati e attività commerciali da 251 mq a 2500 mq, mq 100 ogni 100 mq della superficie destinata alla vendita;
- Per grandi strutture di vendita oltre i 2500 mq, mq 150 ogni 100 mq della superficie destinata alla vendita;
- Per pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, bar, ecc) mq 15 ogni 100 mq destinati all'attività;
- Per cinema, teatri e altri locali per spettacolo, mq 60 ogni 100 mq destinati all'attività;
- Per attività ricettive, alberghiere ed extra-alberghiere, i parcheggi pertinenziali devono essere dimensionati, come minimo, in ragione di 1 posto auto per ogni camera, oltre ad un'adeguata dotazione di posti per bus turistici.
- Per gli spacci aziendali (con la sola vendita di prodotti di propria produzione dell'azienda produttiva collegata) di cui al precedente punto b) dovranno essere obbligatoriamente previsti 2 posti auto nel caso di spacci aziendali fino a 50 mq e 4 posti auto nel caso di spacci aziendali fino a 100 mq.

Art. 65 PUA convenzionati vigenti della Città Consolidata economico-produttiva
ZTO D2 economico-produttiva di espansione
ZTO D3 economico-produttiva direzionale e commerciale
ZTO D5 economico-produttiva grandi strutture di vendita

Il PI individua i PUA delle ZTO D2, ZTO D3 e ZTO D5 realizzati e/o convenzionati, per i quali sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi, riportate nel *Repertorio Normativo*.

Nella Zona D5 economico-produttiva grandi strutture di vendita non è ammessa la riconversione urbanistica e, pertanto, non è consentito il cambio di destinazione d'uso; infatti la specificità delle funzioni svolte al suo interno e l'ampiezza delle superfici interessate impongono necessariamente che un'eventuale riconversione urbanistica sia regolamentata con una variante al PI ai sensi dell'art.18 LR n.11/2004.

Art. 66 ZTO D3 economico-produttiva direzionale e commerciale

Sono le aree funzionali alle sole attività commerciali e direzionali.

La ZTO D3 è quasi totalmente all'interno del Distretto Polifunzionale (Art. 81 delle presenti norme), area strategica di riqualificazione, riconversione e ristrutturazione assoggettata dal PAT ad un *Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico unitario*, e per essa vale anche quanto previsto all'Art. 63 delle presenti norme, oltre al presente articolo.

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'Art. 63 delle presenti norme.

Le attività commerciali sono regolamentate per tipo e dimensioni dalla LR n. 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.

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.

Interventi ammessi

Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art. 3 DPR 380/2001 ed interventi di nuova costruzione secondo quanto previsto ed ammesso dalle presenti norme.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, punto d) comma 1 art. 3 DPR 380/2001, devono

avvenire nel rispetto della normativa di ZTO D3 di cui al presente articolo, fino a concorrenza della superficie coperta, soddisfacendo gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme.

Ogni edificio esistente nella ZTO D3, ossia la superficie coperta dello stesso, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l'edificio medesimo, secondo il rapporto di copertura corrispondente alla ZTO D3.

Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi potenzialmente edificabili con le modalità ed i parametri d'intervento di cui al presente articolo, dove il lotto libero potenzialmente edificabile è la parte di suolo inedificato, appartenente ad una ZTO D3, in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto, a completamento della ZTO stessa, purché su tale lotto libero non gravino vincoli di superficie fondiaria, asservita ai parametri edificatori (rapporto di copertura) del PI, da parte degli edifici circostanti.

Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di incorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici incorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro superficie coperta, tale da mantenere il rispetto dei parametri edificatori (rapporto di copertura) del PI.

La nuova edificazione è regolata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO D3 di cui al presente articolo, fatti salvi i diritti di terzi e salvo diverse indicazioni riportate negli elaborati del PI.

È ammessa la sostituzione edilizia, intesa come l'insieme di interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire, mantenendo l'attuale configurazione del lotto di pertinenza e della rete stradale, nel rispetto della normativa di ZTO D3 di cui al presente articolo.

All'interno della ZTO D3 economico-produttiva direzionale e commerciale è ammessa anche la Ristrutturazione Urbanistica, intesa come un insieme sistematico di interventi finalizzati al riassetto organico ed armonico di una parte del tessuto urbanistico-edilizio attraverso la sostituzione dello stesso con un altro diverso.

La Ristrutturazione Urbanistica può interessare anche due o più lotti accorpati e si attua con la redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), di iniziativa pubblica o privata.

Linee guida caratterizzanti l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica

- a) Il PUA deve interessare un ambito della ZTO D3 economico-produttiva direzionale e commerciale di dimensioni adeguate a una corretta progettazione urbanistica;
 - b) Il PUA deve perseguire il miglioramento della qualità urbana a cominciare dalla qualità stessa dell'intervento di progetto, che deve prevedere anche le aree a standard di cui all'Art. 7 delle presenti norme;
 - c) Il PUA è regolato dalle dimensioni dell'ambito di intervento e dalla normativa di cui al presente articolo;
 - d) Il PUA deve integrarsi con il tessuto urbano in cui si inserisce;
 - e) Il PUA deve integrarsi alla viabilità esistente, evitando la creazione di nuove conflittualità ed apportando migliorie alla stessa;
 - f) Se l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica ricade all'interno del Distretto Polifunzionale, il PUA deve tenere presente anche quanto previsto all'Art. 81 delle presenti norme.
-

Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi nella zona omogenea D3 si attuano con intervento edilizio diretto (**IED**), in ragione delle loro caratteristiche, fatte salve eventuali diverse indicazioni riportate negli elaborati grafici.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica l'ambito corrispondente sarà oggetto di Piano Urbanistici Attuativo (PdR).

L'edificazione per intervento edilizio diretto (IED) all'interno delle ZTO D3 è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del relativo certificato di abitabilità o di agibilità.

Parametri di intervento ZTO D3 economico-produttiva direzionale e commerciale

Sono riportati nel *Repertorio Normativo*.

La ZTO D3 economico-produttiva di completamento deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi al suo interno.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'Art. 53 delle presenti norme.

Per quanto riguarda l'area classificata in ZTO D3/3 nel PI, soggetta all'Accordo p/p n. 12, si rimanda all'apposita scheda riportata nel successivo art. 83 nonché agli elaborati grafici e documentali allegati al PI tematico n.9 già approvato in data 29/11/2022 con D.C.C. n. 73, evidenziando in particolare l'obbligo del rispetto delle prescrizioni dettate nel parere motivato n. 91 della Commissione Regionale VAS del 13 aprile 2022, nonché del parere della Direzione Difesa del Suolo – U.O. Genio Civile di Verona del 29/10/2022, prot. 447392.

Art. 67 ZTO D4 economico-produttiva agro-industriale ed il Polo Tecnologico Bios

È l'ampia area posta sul versante occidentale del territorio comunale, a nord della SR11, dove è insediata una delle primarie aziende europee nel settore delle carni fresche avicole e suine e di prodotti gastronomici derivati.

L'area ricade all'interno del Polo Tecnologico Bios (art.18.5 delle NT del PAT) che il PAQE individua in questa parte del territorio, assieme ad una zona contigua appartenente al Comune di Verona.

In tal modo la ZTO D4 partecipa al parco tecnologico agroalimentare *dove concentrare e potenziare attività ad alto contenuto tecnologico ed innovativo nel settore delle biotecnologie agroalimentari, inserito nel circuito delle biotecnologie dell'area veronese*, adeguando la propria normativa alle Direttive di cui all'art.36 PAQE.

Nella Zona D4 economico-produttiva agro-industriale non è ammessa alcuna riconversione urbanistica e, pertanto, non è consentito il cambio di destinazione d'uso in quanto l'area è parte del Polo Tecnologico Bios del PAQE.

Gli interventi ammessi, le modalità di intervento ed i parametri di intervento sono riportati

nel *Repertorio Normativo*.

La ZTO D4 deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi in essa.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'Art. 53 delle presenti norme.

Art. 68 Attività economico-produttive ai sensi della LR n.11/87

Sono le aziende che hanno fruito delle opportunità concesse dalla LR n.11/87.

Il PI conferma la disciplina dello strumento urbanistico previgente, approvata con DGR n.799 del 17/03/1998, che le regola.

Art. 68.1 Attività economico-produttive in zona impropria da confermare

Sono le attività produttive e commerciali esistenti nel territorio aperto, che presentano caratteristiche compatibili con l'intorno, pur essendo in zona impropria.

Il PI individua puntualmente le *attività economico-produttive in zona impropria da confermare* e le regola con schede puntuali, riportate nel *Repertorio Normativo*, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

La scheda di ogni *attività economico-produttiva in zona impropria da confermare* riporta:

- l'analisi dello stato di fatto dell'attività esistente, l'ambito di pertinenza;
- la parte normativa e le destinazioni d'uso ammesse, avente valore conformativo.

La scheda può presentare anche l'eventuale parte progettuale con gli interventi ammessi, avente valore prescrittivo.

L'area di pertinenza, individuata nella scheda, è l'area all'interno della quale si svolge l'attività produttiva esistente e si deve intendere funzionale all'esercizio della stessa.

L'eventuale subentro di altre attività non costituisce variante al PI, purché le nuove attività corrispondano alle destinazioni d'uso ammesse dalla scheda.

In caso di dismissione dell'area per l'attività schedata e/o per le destinazioni d'uso ammesse dalla stessa scheda, l'area rientra nella disciplina di ZTO in cui è contenuta.

L'individuazione e la schedatura di *attività economico-produttive in zona impropria da confermare* sono soggette a contributo perequativo.

Art. 69 La Città Pubblica

La Città Pubblica è l'insieme delle parti di tessuto urbano cui si attribuiscono funzioni di interesse pubblico e di servizio per l'intera comunità e, nonostante la sua marcata specificità, si rapporta con continuità alle altre parti del Sistema Insediativo.

La Città Pubblica si sviluppa e si realizza per iniziativa pubblica e/o privata convenzionata, anche attraverso l'applicazione degli strumenti compensativi e perequativi ai sensi dell'Art. 75 Art. 76 e Art. 77 delle presenti norme.

Sono ammesse la proprietà e la gestione di servizi, attrezzature ed impianti di interesse pubblico da parte di Privati, purché regolate da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale per regolamentarne le forme di utilizzazione e di gestione.

Le presenti norme non definiscono i parametri quantitativi per le aree della Città Pubblica, come il volume, la superficie coperta, le altezze degli edifici etc., demandando la loro definizione alla fase di progetto della specifica opera pubblica.

Gli interventi relativi ad opere di interesse pubblico realizzati dall'Amministrazione Pubblica e/o da soggetti diversi saranno definiti e regolamentati da opportuno e specifico progetto, che determinerà i parametri di intervento in relazione al tipo di opera, nel rispetto della normativa vigente e di quella eventuale specifica che la riguardi. È ammessa l'attivazione di *Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004* di cui all'Art. 83 delle NTO.

In tutte le zone F è ammessa la realizzazione di un alloggio per il custode, per un volume massimo di 500 mc, qualora si ritenga necessario.

La dotazione di parcheggi pubblici nelle diverse zone F deve essere assicurata ed adeguata alla valenza ed alla capacità attrattiva degli impianti, delle attrezzature e dei servizi da realizzare.

La Città Pubblica si distingue in:

- 1) **Zona F1** Aree per attrezzature ed impianti di interesse collettivo generale destinate alle strutture per la pubblica amministrazione, le attività civiche, culturali, sociali, religiose, di servizio pubblico e relativi servizi, nonché di altre assimilabili di interesse collettivo.

I cimiteri rientrano in queste aree e sono disciplinati da specifiche disposizioni di legge e da quelle di cui all'Art. 29 delle presenti norme, inerenti alle fasce di rispetto.

Il PI classifica la *Porta della Musica* come ZTO F1, di cui all'Art. 69.1 delle presenti norme.

Tra le ZTO F1 rientra il Parco Urbano Casa Pozza corrispondente all'ampia area attorno all'antico compendio di Casa Pozza, che partecipa al grande e complesso progetto, ispirato al *Masterplan*²⁷ omonimo (Allegato al *Repertorio Normativo*), che prevede il recupero e la valorizzazione dell'antica corte, assieme a numerosi ed articolati interventi legati alla riqualificazione degli impianti sportivi del Centro Olimpia,

²⁷ Il masterplan non assume alcun specifico significato normativo, ma costituisce un sussidio operativo finalizzato a prefigurare la qualità degli interventi.

comprendente anche la costruzione di un importante centro natatorio, e alla creazione di un esteso polmone verde per la città (il Parco Urbano Orientale) per ricucire il tessuto urbano esistente con i nuovi interventi di urbanizzazione previsti a nord del tratto orientale della SR11.

Quest'area costituisce la testa del Parco Urbano Orientale dove, in continuità con lo stesso, trovano posto il verde attrezzato per lo sport e spazi per le attività ricreative all'aperto, oltre alla concreta realizzazione di quanto previsto dal PAT in questo versante del Capoluogo, ossia l'orto botanico e gli orti cittadini assieme alla casa protetta per gli anziani autosufficienti, che si ispira al modello, basato su criteri innovativi di cura delle persone della terza età, La Legge del Villaggio di Don Zocca, presente già a Verona e a Pescantina.

Tutti gli interventi ammessi e previsti all'interno dell'area del Parco Urbano Casa Pozza sono regolamentati dal presente articolo.

- 2) **Zona F2** Aree per istruzione destinate alle strutture ed impianti per l'istruzione pubblica di ogni ordine e grado sino alle medie superiori, incluse, e i relativi servizi e strutture di supporto.
- 3) **Zona F3** Spazi aperti pubblici attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche, gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e relativi servizi, strutture coperte per il gioco e la pratica delle attività sportive.
 - Nelle aree destinate a Zona F3 si possono realizzare costruzioni funzionali alla fruizione delle stesse, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature di supporto e di servizio, piste ciclo-pedonali.
 - Nelle aree per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 40% di quella complessiva.

Il PI classifica il Centro Olimpia come ZTO F3, di cui all'Art. 69.2 delle presenti norme.
- 4) **Zona F4** Aree per parcheggi ad uso pubblico destinate alla sosta degli autoveicoli, quali le aree a parcheggio e/o autorimesse.
 - Le sole strutture ammesse sono quelle per il ricovero degli autoveicoli.
 - Nelle aree destinate a parcheggio pubblico si possono realizzare costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio e connessioni ciclo-pedonali.
 - Le aree destinate a parcheggio pubblico devono essere opportunamente dotate di filari alberati con essenze latifoglie caduche e di verde a valenza ambientale, appartenenti alla vegetazione locale.
 - Le aree destinate a parcheggio pubblico, 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 (art.39 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque della Regione del Veneto).

- 5) **Zona F5** Aree per servizi tecnologici destinate ad impianti, strutture e servizi strettamente tecnologici sia di interesse generale che di interesse locale, quali centrali elettriche, sedi, depositi ed impianti delle Aziende municipali etc..
- I servizi tecnologici possono realizzarsi in tutte le zone ed aree, previo consenso del Comune, escludendo le aree vincolate e quelle di pregio ambientale, garantendo, inoltre, la tutela di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico ed ambientale.
 - I manufatti devono rispettare la specifica normativa vigente e quanto previsto dalle presenti norme.

Nelle ZTO F5 in cui fabbricati o parti di essi siano dismessi a seguito d'interventi di riqualificazione e/o riorganizzazione degli impianti, per cui l'area è destinata, è ammesso l'uso di quei fabbricati o parti di essi dismessi per adibirli a funzioni della Città Pubblica diverse da quella originale ovvero dalla ZTO F5.

La compresenza è ammessa solo se in presenza di specifico percorso di accesso dedicato e se non sussistono interferenze di alcun tipo o motivi di pericolo per l'incolumità pubblica tra la ZTO F5, ospitante, e la diversa ZTO F, ospitata, e comunque previo consenso del Comune.

Il PI riconosce la ZTO F1 dell'ex alloggio, posto al Piano Primo del fabbricato viaggiatori della stazione ferroviaria, all'interno della ZTO F5_8, che associa, per la numerazione, alla ZTO F1_37 dell'ex magazzino merci contiguo.

La **ZTO F5_2** è un'area posta tra la SP38 La Porcilana e Via Maglio, che ospita la cabina primaria (CP) Enel.

In data 22 Aprile 2011 la Società Enel Distribuzione SpA notificava una situazione di potenziale contaminazione a seguito dello sversamento di una quantità di olio minerale isolante per il quale sono state messe immediatamente in atto una serie di procedure di messa in sicurezza d'emergenza. Dopodiché l'area è stata oggetto di bonifica.

La Determinazione della Provincia di Verona - Servizio Gestione Rifiuti - Unità Operativa Rifiuti Urbani n.4485/15 del 3 Dicembre 2015 certifica il completamento degli interventi di bonifica e messa in sicurezza operativa (MISO) dell'area.

La Determinazione detta anche *Prescrizioni* in caso di variazione d'uso del sito ovvero cambio di destinazione urbanistica e più precisamente:

- nel caso di un eventuale mutamento della destinazione d'uso dell'area in oggetto prevista dal vigente PRG che comporti l'applicazione di valori di concentrazione limite accettabili più restrittivi, si dovrà procedere secondo quanto previsto dall'art.242 e seguenti del DLgs 3 Aprile 2006 n.152 tenendo presente la nuova destinazione d'uso del sito;
- nel caso di alterazioni dello stato e dell'uso dei luoghi che possano modificare le assunzioni fatte per l'Analisi di Rischio sito - specifica, dovrà essere elaborata una nuova Analisi di Rischio che tenga conto della mutata configurazione dell'area (relativamente a percorsi e modalità di esposizione, recettori e bersagli) e si dovrà procedere secondo quanto previsto dall'art.242 del DLgs 3 Aprile 2006 n.152;
- qualora, per qualsiasi causa, emergessero elementi idonei ad individuare condizioni di superamento dei valori di concentrazioni soglia di contaminazione previsti per le varie matrici ambientali del DLgs 3 Aprile 2006 n.152 attribuibili al sito in questione si dovrà procedere secondo quanto previsto dall'art.242 del DLgs 3 Aprile 2006

n.152.

La Determinazione della Provincia di Verona - Servizio gestione Rifiuti - Unità Operativa Rifiuti Urbani n.4485/15 del 3 Dicembre 2015 è allegata al Repertorio Normativo assieme alla Relazione tecnica di attività di bonifica.

6) **Zona F6** Aree per strutture ed attrezzature pubbliche e di pubblico interesse a gestione privata convenzionata.

Il PI individua:

- un'area di servizio ai mezzi di trasporto (ZTO F6_1), sul confine occidentale a sud della tangenziale est (ATO P1.1);
- un'area ad uso prevalente di deposito e custodia di veicoli sottoposti a sequestro giudiziario o abbandonati nel territorio di SMBA, servizio di soccorso stradale e servizi per la mobilità (ZTO F6_2), sul versante orientale a nord della SP38 La Porcilana (ATO P1.1);
- un'area nel Capoluogo per la realizzazione di un bioparco, finalizzato all'attività didattica ed al tempo libero, e di strutture per la cura e l'ospitalità di animali d'affezione e per la pratica della pet therapy (ZTO F6_4, ATO R 1.1);

Tutte le aree sono di attuazione privata secondo quanto previsto e riportato nel *Repertorio Normativo*.

L'Amministrazione Comunale può individuare altre aree per strutture ed attrezzature pubbliche e di pubblico interesse a gestione privata convenzionata.

Tutti gli interventi ammessi all'interno della Città Pubblica devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'Art. 53 delle presenti norme.

Art. 69.1 La Porta della Musica

Il PI conferma la Porta della Musica, una delle azioni previste dal PAQE (art.27) sul territorio di SMBA, recepita dal PAT; la localizza sul versante occidentale del territorio, nell'area a forma triangolare risultante dall'intersezione della linea ferroviaria MI-VE, della tangenziale est e del torrente Rosella, già individuata ed indicata allo scopo dalla Regione Veneto con DGRV n.2601 del 08 Agosto 2003.

Il PI classifica l'area della Porta della Musica come ZTO F1 per la valenza di interesse pubblico che il PAQE le affida come ingresso da oriente alla città scaligera, luogo deputato ad accogliere grandi eventi musicali e manifestazioni di vario genere, assieme all'attività ricettiva legata al turismo congressuale e fieristico, assumendo in tal modo il ruolo promotore della riqualificazione urbana della vicina zona produttiva e di volano per l'economia locale e dell'intero Hinterland.

Questo è il motivo per cui La Porta della Musica rientra nelle aree del Distretto Polifunzionale, assoggettato al *Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico unitario* di cui all'Art. 81 delle presenti norme, proprio per il peso urbanistico e la valenza economica che essa assume per la Città di SMBA.

Nonostante l'interesse pubblico manifesto della Porta della Musica, l'area rimane di proprietà privata, mentre la realizzazione e la gestione della stessa saranno a cura dei

Privati previa regolamentare convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Modalità di attuazione degli interventi

Il PI conferma quanto previsto dal PAT (art.18.4 delle NT) e assoggetta l'area della Porta della Musica a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, Piano Particolareggiato (PP) che definisce i parametri quantitativi dell'intervento e i contenuti coerenti al presente articolo.

Poiché la Porta della Musica rientra nel Distretto Polifunzionale, che assoggetta le aree al suo interno al *Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico unitario*, il PUA di iniziativa pubblica, Piano Particolareggiato (PP), deve essere coerente alla disciplina di cui all'Art. 81 delle presenti norme, oltreché a quella del presente articolo.

In assenza del Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico unitario, è ammesso operare attraverso il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, Piano Particolareggiato (PP), a condizione che lo stesso sia coerente alla disciplina di cui all'Art. 81 delle presenti norme, oltreché a quella del presente articolo.

In ogni caso il PP può essere proposto anche dal Privato con l'attivazione di *Accordo tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004*.

Su specifica prescrizione della Commissione VAS (parere n.45 del 05/08/2011) il PUA sarà oggetto di procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica di cui alla Direttiva 2001/42/CE.

Destinazioni d'uso ammissibili

Sono le destinazioni d'uso anche indicate dal PAQE all'art.27, ossia:

- 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.

Tutte le attività commerciali sono regolamentate dalla LR n. 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.

Le strutture ricettive sono disciplinate dalla LR n.11/2013e smi.

Contenuti del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, Piano Particolareggiato (PP)

Il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, Piano Particolareggiato (PP) anche predisposto dal Privato con l'attivazione di *Accordo tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004*, deve:

- disciplinare l'intervento di cui al presente articolo, in attuazione di quanto previsto all'art.27 del PAQE;
-

- precisare l'ambito dell'area della Porta della Musica, le modalità operative, i parametri quantitativi per la realizzazione degli interventi previsti, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti;
- prevedere la dotazione di parcheggi pubblici ed aree a standard adeguata alla valenza ed alla capacità attrattiva degli impianti, delle attrezzature e dei servizi da realizzare per le funzioni previste;
- soddisfare gli standard urbanistici di cui all'Art. 7 delle presenti norme per le attività e le funzioni previste;
- precisare le condizioni di accessibilità alla Porta della Musica, rispetto alla viabilità comunale e a quella territoriale con appositi studi;
- prevedere un sistema di percorsi ciclo-pedonali da integrare al sistema insediativo urbano;
- fornire i criteri costruttivi degli interventi atti a garantire un corretto inserimento ambientale con il contesto circostante;
- essere coerenti alla disciplina di cui all'Art. 81 delle presenti norme.

Tutti gli interventi ammessi all'interno della Porta della Musica devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'Art. 53 delle presenti norme.

Art. 69.2 Centro Olimpia

Il PI conferma il Centro Olimpia, azione prevista dal PAQE (art.80) sul territorio di SMBA e recepita dal PAT, e lo individua nell'area degli attuali impianti sportivi a nord est del Borgo della Vittoria nell'ATO R1.1 Capoluogo SMBA.

Il PI classifica l'area del Centro Olimpia come ZTO F3 per il ruolo di cittadella sportiva che il PAQE gli affida, costituita da un sistema di aree e strutture destinate ad attività sportive, svolte prevalentemente all'aperto, quali campo sportivo multifunzionale e polivalente, piste di atletica, campo da baseball e strutture coperte per il nuoto e lo sport in genere, con relative strutture di supporto, oltre ad attività di incontro e di confronto come luoghi di spettacolo, biblioteche di settore e spazi per l'esposizione temporanea.

Il Centro Olimpia rientra anche nell'ampio progetto di riqualificazione della scena urbana rappresentato dal *Masterplan*²⁸ denominato *Casa Pozza* (Allegato al *Repertorio Normativo*) che propone il consolidamento ed il potenziamento degli impianti sportivi esistenti con la realizzazione di nuovi impianti per attività sportive diverse, oltre a prevedere la tutela e la valorizzazione del nucleo di Centro Storico di Casa Pozza, recuperabile anche in parte come struttura a supporto delle attività svolte nella cittadella sportiva, nel contesto di un *Parco Urbano* che permetta il godimento della vista di un ambiente verde naturale e una via di fuga di tipo bucolico alla città densamente edificata e popolata e che sia fruibile in ogni momento della giornata con la possibilità di godere eventi, assistere ad attrazioni, praticare attività ludiche o sportive o di puro svago e relax, con adeguate strutture di supporto.

Destinazioni d'uso ammissibili

Sono le destinazioni d'uso indicate dal PAQE all'art.80, ossia:

- Impianti e strutture destinate alle attività sportive svolte prevalentemente all'aperto;
- Impianti e strutture per il nuoto e lo sport in genere (centro natatorio coperto, palestre etc.);
- Impianti e strutture per attività di incontro e di confronto, per lo spettacolo, biblioteche di settore e spazi per l'esposizione;
- Attività commerciali, pubblici esercizi e attività di ristoro a supporto del Centro Olimpia;
- Altre attrezzature e servizi di supporto.

Modalità di attuazione degli interventi

Il Centro Olimpia si sviluppa e si realizza per iniziativa pubblica e/o privata convenzionata, anche attraverso l'applicazione degli strumenti compensativi e perequativi ai sensi dell'Art. 75, Art. 76 e Art. 77 delle presenti norme.

Sono ammesse la proprietà, la realizzazione e la gestione di servizi, attrezzature ed impianti di interesse pubblico da parte di Privati, purché l'intervento nel suo insieme sia regolarmente convenzionato con l'Amministrazione Comunale.

Gli interventi relativi ad opere di interesse pubblico realizzati dall'Amministrazione Pubblica e/o da soggetti diversi saranno definiti e regolamentati da opportuno e specifico progetto,

²⁸ Il masterplan non assume alcun specifico significato normativo, ma costituisce un sussidio operativo finalizzato a prefigurare la qualità degli interventi.

che determinerà i parametri di intervento in relazione al tipo di opera, nel rispetto della normativa vigente e di quella eventuale specifica che la riguardi.

La dotazione di parcheggi pubblici nelle diverse zone F deve essere assicurata ed adeguata alla valenza ed alla capacità attrattiva degli impianti, delle attrezzature e dei servizi da realizzare.

Su specifica prescrizione della Commissione VAS (parere n.45 del 05/08/2011) gli interventi saranno oggetto di procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica di cui alla Direttiva 2001/42/CE.

Tutti gli interventi ammessi all'interno del Centro Olimpia devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'Art. 53 delle presenti norme.

Gli interventi da realizzare nel Centro Olimpia devono prevedere:

- l'integrazione del Centro Olimpia all'interno della rete dei percorsi naturalistici degli ambiti naturalistico-ambientali anche per la creazione di un circuito dell'aria aperta;
- raccordi con il tessuto urbano circostante e la viabilità esistente, evitando la creazione di nuove conflittualità ed apportando migliorie alla stessa;
- a soddisfare criteri costruttivi e d'intervento per garantire un corretto inserimento ambientale;
- l'opportunità di realizzare strutture a supporto delle attività sportive e ad altre compatibili con le stesse, ipotizzando anche la possibilità di una modesta volumetria residenziale per ospitalità degli atleti.

Le superfici coperte delle strutture di supporto alle attività sportive non devono essere superiori al 10% della superficie fondiaria.

Art. 70 La Città della Trasformazione

La Città della Trasformazione è l'insieme delle parti di territorio in cui si attuano i processi di trasformazione per la realizzazione della città di nuovo impianto e di quelle aree di città esistente che, dismesse e abbandonate ed alcune anche in stato di degrado, sono recuperate sotto l'aspetto urbanistico e funzionale ai contesti urbani e periurbani con azioni di riqualificazione e riconversione.

Tutte le azioni previste nella Città della Trasformazione sono strategiche per soddisfare le esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale ed urbano sentite dalla comunità e possono comprendere anche la realizzazione integrata di componenti del sistema della mobilità.

Gli interventi di trasformazione, soddisfacenti i criteri di sostenibilità del PAT, hanno il fine di garantire la riqualificazione urbana ed ambientale, la dotazione e l'integrazione, laddove carente, degli standard urbanistici con acquisizioni compensative, perseguendo gli obiettivi quantitativi e qualitativi anche con la modalità attuativa della perequazione urbanistica di cui all'Art. 75 delle presenti norme.

La Città della Trasformazione presenta una componente residenziale ed una componente economico – produttiva e si articola in:

- Zona territoriale omogenea C2 di espansione residenziale;
- Zona territoriale omogenea C2A di espansione residenziale della pianificazione urbana perequata;
- Il Distretto Polifunzionale, area strategica di riqualificazione, riconversione e ristrutturazione;
- ZTO RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione;
- Aree oggetto di Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004;
- Zona territoriale omogenea D5 economico-produttiva grandi strutture di vendita;
- Zona territoriale omogenea DT economico-produttiva turistico – ricettiva.

Gli interventi della Città della Trasformazione sono attuati con Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata e devono soddisfare la richiesta di standard urbanistici di cui all'Art. 7, nel rispetto delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie della Città Consolidata residenziale e della Città Consolidata economico-produttiva, di cui agli Art. 57 e Art. 63 delle presenti norme, assieme alle eventuali specificità espresse e riportate per ciascuna zona di appartenenza.

Anche le azioni di PI relative alla Città Pubblica di cui all'Art. 69, sia che riguardino nuovi interventi e nuove dotazioni o il miglioramento e la riqualificazione di aree e di attrezzature pubbliche esistenti, concorrono alla promozione della Città della Trasformazione.

La quota di edilizia convenzionata e sovvenzionata prevista nelle ZTO della Città della Trasformazione può essere ridotta o annullata previa convenzione, da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale, e relativo contributo perequativo.

Tutte le nuove azioni della Città della Trasformazione previste dal PI sono soggette a contributo perequativo.

~~Art. 70.1 — Edilizia ecosostenibile nella Città della Trasformazione~~

~~I nuovi edifici residenziali della Città della Trasformazione devono soddisfare criteri di edilizia ecosostenibile ed avere una **prestazione energetica globale pari almeno alla classe energetica B** ai sensi del DM 26 Giugno 2009, **attestata da soggetti certificatori riconosciuti** ai sensi del DPR di cui all'art.4 comma 1 lettera c) del DLgs n.192 del 19 Agosto 2005.~~

~~Ai nuovi edifici si riconosce un volume massimo edificabile al netto dei muri perimetrali, dei solai e dei volumi tecnici.~~

~~La nuova edificazione è consentita fino a concorrenza del volume massimo edificabile, nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.~~

~~**Una classe energetica del nuovo edificio superiore alla B, attestata da soggetti certificatori riconosciuti** ai sensi del DPR di cui all'art.4 comma 1 lettera c) del DLgs n.192 del 19 Agosto 2005, determina un bonus volumetrico o la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stabiliti secondo criteri di valutazione definiti con Atto di Indirizzo del Consiglio Comunale di cui all'Art. 96 delle presenti norme.~~

~~Anche il bonus volumetrico è al netto dei muri perimetrali, dei solai e dei volumi tecnici.~~

~~Nel caso di nuovo edificio con classe energetica superiore alla B l'edificazione è consentita fino a concorrenza del volume massimo edificabile e di quello concesso (bonus volumetrico), nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.~~

Art. 71 Piani urbanistici attuativi

- 1) I piani urbanistici attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici con cui si attuano le previsioni del PI, qualora esplicitamente richiesto, regolando l'assetto urbanistico degli impianti insediativi, la qualità e la morfologia degli edifici, la conformazione e le prestazioni delle parti pubbliche, la viabilità ed i servizi, le procedure ed i tempi d'attuazione degli interventi ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresi l'Amministrazione Comunale, gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti ed i Soggetti privati.
 - 2) I piani attuativi sono disciplinati dalla LR n.11/2004 e si dividono in:
 - piani particolareggiati (art.13 L n.1150/1942);
 - piani di lottizzazione (art.28 L n.1150/1942);
 - piani di zona per l'edilizia economica e popolare (L n.167/1962);
 - piani per gli insediamenti produttivi (art.27 L n.865/1971);
 - piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (art.28 L n.457/1978);
 - piano ambientale (LR n.40/1984);
 - programma integrato (LR n.179/1992).
 - 3) I piani urbanistici attuativi previsti come *obbligatori* dal PI sono puntualmente individuati negli elaborati grafici, che riportano la perimetrazione del corrispondente ambito di intervento, ovvero l'area oggetto di PUA. L'obbligatorietà dei piani attuativi è riportata anche nella specifica norma di zona.
 - 4) L'attuazione di un PUA è possibile anche laddove il PI non lo preveda nei propri elaborati grafici.
-

- 5) I PIRUEA vigenti sono assimilabili a PUA convenzionati e vigenti e pertanto sono regolamentati ai sensi dell'Art. 73 e dell'Art. 74 delle presenti norme.

Art. 72 Definizioni dei piani urbanistici attuativi

- 1) Il **Piano Particolareggiato (PP)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica e di applicazione generale su qualunque parte del territorio comunale.
- 2) Il **Piano di Lottizzazione (PdL)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo finalizzato all'intervento su aree non interessate da insediamenti preesistenti e, quindi, indicate per la prima volta dal PI come urbanizzabili.

Il Piano di Lottizzazione può essere sia di iniziativa pubblica che privata; nel primo caso può trattarsi sia di un piano di un piano di lottizzazione su aree di proprietà pubblica, sia di un piano di lottizzazione elaborato avvalendosi di poteri sostitutivi nei confronti di privati inerti di cui all'art. 20 comma 6 LR n.11/2004.

- 3) Il **Piano di Recupero (PdR)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo finalizzato all'intervento di riqualificazione e di ristrutturazione urbanistica sul patrimonio edilizio esistente, ovvero alla sua sostituzione (parziale o totale) con edifici ed assetto microubanistico a questi alternativi.

Il Piano di Recupero può essere sia di iniziativa pubblica che privata.

- 4) Il **Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo simile al Piano di Lottizzazione, ma è definito in modo preciso da leggi settoriali (in particolare la Legge n.167/62 e smi) per la destinazione d'uso (implicita nel nome) e le procedure di formazione, approvazione ed attuazione.

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è solo di iniziativa pubblica.

- 5) Il **Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo simile al Piano di Lottizzazione, ma è definito in modo preciso da leggi settoriali (in particolare la Legge n.865/71 e smi) per la destinazione d'uso (implicita nel nome) e le procedure di formazione, approvazione ed attuazione.

Il Piano di Insediamenti Produttivi è solo di iniziativa pubblica.

Art. 73 Procedure di approvazione dei piani urbanistici attuativi e relativi elaborati

- 1) I piani attuativi previsti dal PI sono disciplinati dalle presenti norme e fanno riferimento ai contenuti normativi degli articoli 19 e 20 della LR n.11/2004.

- 2) Gli strumenti urbanistici attuativi (PUA) possono prevedere variazioni del perimetro dell'ambito d'intervento, individuato dal PI, nel limite massimo del 10% senza costituire variante allo stesso PI, a seguito della definizione esecutiva delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione delle aree, comunque nel rispetto della capacità insediativa teorica del PUA e del dimensionamento delle aree a standard secondo i minimi di legge, come previsto dal PI.

Se il PUA è di iniziativa pubblica sono ammesse variazioni di perimetro, di superficie territoriale, di volume e/o di superficie coperta nel limite massimo del 15% senza costituire variante al PI, comunque garantendo la dotazione di standard secondo i minimi di legge.

- 3) Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato ed approvato dalla Giunta Comunale. Qualora il piano sia di iniziativa privata la Giunta Comunale, entro il termine di

settantacinque giorni dal ricevimento della proposta, corredata dagli elaborati previsti, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.

- 4) Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e mediante l'affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.
- 5) Entro settantacinque giorni dal decorso del termine di cui al punto 4, la Giunta Comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. La Giunta Comunale in sede di approvazione del piano dichiara, altresì, la sussistenza delle eventuali disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive contenute nel piano urbanistico attuativo (PUA) al fine di consentire la realizzazione degli interventi mediante ~~Denuncia di Inizio Attività (DIA)~~ Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi ~~dell'art.22 comma 3 lettera b)~~ dell'art. 23 comma 1 lettera b) del DPR n.380/2001 e smi.
- 6) I termini previsti ai punti 3, 4 e 5 sono perentori; qualora decorrano inutilmente i termini di cui ai punti 3 e 5 il piano si intende adottato o approvato e le opposizioni e osservazioni, eventualmente presentate, respinte.
- 7) Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune ed il relativo deposito, nel caso di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro quindici giorni dell'avviso dell'avvenuto deposito.
- 8) Il piano entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nell'albo pretorio del comune.
- 9) I PUA di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale, e, comunque, almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito stesso. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'art.21 LR n.11/2004.
- 10) I PUA possono essere attuati, dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi ai sensi dell'art.21 della LR n.11/04.

Il comparto urbanistico è l'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento.

La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto ed i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione di denuncia inizio attività, ovvero di un'unica istanza di *Permesso di Costruire*, sono stabiliti dal PI oppure da un PUA.

Il comparto può riguardare tutto o parte di un PUA oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del PI.

Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di un'apposita convenzione.

Il consorzio è costituito dai soggetti interessati che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale, e, comunque, almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici secondo quanto stabilito all'art.35 della LR n.11/04 e all'Art. 75 delle presenti NTO. Dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.

Il consorzio ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.

L'occupazione temporanea o l'espropriazione sono notificate ai proprietari e agli aventi titolo nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale.

Sono ammessi subcomparti o stralci funzionali di PUA solo a seguito di un Piano di Coordinamento Urbanistico complessivo dell'intero ambito da assoggettare unitamente al subcomparto all'approvazione della Giunta Comunale con le procedure di cui al presente articolo. L'attuazione del subcomparto o stralcio funzionale non deve pregiudicare l'attuazione organica dell'assetto urbanistico complessivo dell'area, ma favorire esclusivamente l'operatività degli interventi con tempi di esecuzione diversificati.

- 11) Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all'art.7 LR n.11/2004.
- 12) Il PUA ha efficacia per dieci anni. Non ha limite temporale l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano attuativo per la costruzione di nuovi edifici e la modificazione di quelli esistenti. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
- 13) Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del PUA è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.
- 14) L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni.
- 15) Le varianti al piano sono adottate ed approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.
- 16) Il PUA convenzionato può essere oggetto di variante ai sensi dell'Art. 74 delle presenti norme. La variante può essere parziale, purché essa non comporti una modifica del dimensionamento, rispetti gli standard minimi previsti dalle presenti NTO e non alteri l'impianto urbanistico del progetto originale; in questo caso la variante parziale deve essere sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa. La variante può ridefinire le destinazioni d'uso, tra quelle previste all'Art. 57 e all'Art. 63 delle presenti norme.
- 17) Il PI individua gli ambiti dei piani attuativi che sono stati già convenzionati, per i quali valgono ancora le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi vigenti, per il

periodo di validità contenuto nella convenzione. Allo scadere di quest'ultimo vale la normativa di PI.

- 18) Il PUA è formato dagli elaborati necessari, individuati tra quelli previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, in funzione degli specifici contenuti ed in particolare tra quelli identificati dalla LR n.11/04 e successive modificazioni ed integrazioni:
- a) estratto delle tavole del PAT e del PI, nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
 - b) cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
 - c) planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
 - d) verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
 - e) vincoli gravanti sull'area;
 - f) estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
 - g) progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione degli stralci funzionali autonomi;
 - h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
 - i) schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
 - j) relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
 - k) norme di attuazione;
 - l) prontuario per la mitigazione ambientale;
 - m) convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
 - n) capitolato e il preventivo sommario di spesa;
 - o) adeguati elaborati grafico/descrittivi per l'individuazione del credito edilizio qualora tale disposizione venisse prevista dal PUA.

Gli elaborati grafici planimetrici sono realizzati in scala 1:1000 oppure 1:500.

Gli elaborati, di cui ai punti precedenti, vanno integrati con:

- opportuna documentazione fotografica e indicazione dei punti di ripresa su planimetria;
- profili regolatori e sezioni stradali tipo, in scala 1:500 o di minore denominatore, con indicazione delle altezze degli edifici e delle destinazioni d'uso dei vari piani;
- piante, prospetti e sezioni in scala 1:200 degli edifici soggetti a conservazione, con indicazione delle caratteristiche tipologiche, storiche, architettoniche e decorative e con indicazione degli interventi cui assoggettarli;
- relazione su i principi e le finalità del PUA, con quanto necessario a descriverlo compiutamente;
- lo schema di convenzione con il Comune, in cui siano definiti l'impegno dei promotori, espresso in termini di tempo, modi e garanzie per l'attuazione del piano stesso (solo per piani attuativi di iniziativa privata).

Art. 74 Piani urbanistici attuativi convenzionati vigenti

- 1) Gli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti continuano ad applicare i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni stereometriche propri degli strumenti stessi, fatta salva la possibilità di adeguarli con apposita variante alle indicazioni contenute nelle
-

presenti norme; resta salva la facoltà di apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.

- 2) Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata, convenzionati vigenti, sono disciplinati nelle modalità, nell'efficacia e nei contenuti dall'art.20 della LR 11/2004.
- 3) Nel caso di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione, l'edificazione può essere portata a termine con le modalità stabilite dal precedente comma 1, soltanto nel caso in cui l'urbanizzazione dell'area risulti completata; diversamente è necessaria l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo nel rispetto della nuova disciplina di zona stabilita dal PI.
- 4) Negli elaborati grafici del PI sono riportati puntualmente i Piani Urbanistici Attuativi realizzati e/o convenzionati per i quali sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi.

Art. 75 Perequazione urbanistica

- La perequazione urbanistica persegue l'equa ripartizione dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, e degli oneri, derivanti dalle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessati dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.
 - Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art.6 LR n.11/2004, che si traducono nella redazione e realizzazione di un PUA, eventualmente anche per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.
 - Il PUA perequato:
 - definisce le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'art.19 della LR n. 11/2004;
 - individua le aree a concentrazione edilizia e quelle di cessione a titolo gratuito (standard e viabilità pubblica) senza pregiudizio dei diritti di terzi e in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, indica la *convenienza pubblica* intesa come opere e/o immobili da cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, a seguito della trasformazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti assoggettati a PUA, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art.32 della LR n. 11/2004.
 - Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il PAT, dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del PAT, nelle forme e nei modi previsti dall'art.6 della LR n. 11/2004.
 - La formulazione delle proposte, di cui al punto precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art.6 della LR n. 11/2004, che il Consiglio Comunale ha approvato con DCC n.48 del 28 Luglio 2011.
-

- La Giunta Comunale, con specifico atto d'indirizzo, stabilisce criteri stabili e non discriminanti per la determinazione della convenienza pubblica, legata al tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e alle caratteristiche dello stesso (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva ed ambientale, etc.).
- La perequazione urbanistica può essere attuata anche con interventi edilizi diretti (**IED**) in tutte le aree del territorio comunale secondo i criteri e le modalità per la determinazione del contributo perequativo, che saranno stabiliti dalla Giunta Comunale per ogni singolo caso con apposito atto deliberativo.

Art. 76 Credito edilizio

- 1) Il credito edilizio è il riconoscimento di una quantità volumetrica in seguito a:
 - 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.È inoltre riconoscibile un credito edilizio nei seguenti casi:
 - 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.Le opere e gli interventi che determinano il credito edilizio sono individuati dal PAT.
 - 2) Il PI può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il credito edilizio, oltre a quelli già individuati dal PAT.
 - 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 .
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 8) Il credito edilizio è liberamente commerciabile all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art.36, comma 4 della LR n.11/2004.
-

- 9) Il credito edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (DCC, DGC, determinazione del Responsabile del Procedimento).
- 10) Il credito edilizio è annotato nel *Registro dei crediti edilizi* ai sensi dell'art.17, comma 5, lettera e) della LR n.11/2004 a cura del Responsabile del Procedimento.
- 11) Il *Registro dei crediti edilizi* costituisce parte integrante del PI in riferimento all'art.17 LR n.11/2004.
- 12) Il credito edilizio acquista efficacia con l'attuazione delle azioni di cui al punto 1) del presente articolo e viene iscritto nel *Registro dei crediti edilizi*, ad eccezione del caso in cui lo stesso credito venga utilizzato all'interno del medesimo procedimento autorizzativo.
- 13) Qualora non si possa dare concreta realizzazione alle previsioni edificatorie di piano, a causa della presenza di vincoli sovraordinati, la relativa capacità edificatoria potrà essere trasferita nel *Registro dei crediti edilizi*.

Art. 77 Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

Art. 78 Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

Lo Sportello Unico per le attività produttive (SUAP) è uno strumento innovativo di semplificazione nei rapporti, sia di natura amministrativa che operativa, tra Pubblica Amministrazione ed Imprese e, al tempo stesso, un mezzo di promozione dello sviluppo del Sistema economico - produttivo.

Le procedure previste dal DPR n.160/2010 per ***i progetti che comportino variante al PAT*** vanno preventivamente coordinate mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art.14 comma 10 ed art.15 della LR n.11/2004.

Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva Comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento.

Per ***i progetti che comportino modificazioni al PI***, previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il Responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della Legge 7 agosto 1990, n.241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.

Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi, costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto

industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.

Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del PI, la determinazione costituisce adozione di variante al PI, alla quale si applica la procedura di cui all'art.20, comma 3, LR n.11/2004.

Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il Consiglio Comunale.

I mutamenti di SAU avvenuti per cambio di destinazione di zona intervenuti a seguito degli interventi di SUAP, in relazione a PAT adottato, saranno considerati in sede di determinazione della SAU prima dell'approvazione del PAT stesso.

Nel caso in cui il PAT sia vigente, l'approvazione di una variante con le procedure dello SUAP, in zone ricomprese nel calcolo SAU, deve rispettare il limite quantitativo di superficie agricola trasformabile se la variante stessa comporta cambio di destinazione di zona.

Il PI individua e disciplina le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, può individuare e disciplinare puntualmente attività ricadenti in zona propria, nonché disciplinare quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e compensazioni di cui all'art.42 LR n.11/2004, nel rispetto obbligatorio delle direttive del successivo art.49, e recepimento, per quanto compatibile, della Circolare 31.07.2001 n.16 (approvata dalla Giunta Regionale con DGRV 27.07.2001, n.2000) e della Circolare 17.01.2007 n.1 (approvata dalla Giunta Regionale con DGRV 16.01.2007).

Il PI individua e disciplina:

- le attività ricadente in zona propria: attraverso schedatura puntuale comprendente la definizione della destinazione d'uso e l'eventuale variazione dei parametri edificatori di zona nel limite del 10% degli stessi;
- le attività ricadente in zona impropria (purché non individuate come opere incongrue o aree di riqualificazione e riconversione): attraverso schedatura puntuale comprendente la definizione della destinazione d'uso e dei parametri edificatori che, nel caso di ampliamento, non possono superare 80% della superficie coperta esistente e comunque fino ad un massimo di 1500 mq.

L'accesso agli ampliamenti consentiti dalla procedura dello sportello unico è ammissibile per ogni azienda fino all'esaurimento delle disponibilità di cui ai punti precedenti rispetto allo stato giuridico al momento dell'approvazione del PAT.

Variazioni superiori a quelle sopra indicate sono assoggettate alle procedure previste dal DPR n.160/2010 e vanno preventivamente coordinate mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art.14 comma 10 ed art.15 della LR n.11/2004.

Art. 79 ZTO C2 di espansione residenziale

Sono aree della pianificazione previste dal PI ancora inedificate o solo parzialmente edificate, prive di opere di urbanizzazione primaria, per le quali il processo di trasformazione prevede nuovi insediamenti a prevalente destinazione d'uso residenziale.

Interventi ammessi

È ammessa nuova edificazione.

Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi nelle ZTO C2 di espansione residenziale sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito d'intervento individuato dal PI.

Parametri di intervento

I parametri di intervento di ciascuna ZTO C2 di espansione residenziale sono definiti e riportati nel *Repertorio Normativo*.

La ZTO C2 di espansione residenziale deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'Art. 53 delle presenti norme.

Destinazioni d'uso ammissibili

La ZTO C2 di espansione residenziale ha destinazione d'uso residenziale. Sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili alla residenza di cui all'Art. 57 delle presenti norme.

Art. 80 ZTO C2A di espansione residenziale della pianificazione urbana perequata

Sono parti del territorio ancora inedificate o solo parzialmente edificate, prive di opere di urbanizzazione primaria, che il PI individua come aree di espansione residenziale in cui applicare il principio di perequazione urbanistica con l'attivazione di *Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004* di cui all'Art. 83 delle presenti norme, al fine di garantire una equilibrata e funzionale crescita alla nuova espansione urbana.

Interventi ammessi

È ammessa nuova edificazione.

Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi nelle ZTO C2A sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito d'intervento individuato dal PI.

È ammessa l'attivazione di *Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004*.

Lo strumento urbanistico attuativo (PUA) deve:

- perseguire il miglioramento della qualità urbana a cominciare dalla qualità stessa dell'intervento di progetto;
 - individuare le aree in cui sviluppare la capacità edificatoria e quelle a standard di cui all'Art. 7 delle presenti norme;
 - prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione di aree non attrezzate;
-

- integrarsi con il tessuto urbano in cui si inserisce, senza alterarne i caratteri e compromettere l'identità dei luoghi; gli interventi compiuti in prossimità del Centro Storico devono rapportarsi non solo col tessuto di appartenenza, ma anche con quello storico adiacente;
- integrarsi alla viabilità esistente, evitando la creazione di nuove conflittualità ed apportando migliorie alla stessa.

L'Amministrazione Comunale provvederà ad attrezzare le aree di sola cessione nel rispetto delle presenti norme e della legislazione vigente in materia.

Parametri di intervento

I parametri di intervento di ciascuna ZTO C2A di espansione residenziale della pianificazione urbana perequata sono definiti e riportati nel *Repertorio Normativo*.

Le schede progetto, di cui al *Repertorio Normativo*, definiscono i principali parametri edilizi e urbanistici e le destinazioni d'uso, articolati anche per eventuali subambiti coerentemente con l'assetto urbano previsto e con i caratteri dei tessuti circostanti.

La ZTO C2A di espansione residenziale della pianificazione urbana perequata deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'Art. 53 delle presenti norme.

Art. 80.1 ZTO C2A_8b di espansione residenziale Viale Urbano Orientale

Il PI individua un'area, denominata ZTO C2A_8b Viale Urbano Orientale, a nord della SR11 adiacente alla ZTO C2A_8a Viale Urbano Orientale, tra Borgo della Vittoria e Casette di Marcellise, caratterizzata da un tessuto insediativo di bordo lungo la stessa strada regionale.

In precedenza le due aree erano parte di uno stesso Piano Particolareggiato (PP) della pianificazione previgente.

Per la ZTO C2A_8b Viale Urbano Orientale è previsto quanto segue.

Destinazioni d'uso ammissibili

Sono ammesse:

- la residenza;
- le attività commerciali;
- le attività direzionali;
- le attività compatibili con la residenza di cui all'Art. 57;
- le attività esistenti.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Modalità di attuazione degli interventi

L'area ZTO C2A_8b Viale Urbano Orientale è assoggettata ad un *Piano di Coordinamento*

Urbanistico Unitario di iniziativa pubblica e/o privata, equivalente ad un Piano Particolareggiato (PP), esteso all'intero ambito di intervento individuato negli elaborati grafici del PI.

Il *Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario* ha previsioni di carattere generale che garantiscono e guidano l'attuazione degli interventi per comparti e/o subcomparti urbanistici, anche in tempi diversi.

Il *Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario* ha contenuto esclusivamente urbanistico e può essere proposto ed attivato anche dai Privati con un *Accordo tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 della LR n.11/2004*.

Il *Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario* precisa i comparti e/o subcomparti operativi funzionali, lo schema dell'assetto generale dell'area, la viabilità interna e la connessione con il sistema viabilistico esistente e concorre al processo di riqualificazione della SR11.

I comparti e/o subcomparti, corrispondenti a PUA di iniziativa privata, si attuano autonomamente, in riferimento al *Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario*, con l'attivazione di *Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 della LR n.11/2004*, ciascuno con specifica convenzione e atto unilaterale d'obbligo con i contenuti di cui all'Art. 83 delle presenti norme.

I soggetti privati proprietari predispongono i progetti dei singoli comparti e/o subcomparti, conformi allo stesso Piano Unitario, con la progettazione esecutiva di tutte le reti infrastrutturali e corredati di tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente.

L'applicazione del principio di perequazione all'ambito d'intervento della ZTO C2A_8b Viale Urbano Orientale consiste nell'obbligo di cessione gratuita al Comune delle superfici per standard e servizi, nonché dell'ampia area a verde a nord ovest dell'ambito di ZTO C2A_8b, ancorché eccedente i minimi di legge, come individuata nella scheda riportata nel *Repertorio Normativo*. Tale area a verde concorre alla realizzazione del Parco Urbano, di cui all'Art. 69.2 (*Masterplan*²⁹ denominato *Casa Pozza*).

Discendendo comunque da uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, in sede di PUA dei comparti e/o subcomparti sono ammessi gli incrementi dei parametri tecnici previsti all'Art. 73 punto 2 delle presenti norme.

Nel caso in cui tale facoltà sia esercitata, gli incrementi quantitativi sono in capo all'Amministrazione Comunale che provvederà alla relativa distribuzione ai soggetti attuatori dei comparti e/o subcomparti, secondo quanto sarà stabilito negli appositi atti unilaterali d'obbligo e convenzioni regolanti i rapporti tra i diversi soggetti attuatori dei comparti e l'Amministrazione Comunale.

Gli schemi direttori della viabilità, rappresentati negli elaborati grafici del PI, prefigurano a livello indicativo gli assi principali di connessione alla viabilità esistente.

Parametri di intervento

I parametri di intervento della ZTO C2A_8b Viale Urbano Orientale sono definiti e riportati nel *Repertorio Normativo*.

²⁹ Il masterplan non assume alcun specifico significato normativo, ma costituisce un sussidio operativo finalizzato a prefigurare la qualità degli interventi.

La ZTO C2A_8b Viale Urbano Orientale deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'Art. 53 delle presenti norme.

La ZTO C2A_8b Viale Urbano Orientale rientra tra le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, individuate dal PAT (art.18.7.1 NT del PAT), e pertanto gli interventi dovranno soddisfare anche i seguenti requisiti:

- riqualificare il sistema insediativo prospiciente il tracciato stradale della SR11 con riguardo sia all'organizzazione funzionale sia alla configurazione scenica;
- assicurare un corretto inserimento ambientale sia degli interventi di ristrutturazione e/o sostituzione degli edifici esistenti che di quelli di nuova edificazione;
- concorrere al processo di riqualificazione della SR11;
- integrare la nuova viabilità a quella esistente, evitando la creazione di nuove conflittualità ed apportando migliorie alla stessa, con particolare attenzione alla razionalizzazione degli innesti della nuova viabilità con la SR11 e alla connessione con l'area a sud della SR11 medesima (ZTO RU_b1 Viale Urbano Orientale);
- individuare un sistema continuo e protetto ciclo-pedonale lungo la SR11, finalizzato a concorrere alla riqualificazione della stessa strada regionale;
- prevedere idonei dispositivi di attraversamento in sicurezza della SR11;
- prevedere, in funzione della necessità del trasporto pubblico, eventuali idonei dispositivi di accesso in sicurezza ai mezzi di trasporto pubblico dei pedoni lungo la SR11.

Art. 81 Distretto Polifunzionale, area strategica di riqualificazione, riconversione e ristrutturazione

Il PI recepisce il Distretto Polifunzionale (**DP**), individuato dal PAT (art.18.6 NT), come area strategica di riqualificazione, riconversione e ristrutturazione, assieme agli obiettivi strategici dello stesso PAT per:

- trasformare e rinnovare il tessuto urbano complesso e disomogeneo del DP secondo criteri urbanistici, edilizi ed architettonici di elevata qualità, in condizioni di sostenibilità ambientale, col fine di risolvere situazioni urbane critiche, soddisfacendo la richiesta di maggiori standard e di qualità;
- rendere, al contempo, questa parte di città adeguata e funzionale alle dinamiche della moderna economia, appetibile a nuove realtà economico-produttive, favorendo anche l'insediamento di attività innovative ad alto contenuto tecnologico, attività di servizio all'impresa e all'uomo, appartenenti sia alla realtà locale che all'area metropolitana veronese.

Il PI indica le aree ricadenti all'interno del DP nella Tavola 1d.

Il PI demanda al *Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico unitario* la trattazione di riqualificazione, riconversione e ristrutturazione dell'area relativa al Distretto Polifunzionale.

Su specifica prescrizione della Commissione VAS (parere n.45 del 05/08/2011) il *Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico unitario* sarà oggetto di procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica di cui alla Direttiva

2001/42/CE.

In assenza del Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico unitario e fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi approvati o in corso di approvazione, vigenti sino alla loro scadenza, nelle aree ricadenti nel Distretto Polifunzionale sono ammessi tutti gli interventi a completamento delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, nonché tutti gli interventi sugli edifici esistenti previsti alla lettere a), b), c) e d) di cui al comma 1, art. 3, del DPR n.380/2001.

Inoltre sono ammessi interventi di riqualificazione, riconversione, ristrutturazione, trasformazione e nuova costruzione per ambiti parziali e/o comparti funzionali all'interno del Distretto Polifunzionale purché assoggettati a strumento urbanistico attuativo, previa attivazione di *Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004* e a condizione che gli interventi medesimi siano coerenti alla disciplina di cui al presente articolo, oltretutto a quella propria della ZTO di appartenenza di cui alle presenti norme.

È sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso è regolamentato ai sensi dell'Art. 57 o dell'Art. 63 delle presenti norme in funzione della Città Consolidata residenziale o economico-produttiva interessata dallo stesso.

In riferimento alle previsioni del PAT, il Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico unitario:

1. precisa l'ambito del Distretto Polifunzionale e, conseguentemente, le aree incluse;
2. valuta la propensione dei soggetti (privati, categorie, figure giuridiche, ecc.), proprietari/fruitori delle aree incluse, a partecipare alla riqualificazione, riconversione e trasformazione delle aree stesse con una fase di concertazione e confronto, individuando, al contempo, le attività economico-produttive esistenti i cui rappresentanti manifestino, invece, l'intenzione di mantenere lo stato in essere dell'attività stessa e del suo assetto urbanistico ed edilizio;

La fase di concertazione e confronto può essere opportunamente coadiuvata dall'impiego di un masterplan, avente la funzione di piano guida.

Il piano guida, espressione dell'Amministrazione, ha il compito di aiutare gli operatori interessati a comprendere il progetto e a mirare con maggior consapevolezza le loro proposte.

Conclusa la fase di concertazione e confronto, l'Amministrazione pubblica un bando per il recepimento delle proposte, che potranno attuarsi anche con accordi tra soggetti pubblico e privati, ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004.

3. indica, al termine della fase di concertazione e confronto, gli interventi di trasformazione urbanistica e le azioni di valorizzazione e potenziamento delle attività economico-produttive esistenti, intenzionate a mantenere lo stato in essere nel DP, precisando i criteri e le modalità necessari a migliorarne l'integrazione con gli interventi e le funzioni di previsione del piano stesso;
4. definisce gli strumenti attuativi di trasformazione urbanistica del territorio e precisa le modalità operative ed i parametri quantitativi per la realizzazione degli interventi;
5. garantisce il coordinamento urbanistico degli interventi di piano, che possono essere attuati anche per ambiti parziali e/o comparti, predisponendo le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti, in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione;

6. disciplina le destinazioni d'uso (residenziale, produttivo, commerciale, direzionale, ricettivo, servizi all'impresa e all'uomo etc.), favorendo l'ingresso di attività innovative ad alto contenuto tecnologico e di ricerca nel sistema economico-produttivo;
7. quantifica ed individua le aree da destinare a eventuali standard aggiuntivi, adeguati alle funzioni previste all'interno del DP; precisa la messa a rete degli spazi aperti e delle zone a verde, ricadenti all'interno del DP, con il sistema dei percorsi naturalistici ed ambientali del territorio;
8. produce un prontuario in cui definisce i criteri di qualità urbanistica, edilizia ed architettonica, le azioni di mitigazione ambientale per l'attuazione degli interventi ed azioni di piano perché soddisfino criteri urbanistici, edilizi ed architettonici di elevata qualità;
9. definisce le azioni per integrare gli interventi di trasformazione di piano con gli insediamenti esistenti contigui, in particolare con quelli a prevalente destinazione residenziale, sotto l'aspetto funzionale, di accessibilità, di scena urbana in base ai caratteri specifici degli interventi stessi e delle funzioni ammesse;
10. definisce azioni per integrare funzionalmente il quartiere Case Nuove con la città esistente ed i suoi servizi;
11. dopo uno studio della viabilità esistente, delle corrispondenti attrezzature della mobilità, assieme alle complesse dinamiche di interazione, precisa azioni di riorganizzazione, riqualificazione e potenziamento della viabilità stessa e dei collegamenti con quella di livello territoriale per risolvere le criticità legate ai flussi di traffico e per favorire e supportare le trasformazioni di piano, perseguendo la massima integrazione del DP con il tessuto urbano della città esistente e con il sistema relazione territoriale;
12. prevede la conservazione dei manufatti di archeologia industriale, quali elementi significativi e rappresentativi della storia e delle tradizioni dell'industria locale.

Il *Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico unitario* può valutare la possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica; nel qual caso esso definisce gli ambiti e i contenuti in progetti a maggior livello di definizione, risultato di analisi e studi approfonditi dell'intera zona individuata dall'ambito stesso.

Art. 82 ZTO RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione

Sono le aree interessate da processi di dismissione, o di trasformazione, o di evoluzione dell'assetto fisico e funzionale originario, che si trovano all'interno del sistema insediativo esistente o sono sparse nel territorio aperto e devono essere oggetto di ristrutturazione urbanistica per la ricomposizione del tessuto urbano, nel primo caso, e di riqualificazione e riconversione per il riordino funzionale, ambientale e paesaggistico dei siti, nel secondo.

Il PI recepisce le aree di riqualificazione e riconversione individuate dal PAT, che a sua volta riconferma quelle della programmazione urbanistica previgente, e le classifica secondo i caratteri dei tessuti e gli obiettivi che persegue con la riqualificazione stessa.

Il PI individua le aree di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione:

- RU_a di riqualificazione urbana

Sono due aree poste a sud della linea ferroviaria MI-VE: la **RU_a1**, corrispondente al

complesso dell'area Citterio-Pozzan, un insediamento di archeologia industriale di particolare interesse storico, e agli impianti sportivi contigui, e la **RU_a2**, costituita dalle pertinenze funzionali del cimitero del Capoluogo.

- **RU_b di riqualificazione di tessuti produttivi esistenti**

Sono due aree poste sul versante sudorientale dell'ATO R1.1 Capoluogo SMBA: la **RU_b1**, racchiusa tra la SR11 a nord e la ferrovia MI-VE a sud, e la **RU_b2**, compresa tra l'autostrada A4 ad ovest e la linea ferroviaria MI-VE a sud.

La RU_b1 rientra tra le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, individuate dal PAT (art.18.7.1 NT del PAT).

- **RU_c di riconversione di tessuti produttivi esistenti**

Sono aree produttive del Capoluogo, della Frazione di Ferrazze e quelle interessate dalla presenza di strutture dell'attività agricola e/o di allevamento esistenti nella vallata di Marcellise, che sono divenute incompatibili con i caratteri del contesto urbano circostante (le prime) e con i caratteri naturalistici ed ambientali del paesaggio in cui si trovano (le ultime).

A queste si aggiunge parte di un'area interessata dall'attività di escavazione, ormai conclusa, della cava Guainetta, nella pianura meridionale, all'interno degli *Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione* di cui all'art.18.12 delle NT del PAT.

Il processo di riconversione prevede la trasformazione dei tessuti produttivi esistenti in altri a prevalente carattere residenziale dove sono ammesse attività compatibili con la residenza stessa.

Destinazioni d'uso ammissibili

All'interno delle aree **RU_a di riqualificazione urbana** e **RU_c di riconversione di tessuti produttivi esistenti** sono ammesse le destinazioni d'uso della Città Consolidata residenziale di cui all'Art. 57 delle presenti norme.

Nelle aree **RU_b di riqualificazione di tessuti produttivi esistenti** sono ammesse le destinazioni d'uso della Città Consolidata economico-produttiva di cui all'Art. 63 delle presenti norme.

Eventuali prescrizioni puntuali sulle destinazioni d'uso sono riportate nel *Repertorio Normativo* per le RU interessate.

Interventi ammessi

Sono gli interventi di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione, da attuarsi secondo le *Modalità* di cui al presente articolo.

In assenza dello Strumento Urbanistico Attuativo (PUA) efficace, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art. 3 DPR n.380/2001. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, punto d) comma 1 art. 3 DPR n.380/2001, sono ammessi senza aumento di cubatura, soddisfacendo gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme.

Le aree **RU_a di riqualificazione urbana** ricadono all'interno del Distretto Polifunzionale, assoggettato al *Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico unitario* di cui all'Art. 81 delle presenti norme.

In assenza del Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico

unitario e fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi approvati o in corso di approvazione, vigenti sino alla loro scadenza, nelle aree *RU_a di riqualificazione urbana* sono ammessi tutti gli interventi a completamento delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, nonché tutti gli interventi sugli edifici esistenti previsti alla lettere a), b), c) e d) di cui al comma 1, art. 3, del DPR n.380/2001.

Inoltre sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione per ambiti parziali e/o comparti funzionali purché assoggettati a strumento urbanistico attuativo e a condizione che gli interventi medesimi siano coerenti alla disciplina di cui all'Art. 81 delle presenti norme, oltreché a quella propria della ZTO di appartenenza di cui al presente articolo.

È ammessa l'attivazione di *Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004* ai sensi dell'Art. 83 delle presenti norme.

Il cambio di destinazione d'uso è sempre ammesso ed è regolamentato ai sensi dell'Art. 57 o dell'Art. 63 delle presenti norme in funzione della Città Consolidata residenziale o economico-produttiva interessata dallo stesso.

Il cambio di destinazione d'uso nelle aree *RU_a*, ricadenti all'interno del Distretto Polifunzionale, deve essere anche coerente alla disciplina di cui all'Art. 81.

Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi nelle aree RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione sono subordinati alla predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica e/o privata.

Parametri di intervento ZTO RU di riqualificazione e riconversione.

Sono definiti e riportati per ciascuna area RU nel *Repertorio Normativo*.

La ZTO RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi al suo interno.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'Art. 53 delle presenti norme.

Art. 82.1 ZTO RU_a1 di riqualificazione urbana Area Citterio - Pozzan

L'area Citterio Pozzan è posta a sud della linea ferroviaria MI-VE ed è contigua all'importante via di accesso, attraverso il sottopasso, al vicino Capoluogo, rappresentato dalla piazza comunale dove si affacciano la sede municipale e la chiesa di San Martino Vescovo.

L'area, individuata dal PI come ZTO RU_a1, conserva al suo interno l'impianto di archeologia industriale, sorto tra la fine '800 e l'inizio '900, che ha caratterizzato la storia della città, influenzandone la trama e lo sviluppo del tessuto urbano, e che ancor oggi costituisce un elemento rappresentativo e significativo della cultura e delle tradizioni dell'industria locale.

Accanto all'impianto produttivo si trovano i primi impianti sportivi cittadini e una modesta

realità residenziale con alcuni edifici di un certo pregio ed interesse.

L'area ZTO RU_a1 Citterio Pozzan assume un ruolo importante all'interno del sistema insediativo, sia per la collocazione che per gli edifici esistenti, e pertanto un intervento di nuova progettazione e di riqualificazione dell'area stessa può concorrere alla ricomposizione del tessuto urbano, recuperando alla città un complesso edilizio che può ancora svolgere una funzione rilevante nella realtà locale.

A tal fine il PI prevede l'intervento di riqualificazione dell'area, promuovendo anche la salvaguardia e la valorizzazione dell'impianto di archeologia industriale.

Infatti il PI individua gli edifici ed i manufatti esistenti, li cataloga con schede di analisi³⁰ ed attribuisce loro un grado di protezione ³¹(GP) correlato ai valori d'arte, di storia e di cultura posseduti, indicando la destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia degli edifici stessi.

Il PI individua l'ambito dell'area ZTO RU_a1 Citterio Pozzan e vi include la viabilità esistente, perché rientri nel progetto di riqualificazione dell'area stessa; inoltre lo stesso PI individua i comparti di proprietà finalizzati alla realizzazione degli interventi per stralci operativi funzionali, anche in tempi diversi, in piena autonomia.

I comparti di proprietà, gli edifici esistenti, le schede di analisi degli edifici esistenti e i gradi di protezione a loro assegnati sono riportati nell'Allegato C³² del PI.

L'area RU_a1 Citterio Pozzan ricade all'interno del Distretto Polifunzionale, assoggettato al *Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico unitario* di cui all'Art. 81 delle presenti norme. Per essa vale quanto previsto all'Art. 82 per gli *Interventi ammessi*.

Modalità di attuazione degli interventi

Il PI assoggetta l'intero ambito dell'area ZTO RU_a1 Citterio Pozzan ad un *Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario*, di iniziativa pubblica e/o privata, avente contenuto esclusivamente urbanistico e la valenza giuridica di un PUA.

Il contenuto esclusivamente urbanistico del piano si traduce in un progetto unitario dell'area ZTO RU_a1 Citterio Pozzan che rende possibile l'intervento per comparti di proprietà, anche in tempi diversi, senza che siano pregiudicati gli obiettivi di riqualificazione unitaria dell'area stessa.

I comparti di proprietà si attuano, a loro volta, con la redazione di uno specifico PUA, nel rispetto di quanto previsto dal progetto unitario rappresentato dal *Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario*.

Il *Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario* ed i PUA di comparto sono proposti ed attuati dai privati nella forma di *Accordo tra soggetti pubblico e privati* ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004 di all'Art. 83 delle presenti norme.

Il *Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario* riporta i comparti di proprietà, individuati

³⁰ I dati stereometrici riportati nelle schede di analisi sono determinati dall'applicazione di un sistema di rilevazione di tipo urbanistico speditivo; pertanto in sede di istruttoria e di rilascio del Permesso di Costruire gli stessi dati devono essere desunti sulla base di un rilievo dello stato di fatto dell'edificio o complesso interessato a cura di tecnico abilitato.

³¹ I gradi di protezione assegnati (GP) sono quelli definiti dalla normativa di Centro Storico delle presenti norme.

³² L'Allegato C è composto dalla tavola grafica, che individua i comparti di proprietà e gli edifici esistenti con i gradi di protezione a loro assegnati all'interno dell'ambito della ZTO RU_a1, e le schede di tipo A-B degli edifici stessi.

dal PI, l'assetto complessivo dell'area con la viabilità interna e la connessione alla viabilità esistente, anch'essa oggetto di riqualificazione, le aree a standard e a servizi di dimensionamento del Piano stesso.

Inoltre il medesimo Piano dà le prescrizioni affinché gli interventi di riqualificazione previsti siano omogenei ed univoci, anche se realizzati per stralci secondo i comparti operativi di proprietà.

Gli interventi sugli edifici esistenti devono essere rispettosi del grado di protezione attribuito e consoni alle destinazioni d'uso ammesse per gli stessi.

Parametri di intervento

I parametri di intervento della ZTO RU_a1 Citterio Pozzan sono definiti e riportati nel *Repertorio Normativo*.

La ZTO RU_a1 Citterio Pozzan deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'Art. 53 delle presenti norme.

Destinazioni d'uso ammissibili

Sono ammesse le destinazioni d'uso della Città Consolidata residenziale di cui all'Art. 57 delle NTO.

Art. 82.2 ZTO RU_b1 di riqualificazione di tessuti produttivi esistenti Viale Urbano Orientale

L'area RU_b1 Viale Urbano Orientale, individuata dal PI, si trova nella parte sudorientale del Capoluogo (ATO R1.1), immediatamente a nord del tracciato ferroviario MI-VE e a sud della SR11.

L'area ha carattere produttivo, con la presenza significativa di attività commerciali, direzionali e della residenza, quest'ultima posta soprattutto in affaccio alla strada regionale.

La compresenza di destinazioni d'uso diverse, insediatesi senza un disegno urbanistico organico, e la contiguità della direttrice viabilistica a valenza territoriale, in questo tratto oggetto di riqualificazione oltretutto a scala comunale anche in funzione dello sviluppo urbano a nord della stessa (Art. 91 NTO), costituiscono le ragioni per sottoporre l'area RU_b1 Viale Urbano Orientale alla riqualificazione urbanistica del tessuto produttivo esistente e al riordino edilizio con interventi diretti al miglioramento della qualità urbana, coinvolgenti necessariamente anche la SR11 ed il sistema insediativo che vi si affaccia.

Destinazioni d'uso ammissibili

Sono ammesse le destinazioni d'uso della Città Consolidata economico-produttiva di cui all'Art. 63 delle NTO.

La destinazione d'uso residenziale è ammessa solo lungo il fronte della RU_b1 Viale Urbano Orientale prospiciente la SR11.

Modalità di attuazione degli interventi

Il PI assoggetta la ZTO RU_b1 Viale Urbano Orientale ad un *Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario*, esteso all'intero ambito di intervento, di iniziativa pubblica e/o privata, avente contenuto esclusivamente urbanistico e la valenza giuridica di un PUA.

Il contenuto esclusivamente urbanistico del piano si traduce in un progetto unitario della ZTO RU_b1 Viale Urbano Orientale che rende possibile l'intervento per comparti e/o subcomparti, anche in tempi diversi, senza che siano pregiudicati gli obiettivi di riqualificazione del tessuto produttivo esistente.

I comparti e/o subcomparti si attuano, a loro volta, con la redazione di un PUA, nel rispetto di quanto previsto dal progetto unitario rappresentato dal *Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario*.

Il *Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario* ed i PUA di comparto e/o subcomparto sono proposti ed attuati dai privati nella forma di *Accordo tra soggetti pubblico e privati* ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004 di cui all'Art. 83 delle presenti norme.

Il *Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario* deve individuare i comparti e gli eventuali subcomparti derivanti dalla proprietà e dall'assetto complessivo dell'area, la viabilità interna, anche in riferimento allo schema direttore individuato nelle tavole grafiche del PI, e la connessione al sistema viabilistico esistente, rappresentato dalla SR11 oggetto di riqualificazione, le aree a standard e a servizi di dimensionamento del Piano stesso.

Inoltre il medesimo Piano dà le prescrizioni affinché gli interventi di riqualificazione previsti siano omogenei ed univoci, anche se realizzati per stralci secondo i comparti operativi.

In particolare il *Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario* definisce i contenuti per:

- riqualificare il sistema insediativo prospiciente il tracciato stradale della SR11 con riguardo all'organizzazione funzionale e alla configurazione scenica;
- assicurare un corretto inserimento ambientale sia degli interventi di ristrutturazione e/o sostituzione degli edifici esistenti che di quelli di nuova edificazione;
- la realizzazione, riorganizzazione ed integrazione delle aree per servizi, oltre ad opere ed infrastrutture eventualmente carenti;
- concorrere al processo di riqualificazione della SR11;
- integrare la nuova viabilità di progetto, anche in riferimento allo schema direttore individuato nelle tavole grafiche del PI, a quella esistente, evitando la creazione di nuove conflittualità ed apportando migliorie alla stessa, con particolare attenzione alla razionalizzazione degli innesti della nuova viabilità con la SR11 e alla connessione con l'area a nord della SR11 medesima (ZTO C2A_8a, b Viale Urbano Orientale);
- individuare un sistema continuo e protetto ciclo-pedonale;
- prevedere idonei dispositivi di attraversamento in sicurezza della SR11;
- prevedere, in funzione della necessità del trasporto pubblico, eventuali idonei dispositivi di accesso in sicurezza ai mezzi di trasporto pubblico dei pedoni lungo la SR11.

In deroga a quanto precedentemente riportato, sino alla redazione del previsto Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario, nei soli lotti liberi è consentito l'intervento diretto con PdC convenzionato nel rispetto dei contenuti del presente articolo e dei parametri riportati nella scheda della ZTO RU.b1 del Repertorio Normativo.

Gli schemi direttori della viabilità, rappresentati nelle tavole grafiche del PI, prefigurano assi di connessione alla viabilità esistente aventi valore puramente indicativo, il cui tracciato reale sarà precisato alla scala del progetto esecutivo delle infrastrutture in sede di PUA.

Parametri di intervento

I parametri di intervento della ZTO RU_b1 Viale Urbano Orientale sono definiti e riportati nel *Repertorio Normativo*.

La ZTO RU_b1 Viale Urbano Orientale deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'Art. 53 delle presenti norme.

Art. 82.3 Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione di cui all'art.18.12 delle NT del PAT. RU_c12 di riconversione di tessuti produttivi esistenti e ZTO E_tr11 Parco della Guainetta

Il PAT attribuisce obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione ad una ampia zona della pianura meridionale (ATO A2.1), tra la SP38 (La Porcilana) ed il corso del Fibbio, che è interessata dalla presenza di numerose cave estrattive, in parte ancora attive, dove il fiume ed il sistema delle risorgive di terrazzo formano un habitat naturalistico peculiare e pregiato (Art. 18.12 NT del PAT).

Il territorio aperto del Comune di SMBA, caratterizzato da una fiorente attività agricola con colture di pregio, nel tempo è stato compromesso dall'attività di escavazione che, in modo del tutto casuale e diffuso, ha interrotto e pregiudicato la continuità del paesaggio ambientale, naturalistico e rurale, minando al contempo anche l'assetto idrogeologico, già di per sé delicato e fragile.

La successiva cessazione dell'attività estrattiva e l'abbandono dei siti (cave) hanno lasciato una realtà di "vuoti" che, oltre ad essere irreversibile, risulta completamente estranea al contesto territoriale. Solo la natura è riuscita in parte a mitigare e a colmare queste "lacune atipiche" con un processo di rinaturalizzazione spontanea, che ha dato vita a micro ambienti naturalistici (biotopi), divenuti importanti elementi della rete ecologica locale. Tuttavia questo fenomeno spontaneo, da solo, non è sufficiente a ricucire la frattura creatasi col territorio aperto, ma necessita al contempo di azioni integrate di pianificazione che pongano particolare cura ed attenzione agli aspetti paesaggistici, ambientali e naturalistici e siano capaci di recuperare questi nuovi habitat attraverso processi virtuosi.

A tal fine in questa zona il PI individua un'area tra il fiume Fibbio e la viabilità comunale e tra il BC n.94 Ca' Dell'Aglio e la sponda sudorientale del bacino lacuale della Guainetta, originato dall'attività di escavazione in falda che qui si è praticata fino a pochi anni fa. Nonostante l'avanzato stato di degrado ambientale, l'area è stata oggetto di un processo

spontaneo di ricostruzione naturale, che ha dato vita ad un diverso habitat, arricchendo il complesso ed articolato paesaggio locale di un nuovo elemento significativo e pregevole restituendo anche nuovi equilibri dal punto di vista floro-faunistico.

Per essa il PI prevede l'intervento di *riassetto e riqualificazione ambientale* e di *ricomposizione del sistema insediativo*, promuovendo azioni di rinaturalizzazione e di valorizzazione e un modesto insediamento residenziale³³ a bassa densità edilizia, rispettoso del contesto, per compensare i costi del processo di riqualificazione e riequilibrare l'investimento economico dell'intervento, come previsto all'art.18.12 delle NT del PAT.

Inoltre lo stesso intervento soddisfa gli obiettivi della *Campagna Parco*, in cui l'area ricade, l'invariante di natura agricolo-produttiva (Art. 35 e Art. 46.5 NTO) che si propone di tutelare e valorizzare con azioni specifiche ambiti di territorio rurale con caratteri ambientali e paesaggistici di pregio.

L'area di riassetto e riqualificazione ambientale e di ricomposizione del sistema insediativo, così individuata dal PI, è parte di proprietà privata e la restante parte di proprietà pubblica.

Il PI classifica la parte dell'area di proprietà privata come *ZTO RU_c12 di riconversione di tessuti produttivi esistenti* e la parte restante di proprietà pubblica come *ZTO E_trl1 Parco della Guainetta* di interesse pubblico; esse sono funzionalmente collegate dalla presenza e condivisione del bacino lacuale della Guainetta.

Modalità di attuazione degli interventi

Il PI individua l'ambito d'intervento di riassetto e riqualificazione ambientale e di ricomposizione del sistema insediativo e lo assoggetta a *Piano Guida di Coordinamento Urbanistico Unitario* (*Masterplan Cava Guainetta* Allegato D).

Infatti il PI fa proprio il *Masterplan Cava Guainetta* (Allegato D) di iniziativa privata, ai sensi dell'art.18.12 delle NT del PAT, punto 3 delle Direttive, per trarne le regole necessarie a disciplinare l'intervento di riassetto e riqualificazione ambientale e di ricomposizione del sistema insediativo nell'area.

Il *Masterplan Cava Guainetta* ha la valenza di *Piano Guida* perché propone le condizioni di fattibilità degli interventi sia di natura ambientale e paesaggistica sia di tipo edilizio per la realizzazione dell'insediamento residenziale³⁴.

Inoltre il *Masterplan Cava Guainetta* assume anche le funzioni di *Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario* per la realizzazione dei diversi interventi per singoli *comparti*, anche in tempi diversi, al fine di non pregiudicare gli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione dell'intera area.

Il *Piano Guida di Coordinamento Urbanistico Unitario* suddivide l'ambito d'intervento di riassetto e riqualificazione ambientale e di ricomposizione del sistema insediativo in due comparti funzionali, di proprietà, che il PI recepisce e classifica in:

- **ZTO RU_c12 - Comparto A** di proprietà privata: è la parte dell'ambito di intervento un tempo dedicata all'attività di escavazione, ora destinata esclusivamente

³³ Residenziale di tipo turistico ricettivo

³⁴ Residenziale di tipo turistico ricettivo

all'insediamento residenziale³⁵ a bassa densità edilizia e comprende il bacino lacuale della Guainetta;

- **ZTO E_trl1³⁶ - Comparto B** di proprietà pubblica: è la parte dell'ambito di intervento, anch'esso un tempo impiegato per l'attività di escavazione, da destinare a parco di interesse pubblico a gestione pubblica e/o privata.

Art. 82.3.1 ZTO RU_c12 di riconversione di tessuti produttivi esistenti Comparto A

La ZTO RU_c12 è posta a sudest dell'intero ambito interessato dall'intervento di riassetto e riqualificazione ambientale e di ricomposizione del sistema insediativo. Essa ingloba al suo interno l'ampio bacino lacuale della Guainetta.

La vicinanza alla viabilità comunale e le discrete condizioni fisiche la rendono adatta all'insediamento residenziale³⁷ a bassa densità edilizia.

Tuttavia la sua collocazione geografica nella pianura meridionale di SMBA, ricca di risorse ambientali e naturalistiche peculiari e di pregio, dovute anche alla presenza del fiume Fibbio e delle aree di risorgive di terrazzo, impone particolare attenzione alla realizzazione di insediamenti residenziali³⁸ per il necessario rispetto dell'ambiente e del territorio agricolo, qui maggiormente caratterizzato da un habitat distintivo, oltreché per la tutela della biodiversità e degli equilibri idrogeologici.

A tal fine l'insediamento residenziale³⁹ ammesso nella ZTO RU_c12, nella forma e nelle modalità previste dal *Piano Guida di Coordinamento Urbanistico Unitario*, deve:

- essere a bassa densità edilizia;
- soddisfare criteri edilizi ecosostenibili attraverso l'impiego di tecnologie e materiali di edilizia sostenibile;
- essere a basso impatto ambientale, pressoché autosufficiente per il soddisfacimento del proprio fabbisogno energetico con l'impiego di energia rinnovabile.

Modalità di attuazione degli interventi

La ZTO RU_c12 è assoggettata a piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata, da proporsi ed attuarsi nella forma di *Accordo tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004* di cui all'Art. 83 punto 2 comma c) delle presenti norme.

Parametri di intervento

I parametri di intervento della ZTO RU_c12 sono definiti e riportati nel *Repertorio Normativo*, assieme alle prescrizioni di progetto.

La ZTO RU_c12 deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'Art. 53 delle

³⁵ Residenziale di tipo turistico ricettivo

³⁶ ZTO E_trl Zona agricola per la fruizione turistico – ricettiva e nel tempo libero del territorio rurale (Art.47.1)

³⁷ Residenziale di tipo turistico ricettivo

³⁸ Residenziale di tipo turistico ricettivo

³⁹ Residenziale di tipo turistico ricettivo

presenti norme.

Destinazioni d'uso ammissibili

È ammessa la sola destinazione d'uso residenziale di tipo turistico ricettivo e le attività legate alla fruizione del bacino lacuale della Guainetta compatibili con la destinazione d'uso ammessa.

Art. 82.3.2 ZTO E_trl1 Parco della Guainetta - Comparto B

La ZTO E_trl1 è posta nella parte nordoccidentale dell'ambito interessato dall'intervento di riassetto e riqualificazione ambientale e di ricomposizione del sistema insediativo, quella maggiormente compromessa dall'attività di escavazione, e si estende sino alle sponde del bacino lacuale della Guainetta.

L'intervento di riassetto e riqualificazione ambientale del PI intende recuperare l'area al territorio aperto, ripristinandone i tratti salienti con la riproposizione dei segni fisici e vegetazionali, nonché dei coni visuali tipici della campagna di SMBA, ovvero della *Campagna Parco*, in cui l'area ricade senza soluzione di continuità, fruibile dalla comunità locale per lo svago, il relax ed il tempo libero, in accordo con quanto suggerito dal *Piano Guida di Coordinamento Urbanistico Unitario*, che riporta anche un'ampia fascia verde di mitigazione lungo la sponda di confine con la ZTO RU_c12 e al centro dell'area uno specchio d'acqua per lo svago ed il relax, ideale prolungamento del bacino lacuale della Guainetta.

La ZTO E_trl1 è regolamentata ai sensi dell'Art. 47.1 e si realizza per iniziativa pubblica e/o privata convenzionata⁴⁰, anche attraverso l'applicazione degli strumenti compensativi e perequativi ai sensi dell'Art. 75, Art. 76 e Art. 77 delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle che soddisfano i criteri di cui all'Art. 47.1.

Gli interventi devono realizzarsi nel rispetto di quanto previsto dal *Piano Guida di Coordinamento Urbanistico Unitario*.

Sono ammesse strutture non stabili, prive di fondazione e di collegamenti fissi e permanenti agli allacciamenti tecnologici per funzioni accessorie alle attività di svago, relax ed il tempo libero le cui dimensioni non siano superiori a 5 m x 7 m, per un'altezza max pari a 3 m e per un numero massimo di due unità.

Si devono prevedere azioni per l'integrazione della ZTO E_trl1 con il sistema dei percorsi naturalistici che collegano gli ambiti naturalistico - ambientali presenti nel territorio.

⁴⁰ Sono ammesse la realizzazione e la gestione di aree di interesse pubblico da parte di Privati, purché l'intervento nel suo insieme sia regolarmente convenzionato con l'Amministrazione Comunale.

Art. 82 bis – Aree degradate da riqualificare ai sensi della L.R. 50/2012 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto” e del relativo Regolamento Regionale n. 1/2013

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 134 del 26/07/2019 il Comune di San Martino B.A. aveva provveduto all'individuazione dell'Ambito del Centro Urbano e delle Aree degradate da riqualificare ai sensi della L.R. e del relativo Regolamento in titolo.

Con successiva recente deliberazione della G.C. n. 8 del 23/01/2024 si è provveduto all'aggiornamento cartografico degli ambiti delle aree degradate da riqualificare, come da elaborato grafico allegato alla sopracitata deliberazione al quale si rimanda per una più esaustiva comprensione.

Art. 83 Aree oggetto di Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004

- 1) L'art.6 della LR n.11/2004 permette al Comune la stipula di accordi con soggetti privati, che prevedano proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico per la realizzazione di previsioni della pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinate e senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Gli *Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004*, che accedono al PI, sono condizionati alla conferma delle relative previsioni con l'approvazione del PI.

La pianificazione del PI contempla aree che sono già oggetto di *Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004*, individuate nelle tavole del PI stesso, ed aree la cui attuazione è assoggettata *per norma* alla stipula di *Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004*.

Inoltre il PI ammette la formulazione e la stipula anche di *nuovi Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004*, oltre a quelli già previsti al capoverso precedente, la cui attivazione è regolamentata dal presente articolo.

2) Operatività degli Accordi

- a) Gli *Accordi* previsti ed individuati dal PI ed approvati con DGC, di cui al punto 5 del presente articolo, sono *operativamente attuabili*.
- b) Gli *Accordi* previsti ed individuati dal PI, ma non ancora approvati con DGC, di cui al punto 5 del presente articolo, sono *operativamente attuabili* solo ed esclusivamente dopo aver ottenuto l'approvazione della Giunta Comunale di cui al punto stesso.
- c) Gli *Accordi obbligatori o ammessi per norma* con azioni previste dal PI sono regolamentati dal presente articolo (punti 3, 4 e 5) e sono *operativamente attuabili* solo ed esclusivamente dopo aver ottenuto l'approvazione della Giunta Comunale di cui al punto 5 del presente articolo.
- d) I *nuovi Accordi*, che non rientrino nei casi di cui ai punti a), b) e c), sono regolamentati dal presente articolo (punti 3, 4 e 5) e divengono *operativamente attuabili*:
 - se relativi ad azioni già previste dal PI, solo ed esclusivamente dopo aver ottenuto l'approvazione della Giunta Comunale di cui al punto 5 del presente

articolo;

- se relativi ad azioni non contemplate dalla pianificazione del PI, solo dopo essere stati recepiti secondo le modalità previste all'art.18 della LR n.11/2004

- 3) Le proposte di progetti ed iniziative di un *nuovo Accordo* devono obbligatoriamente soddisfare criteri di coerenza ai contenuti e agli obiettivi del PAT e concorrere alla determinazione di un rilevante interesse pubblico a beneficio della comunità.
- 4) Tutti i soggetti privati, singoli o eventualmente riuniti in consorzio, interessati ad un *Accordo tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004* con il Comune presentano una proposta con i seguenti contenuti:

Elaborato grafico 1

- estratti dalle tavole del PAT in scala 1:10000 con l'individuazione dell'area d'intervento;
- planimetria catastale con l'individuazione delle ditte interessate ed il corrispondente elenco dei proprietari.

Elaborato grafico 2

- rilievo topografico dell'area oggetto di intervento con evidenziato l'ambito di intervento stesso.

Elaborato grafico 3

- planivolumetrico di progetto in scala 1:500 con:
 - individuazione dell'ambito d'intervento e precisazione della superficie territoriale;
 - la disposizione degli edifici in riferimento alla superficie disponibile, i volumi e la verifica del rispetto delle norme sulle altezze e le distanze;
 - l'area direttamente coinvolta dall'edificazione (superficie fondiaria) con l'individuazione delle aree pertinenziali private, le aree adibite a standard, la viabilità di progetto, marciapiedi, piste ciclo-pedonali ed altre eventuali aree con funzioni d'uso diverse;
- l'intervento di progetto calato nella viabilità esistente;
- la tabella della normativa di PUA con i dati stereometrici (indice territoriale, altezza massima degli edifici o numero di piani, distanza dai confini, dalle strade e tra fabbricati, indice fondiario risultante dall'intervento di progetto, le tipologie edilizie etc.) ed eventuali specificità di progetto che debbano essere normate.

Elaborato grafico 4

- individuazione delle aree a standard, delle strade e dei marciapiedi da cedere al Comune ai sensi della LR n.11/2004 e delle eventuali aree eccedenti offerte al Comune come espressione di beneficio pubblico;
- organizzazione delle aree a verde e a verde attrezzato;
- tabella riassuntiva delle superfici delle aree a standard, delle strade, dei marciapiedi, delle piste ciclo-pedonali ed eventuali aree eccedenti e verifica degli standard minimi di legge ai sensi della LR n.11/2004.

Elaborato grafico 5

- simulazione dell'intervento di progetto (render) se necessario in relazione alla localizzazione dell'intervento stesso nel territorio, alle sue dimensioni e alla sua

importanza.

Elaborato grafico 6

- schema delle opere di urbanizzazione (progetto di massima);
- schema delle infrastrutture a rete (progetto di massima).

Altri elaborati:

- dichiarazione dei proprietari della disponibilità delle aree;
- relazione tecnico – illustrativa della proposta d'intervento con la verifica della fattibilità rispetto ai vincoli, alle invarianti e alle fragilità individuati dal PAT sull'area d'intervento;
- relazione geologica di fattibilità della proposta d'intervento sotto l'aspetto geologico, idrogeologico e della compatibilità idraulica, anche relativamente ai vincoli, invarianti e fragilità di analogo contenuto individuati dal PAT sull'area d'intervento;
- preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- capitolato descrittivo delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- espressione del beneficio pubblico, inteso come stima del plus valore conseguito dall'area dopo l'intervento e la ripartizione dello stesso tra il soggetto pubblico e i privati attuatori dell'intervento; il beneficio pubblico, nella ripartizione del plus valore a favore del Comune, può consistere nella cessione di aree, nella realizzazione di opere di interesse pubblico o monetizzazione delle stesse; in caso di cessione di aree, concorrono alla determinazione del plus valore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard⁴¹ minimi di legge richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti;
- piano economico - finanziario di attuazione;
- atto unilaterale d'obbligo (garanzia per l'attuazione dell'intervento);
- convenzione.

Gli elaborati e la documentazione richiesta per la proposta degli *Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004* sono corrispondenti nella forma e nei contenuti a quelli di un piano urbanistico attuativo (PUA), ai sensi dell'art.19 LR n.11/2004, e diventano parte integrante del PI secondo le procedure di cui al presente articolo.

- 5) La proposta di *Accordo* è sottoposta alla prima valutazione della Giunta Comunale con deliberazione sulla base dell'istruttoria compiuta dall'Ufficio Tecnico Comunale competente.

Acquisito il parere preliminare della Giunta Comunale, i privati interessati dall'*Accordo* sottoscrivono l'*atto unilaterale d'obbligo* con il Segretario Generale del Comune, dopo aver stipulato una fidejussione a garanzia degli interventi di interesse pubblico previsti con l'*Accordo* stesso (opere di urbanizzazione primaria, cessione di aree, Beneficio Pubblico etc.).

L'*Accordo*, completo degli elaborati urbanistici e dei documenti, di cui al punto 4, e dell'*atto unilaterale d'obbligo* è approvato con deliberazione di Giunta Comunale.

L'*Accordo* diventa *operativo* secondo i casi previsti al punto 2 del presente articolo e con l'efficacia del PI cui accede.

⁴¹ Gli Standard minimi di legge (art.31 LR n.11/2004) devono essere ceduti al Comune obbligatoriamente per legge e pertanto non possono essere computati come Beneficio Pubblico che deve consistere in una proposta del privato aggiuntiva agli standard minimi di legge e ai benefici indotti dall'intervento proposto con l'*Accordo*.

- 6) Le aree oggetto di *Accordi* previsti ed individuati dal PI sono indicate nelle tavole del PI stesso, che riportano gli ambiti al cui interno valgono le previsioni urbanistiche, le norme, le prescrizioni del PUA corrispondente e le eventuali ulteriori prescrizioni puntuali riportate nel presente articolo. L'attuazione avviene secondo i contenuti riportati e precisati nell'*atto unilaterale d'obbligo* sottoscritto dai privati proponenti ed il Segretario Generale del Comune.

Gli elaborati di PUA dell'*Accordo*, che riguardano la parte urbanistica, devono essere integrati con il progetto definitivo ed esecutivo delle reti infrastrutturali relative alle opere di urbanizzazione primaria per il rilascio del relativo *Permesso di Costruire*. Inoltre devono essere rilasciati anche i titoli abilitativi dei progetti alla scala edilizia.

Gli interventi di trasformazione, definiti con gli *Accordi* approvati con DGC di cui al punto 5 del presente articolo, possono essere oggetto di modeste variazioni in fase esecutiva senza costituire variante al PI a condizione che siano rispettati:

- la Superficie territoriale (St) di PUA, intesa nei limiti di quanto previsto all'Art. 73 punto 2 delle presenti norme, e l'eventuale SAU trasformata;
- la capacità insediativa di PUA (it o volume max ammesso o superficie coperta max ammessa);
- il dimensionamento delle aree a standard secondo i minimi di legge;
- il beneficio pubblico derivante dall'*Accordo*;
- le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Inoltre gli interventi di trasformazione previsti dagli *Accordi* devono rispettare le prescrizioni della VAS del PAT e quanto previsto dalla valutazione di assoggettabilità alla VAS del PI, nonché dalla VINCA ove previsto.

Gli interventi di trasformazione previsti dagli *Accordi* devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto nella *Valutazione di compatibilità idraulica* del PI. Devono essere rispettate anche le eventuali prescrizioni del Genio Civile e del Consorzio competente.

In sede di rilascio dei *Permessi di Costruire* il *Responsabile del procedimento* provvede a verificare il rispetto di tutte le eventuali prescrizioni di carattere urbanistico-edilizio ed ambientale, VAS-VINCA, compatibilità idraulica, oltre a verificare la corretta progettazione esecutiva dei sistemi di compensazione, di collettamento e di smaltimento delle acque piovane, adeguata ai pareri degli enti competenti.

Seguono gli *Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004* previsti dal PI di SMBA con la numerazione corrispondente alla cartografia del piano stesso; di ciascun accordo sono riportati i corrispondenti dati quantitativi generali di riferimento e le eventuali prescrizioni puntuali di carattere urbanistico-edilizio ed ambientale.

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n.3 - LEGNAGHESE CANTIERI SpA**Zona di espansione residenziale**

Destinazioni d'uso	Residenza
Superficie territoriale	Corrispondente ambito d'intervento Accordo art.6 LR n.11/2004
Volume max ammesso	8.500 mc
Numero piani	2
H max dei fabbricati	7,00 m
Aree a standard	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004 nel rispetto dei minimi di legge (art.31 LR n.11/2004)
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00
Beneficio pubblico	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n.4 - TANARA GIANCARLA**Zona residenziale di completamento**

Destinazioni d'uso	Residenza
Superficie fondiaria	Corrispondente ambito d'intervento Accordo art.6 LR n.11/2004
Volume max ammesso	1.000 mc
Numero piani	2
H max dei fabbricati	7 m
Aree a standard	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004 nel rispetto dei minimi di legge (art.31 LR n.11/2004)
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00
Beneficio pubblico	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004

PRESCRIZIONI:

- In fase esecutiva delle opere di urbanizzazione dovrà essere prevista la mitigazione ambientale per attenuare l'impatto visivo delle strutture nei confronti del territorio aperto.
- Le caratteristiche formali degli edifici dovranno ispirarsi a principi di semplicità e sobrietà tipiche della tradizione del costruire locale.

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n.5 - HBS HOLDING BONOMI SpA**ZTO C2A_8b Comparto 1**

Destinazioni d'uso	- Residenza; - Direzionale - commerciale.
Superficie territoriale	Corrispondente ambito d'intervento Accordo art.6 LR n.11/2004
Indice di edificabilità territoriale	0,60 mc/mq
Volume edificabile	41.297,75 mc (It = 0,6 mc/mq per St = 68.829,58 mq)
Volume aggiuntivo	7.000 mc
Volume totale max ammesso	48.297,75 mc di cui 32.297,75 mc residenziale 16.000,00 mc direzionale-commerciale (1)
Numero piani	Secondo previsioni di PUA dell'Accordo art.6 LR n.11/2004
H max dei fabbricati	
Aree a standard	Come da Accordo art.6 LR 11/2004 nel rispetto dei minimi di legge (art.31 LR n.11/2004)
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00
Beneficio pubblico	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004

(1) Il volume con destinazione direzionale-commerciale, determinato dall'indice di zona (mc/mq), sarà convertito in superficie (mq) in riferimento all'altezza del progetto a scala edilizia per il rilascio dei titoli abilitativi.

PRESCRIZIONI

L'intervento del presente accordo è soggetto a VAS – VIncA.

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n.6 - FERRO**ZTO C2A_8 - Comparto 2**

Destinazioni d'uso	- Residenza; - Direzionale - commerciale.
Superficie territoriale	Corrispondente ambito d'intervento Accordo art.6 LR n.11/2004
Indice di edificabilità territoriale	0,60 mc/mq
Volume edificabile	1.751,86 mc (It = 0,6 mc/mq per St = 2.919,78 mq)
Volume fabbricati esistenti	1.402,84 mc
Volume totale max ammesso	6.154,71 mc di cui 3.500,00 mc residenziale 2.654,71 mc direzionale-commerciale (1)
Numero piani	Secondo previsioni di PUA dell'Accordo art.6 LR n.11/2004
H max dei fabbricati	
Aree a standard	Come da Accordo art.6 LR 11/2004 nel rispetto dei minimi di legge (art.31 LR n.11/2004)
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00
Beneficio pubblico	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004

(1) Il volume con destinazione direzionale-commerciale, determinato dall'indice di zona (mc/mq), sarà convertito in superficie (mq) in riferimento all'altezza del progetto a scala edilizia per il rilascio dei titoli abilitativi.

PRESCRIZIONI

L'intervento del presente accordo è soggetto a VAS – VInCA.

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n.7 - MUNARO**ZTO C2A_2b Comparto 3**

Destinazioni d'uso	- Residenza; - Direzionale - commerciale.
Superficie territoriale	Corrispondente ambito d'intervento Accordo art.6 LR n.11/2004
Indice di edificabilità territoriale	0,60 mc/mq
Volume edificabile	2.683 mc (It = 0,6 mc/mq per St = 4.472 mq)
Volume fabbricati esistenti	11.068 mc
Volume totale max ammesso	13.751 mc di cui 2.683 mc residenziale 11.068 mc commerciale (1)
Numero piani	Secondo previsioni di PUA dell'Accordo art.6 LR n.11/2004
H max dei fabbricati	
Aree a standard	Come da Accordo art.6 LR 11/2004 nel rispetto dei minimi di legge (art.31 LR n.11/2004)
Distanza minima dal confine stradale	Dlgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00
Beneficio pubblico	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004

(1) Il volume con destinazione direzionale-commerciale, determinato dall'indice di zona (mc/mq), sarà convertito in superficie (mq) in riferimento all'altezza del progetto a scala edilizia per il rilascio dei titoli abilitativi.

PRESCRIZIONI

L'intervento del presente accordo è soggetto a VAS - VIncA.

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n.8 - ANDRIAN SARTORI**ZTO C2A_8b Comparto 4**

Destinazioni d'uso	- Commerciale: vendita ed esposizione automobili, incluse le attività connesse e di supporto quali il deposito, l'assistenza, la revisione degli autoveicoli etc.; - Residenza.
Superficie territoriale	Corrispondente ambito d'intervento Accordo art.6 LR n.11/2004
Destinazione d'uso commerciale	
Superficie coperta max	2.000 mq
H max dei fabbricati	6,0 m
Aree a standard	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004 nel rispetto dei minimi di legge (art.31 LR n.11/2004) per destinazione d'uso commerciale.
Destinazione d'uso residenziale	
Volume max ammesso	2.000 mc
H max dei fabbricati	3,5 m (altezza interna min = 2,70 m)
Aree a standard	Come da Accordo art.6 LR 11/2004 nel rispetto dei minimi di legge (art.31 LR n.11/2004) per destinazione d'uso residenziale.
Il volume residenziale deve essere realizzato entro i limiti della superficie coperta occupata dall'edificio commerciale, a livello della copertura dello stesso; questo volume deve costituire un'unità armonica con l'edificio commerciale sottostante anche sotto il profilo architettonico - formale.	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H max/2, minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	H max, minimo m 10,00
Beneficio pubblico	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004

PRESCRIZIONI

L'intervento del presente accordo è soggetto a VAS - VInCA.

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n.9 - DALLA VERDE GELINO e GAMBARETTO RITA**ZTO C2A_8b Comparto 5**

Destinazioni d'uso	Direzionale - commerciale
Superficie territoriale	Corrispondente ambito d'intervento Accordo art.6 LR n.11/2004
Indice di edificabilità territoriale	0,60 mc/mq
Volume max ammesso (1)	2.543,86 mc (It = 0,6 mc/mq per St = 4.239,76 mq)
H max dei fabbricati	Secondo previsioni di PUA dell'Accordo art.6 LR n.11/2004
Aree a standard	Come da Accordo art.6 LR 11/2004 nel rispetto dei minimi di legge (art.31 LR n.11/2004)
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00
Beneficio pubblico	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004
(1) Il volume con destinazione direzionale-commerciale, determinato dall'indice di zona (mc/mq), sarà convertito in superficie (mq) in riferimento all'altezza del progetto a scala edilizia per il rilascio dei titoli abilitativi.	

PRESCRIZIONI

L'intervento del presente accordo è soggetto a VAS – VInCA.

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n.10 - L&D IMMOBILIARE Srl**Centro Servizi per l'Automobile con annessa struttura ricettiva "autohotel"**

Superficie Territoriale: Corrispondente ambito d'intervento Accordo art.6 LR n.11/2004.
L'Accordo prevede l'attuazione degli interventi suddivisi per i comparti funzionali nn. 1, 2 e 3.

COMPARTO 1

Funzione ammessa	Funzione rimessaggio coperto camper e roulotte	Funzione Residenziale di servizio (proprietario/personale di custodia)
Superficie coperta max ammessa	1.240 mq	
Volume max ammesso	/	1.200 mc
Numero piani	/	3
H max dei fabbricati	10 m	10 m

COMPARTO 2

Funzione ammessa	Turistico-ricettiva "autohotel"
Volume max ammesso	6.000 mc
Numero piani	3
H max dei fabbricati	10 m

COMPARTO 3

Funzione ammessa	Industriale-artigianale: officina polifunzionale, riparazione veicoli, accessori, ricambi auto e altre funzioni correlate.
Superficie coperta max ammessa	960 mq
H max dei fabbricati	10 m

INTERO AMBITO D'INTERVENTO

Aree a standard	Come da accordo art.6 LR 11/2004 nel rispetto dei minimi di legge (art. 31 LR n.11/2004) in riferimento alla specifica funzione
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00
Beneficio pubblico	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004

PRESCRIZIONI

L'intervento del presente accordo è soggetto a VAS - VInCA.

- Devono essere rispettate le disposizioni specifiche di cui al DPR 753/1980 relativamente alla fascia di rispetto della ferrovia.
- Devono essere rispettate le disposizioni specifiche di cui alla LR n.27/1993, L. n.36/2001, DPCM 8.8.2003 e DM 29.05.2008 e smi relativamente alla fascia di rispetto dell'elettrodotto.
- Dovrà essere curata l'integrazione funzionale con l'area a servizi del Centro dell'Auto esistente a Sud dell'area d'intervento.
- La viabilità di accesso all'area d'intervento dovrà essere opportunamente adeguata alle funzioni previste.
- In fase esecutiva delle opere di urbanizzazione dovrà essere approfondito il tema relativo all'organizzazione interna dei parcheggi (automobili e autobus) e del sistema del verde (mitigazione ambientale). Da organizzare in modo funzionale la viabilità interna di accesso.
- Annesso rustico esistente: Confermato nelle dimensioni dello stato di fatto; dovrà essere destinato a funzioni di servizio alle destinazioni ammesse e assoggettato a interventi di riordino edilizio.
- La funzione turistico - ricettiva (autohotel) potrà essere attivata, con il rilascio del relativo Permesso di Costruire, solo dopo la dismissione dell'allevamento zootecnico intensivo localizzato nelle vicinanze del fronte occidentale dell'area di intervento.

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n.11 - BONADIMAN TIZIANO**Area polifunzionale mista servizi e residenza**

Zona F per attrezzature e impianti di interesse collettivo e sistema insediativo residenziale a bassa densità edilizia con criteri di sostenibilità ambientale (quartiere giardino) e area agricola con finalità didattico – visitazionali.

Superficie territoriale	Corrispondente ambito d'intervento Accordo art.6 LR n.11/2004
Area residenziale	
Volume max ammesso per residenza	14.400 mc (corrispondente a It = 0,3 mc/mq su St = 47.500 mq)
Numero piani	2
H max dei fabbricati	6 m
Punto ristoro per turismo visitazionale su area privata (ristorante <i>off-grid</i>) Superficie coperta max ammessa	300 mq

Zona F a servizi pubblici per attrezzature e impianti di interesse collettivo

- Parcheggio a servizio del cimitero della frazione di Mambrotta;
- Parcheggio scambiatore a servizio dei percorsi ciclo-pedonali per il turismo visitazionale;
- Area per manifestazioni all'aperto e relative strutture di supporto;
- Strutture e attrezzature di supporto al turismo visitazionale e alla fruizione del tempo libero nel territorio aperto: punto informativo, punto ristoro, noleggio biciclette, etc.

Intero ambito d'intervento

Aree a standard	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004 nel rispetto dei minimi di legge (art. 31 LR n.11/2004)
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00
Beneficio pubblico	Come da Accordo art.6 LR n.11/2004

PRESCRIZIONI

L'intervento del presente accordo è soggetto a VAS – VInCA.

- Dovrà essere predisposto il progetto di riqualificazione della viabilità comunale e della "Porta" di accesso al Parco Naturale di Pontoncello a cura del soggetto privato come previsto nell'Accordo.
- In fase esecutiva delle opere di urbanizzazione dovrà essere approfondito il progetto del verde di mitigazione e compensazione ambientale che preveda una analitica descrizione delle essenze arboree interessate, essenze che devono essere compatibili con la specifica area.
- Dovrà essere realizzata un'efficace schermatura, costituita da elementi naturali, lungo il confine tra l'area polifunzionale e quella cimiteriale.
- Le caratteristiche formali degli edifici dovranno ispirarsi a principi di semplicità e sobrietà adeguati al contesto ambientale.
- In fase di progettazione edilizia dovranno essere impiegati tecnologie costruttive e materiali di bioedilizia e criteri di eco-sostenibilità a basso impatto ambientale, privilegiando materiali naturali (legno, etc.)
- In fase di progettazione esecutiva alla scala edilizia si dovranno adottare tecniche e sistemi derivanti da fonti rinnovabili (sole, vento, risorse geotermiche, risorse idriche, etc.) al fine di ottenere un basso consumo energetico.
- La trasformazione, inserita in un ambito di particolare sensibilità ambientale (in area di connessione naturalistica e parte in corridoio ecologico), è soggetta alle procedure di VAS e VInCA, come da prescrizione regionale in sede di Piano di Assetto del Territorio. Le successive fasi progettuali dovranno pertanto tenere in debito conto le risultanze delle suddette procedure valutative, in particolare per ciò che attiene agli interventi mitigativi e compensativi che dovranno essere realizzati con prioritari criteri naturalistici.

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n.12 - BUSSINELLO srl (modificato con Variante n. 9 al P.I. approvato con D.C.C. n. 73 del 29/11/2022)**Impianto per la distribuzione di carburanti con annessa attività commerciale di ristorazione**

ZTO	ZTO D3/3
superficie territoriale	mq 12.281 (Fg. 8, mapp.li 243, 292)
superficie coperta max. realizzabile	25% del lotto e comunque non superiore a mq 2.700
superficie vendita max. M.S.V.	minore o uguale a mq 2.500
altezza max dei fabbricati	7,0 ml (eccetto volumi tecnici)
numero di piani fuori terra	1 (è ammesso il piano interrato)
distanza minima dal confine stradale	Codice della strada, D.Lgs. 285/92, D.P.R. 495/92
distanza minima dai confini	H/2 con minimo 5,0 ml
distanza minima tra fabbricati	minimo 10 ml - D.M. 1444/68
modalità di intervento	P.U.A.
destinazioni d'uso	commerciale, direzionale, ristorazione ed impianto distribuzione carburanti (sono ammesse le M.S.V. con superficie di vendita minore o uguale a mq 2.500)
superficie minima a servizi	dotazioni minime di aree servizi secondo le destinazioni d'uso, come previsto dalla L.R. 11/2004 e dalle NTO di PIL'area a parcheggio prevista per la M.S.V. è calcolata al netto delle corsie di accesso
beneficio pubblico	come da Atto unilaterale
superficie scoperta minima a verde	10%
superfici scoperte permeabili (sono comprensive di quelle a verde e possono comprendere anche le superfici a standard non impermeabilizzate)	15%

PRESCRIZIONI:

- Dovrà essere prevista idonea azione di mitigazione ambientale in corrispondenza del Canale Rosella con adeguate piantumazioni arboree.
- Dovrà essere opportunamente progettata l'organizzazione funzionale e la fruibilità degli spazi scoperti (verde, parcheggi, percorsi, viabilità urbana).
- L'accessibilità alle aree dovrà essere valutata e assentita dal Comando di Polizia Urbana Locale.
- Si dovranno conseguire tutti i permessi e le autorizzazioni degli Enti competenti interessati.
- Si dovrà ottemperare alla specifica normativa di settore per l'impianto di distribuzione dei carburanti

NORME OPERATIVE ZONA D3/3**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:**

- 1) Insediamenti di carattere direzionale e commerciale. E' ammessa una MSV con superficie di vendita inferiore o uguale a mq 2500;
- 2) ristorazione, ricreative e di servizio alla persona;
- 3) Impianti di distribuzione carburanti, centro servizi per l'auto.

Le destinazioni d'uso devono soddisfare i relativi standard urbanistici minimi di Legge ed ottenere i rispettivi permessi e nulla osta degli Enti preposti al controllo, ULSS, Vigili del Fuoco, ecc.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Piano Urbanistico Attuativo, secondo i parametri contenuti negli elaborati allegati all'Atto Unilaterale d'Obbligo in attuazione della presente scheda. Il PUA potrà apportare modifiche alla distribuzione delle aree dei volumi nel rispetto dei parametri senza fare Variante al PI, anche in adeguamento al progetto esecutivo del potenziamento della infrastruttura stradale in fase di redazione da parte della Società Autostrade.

PRESCRIZIONI

Le aree a standard dovranno rispettare quanto previsto dalla Legge e dallo strumento urbanistico, se più restrittivo, in relazione alle superfici per ogni destinazione prevista in progetto. L'accessibilità al nuovo intervento dovrà ottenere l'approvazione del competente settore viabilità del Comune.

Compatibilità idraulica

Si riportano le prescrizioni contenute nel parere di Compatibilità Idraulica del Genio Civile di Verona, prot. n.568083/2010.

- data la notevole variabilità idrogeologica che caratterizza il territorio del Comune di SMBA, laddove si determini un coefficiente di permeabilità maggiore di 10^{-3} m/s potranno essere adottati sistemi di infiltrazione facilitata, ma dovranno essere comunque garantiti volumi di invaso pari al almeno il 50% del volume di laminazione determinato;
- come previsto dalle DGR n.3636/2002 e n.2948/2009, la progettazione definitiva delle opere atte a garantire l'invarianza idraulica sarà sviluppata nell'ambito del progetto;
- sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico;
- è d'obbligo la realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nei pareri del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e del Genio Civile;
- si deve prevedere che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc);
- gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al PI saranno esaminati dall'Ufficio del Genio Civile di Verona, mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di Piano dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.

Art. 84 ZTO D5 economico–produttiva grandi strutture di vendita

Il PI riafferma le *Prescrizioni e Vincoli* del PAT, confermando le grandi strutture di vendita esistenti e quelle della programmazione urbanistica previgente.

Le grandi strutture di vendita esistenti sorgono su aree che già in precedenza erano produttive e che lo strumento urbanistico previgente ha assoggettato a intervento di riconversione urbanistica per l'insediamento delle stesse, da svilupparsi in coerenza con l'assetto urbano previsto, attraverso la redazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

Gli interventi ammessi, le modalità di intervento ed i parametri di intervento sono riportati nel *Repertorio Normativo*.

La ZTO D5 deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi in essa.

La ZTO D5 è all'interno del Distretto Polifunzionale (Art. 81 delle presenti norme), area strategica di riqualificazione, riconversione e ristrutturazione assoggettata dal PAT ad un *Piano degli Interventi specifico e di coordinamento urbanistico unitario*, e per essa vale anche quanto previsto all'Art. 63, oltre al presente articolo.

Inoltre negli ambiti delle grandi strutture di vendita esistenti e in quelli della programmazione urbanistica previgente si devono prevedere:

- interventi di razionalizzazione ed ottimizzazione della viabilità interna e dei collegamenti al sistema viabilistico a scala comunale per evitare possibili interferenze con le relazioni di quartiere;
- interventi di razionalizzazione ed ottimizzazione degli accessi alle medie e grandi strutture, per quanto concerne la loro dislocazione e geometria, e della sistemazione della sede stradale e di aree limitrofe, nonché della segnaletica ed illuminazione al fine di migliorare i flussi di traffico e garantire le condizioni di sicurezza;
- interventi di riqualificazione degli spazi scoperti con azioni di arredo urbano per una maggiore qualità dell'intorno ed una migliore fruibilità degli spazi stessi;
- interventi per la limitazione degli impatti visivi e la riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico;
- altri interventi finalizzati, comunque, al miglioramento funzionale e formale delle strutture esistenti e alla integrazione delle stesse col sistema insediativo circostante.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'Art. 53 delle presenti norme.

Art. 85 ZTO DTR economico-produttiva turistico - ricettiva

Sono le aree dedicate alle attività turistico – ricettive in cui realizzare strutture idonee ed adeguate a questa funzione.

Le destinazioni d'uso sono quelle definite e disciplinate dalla LR n.11/2013 *Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto*.

Nelle ZTO DTR economico-produttiva turistico-ricettiva sono ammesse anche le destinazioni d'uso commerciale e direzionale solo se autorizzate dalla specifica normativa di zona. In tal caso la destinazione d'uso principale e prevalente deve rimanere quella turistico – ricettiva.

Nelle ZTO DTR economico-produttiva turistico-ricettiva sono ammessi gli alloggi di custodia ed i servizi accessori, lavanderie, magazzini, garage e le funzioni necessarie a supporto e completamento del complesso turistico – ricettivo (esercizi della ristorazione e assimilabili, sale congressi, centri benessere, servizi alla persona etc.).

Tutti gli interventi ammessi in ZTO DTR economico-produttiva turistico-ricettiva sono regolamentati ai sensi della LR n.11/2013 *Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto*.

Il PI individua due aree ZTO DTR ovvero:

- ZTO DTR_1 all'interno dell'Accordo n.10 tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 della LR n.11/2004 di cui all'Art. 83 delle presenti norme;
- ZTO DTR_2 regolamentata dalla scheda riportata nel *Repertorio Normativo*.

Art. 86 Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione

Le zone definite di nuova trasformazione del territorio rurale, ossia le aree che determinano un nuovo consumo di SAU, devono soddisfare la prescrizione della *Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti*, contenuta al punto 2.1 del Parere n.45 del 05.08.2011, che afferma: *Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale*".

In attuazione a tale prescrizione si dovranno adottare idonee misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferica secondo la metodologia di compensazione della CO₂.

Tale metodologia prevede di compensare in parte la CO₂ emessa nella fase di gestione dell'insediamento con un'idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari etc.) da realizzarsi con barriere vegetali e/o artificiali nelle zone a maggiore esposizione al rumore a seguito della valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti.

Nel caso non fosse possibile attuare tale forma di compensazione in loco dovrà essere realizzata in altre aree comunali con preferenza all'interno della medesima ATO e nelle aree facenti parte della "rete ecologia".

Il "progetto del verde", a firma di un tecnico specializzato in campo ambientale, deve prevedere una analitica descrizione delle essenze arboree interessate, essenze che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere

evidenziata mediante uno specifico elaborato (render) e dovrà essere effettuato il calcolo della CO₂ assimilata. Si potrà adottare uno o più criteri fra i seguenti al fine di determinare la biomassa da impiantare. Sarà compito dell'Ufficio Tecnico Comunale la valutazione della congruità delle scelte proposte:

- *l'indice di Riequilibrio Ecologico* nella misura di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;
 - *l'indice di Riequilibrio Ambientale* nei giardini privati (quelli pertinenti al lotto edificabile) dovranno essere progettati e realizzati considerando che almeno un 30% dello scoperto risultante dalla eventuale massima edificazione sia destinato alla messa a dimora di alberature tipiche del luogo ed a verde inerbito; alberate con essenze d'alto fusto in ragione di 1 pianta ogni 2 posti auto. Qualora dette aree siano poste in aderenza a confini di proprietà e/o a strade, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;
 - *l'indice di Riequilibrio Paesaggistico* per gli interventi in zone produttive soggette a ristrutturazione urbanistica dovranno essere messe a dimora lungo la viabilità e i confini filari di alberature autoctone ad alto fusto atte a mascherare e mitigare le aree nella misura di 0.5 alberi ogni 10 mq di area impermeabilizzata con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone.
-

TITOLO VII – SISTEMA DELLA MOBILITA'**Art. 87 Il Sistema della mobilità**

Il Sistema della mobilità è costituito dall'insieme delle infrastrutture necessarie alla circolazione di persone e cose nella Città Consolidata e nel territorio aperto e dalle dinamiche che genera interagendo con i Sistemi Insediativo ed Ambientale nel tentativo di integrarsi a loro.

Il Sistema della mobilità si pone come obiettivi spostamenti più efficienti e sostenibili, la riduzione di situazioni incidentali, la promozione di comportamenti più sicuri in una realtà fortemente antropizzata e caratterizzata da una grande capacità attrattiva, in cui la comunità chiede sempre più pressantemente una maggiore sicurezza e qualità di vita.

Tali obiettivi sono perseguibili attuando strategie sul territorio che perseguano:

- il miglioramento delle relazioni territoriali generate dalla mobilità extraurbana lungo le direttrici viabilistiche di collegamento con i comuni limitrofi;
- la riqualificazione dei tratti viari caratterizzati dalla presenza di duplice traffico, urbano e di attraversamento (SR11 Padana Superiore);
- il miglioramento della sicurezza stradale e della funzionalità della rete viabilistica con opere pubbliche e la riqualificazione e l'ampliamento della viabilità esistente;
- il miglioramento delle infrastrutture viabilistiche con la realizzazione di strade, rotatorie, piste ciclabili e percorsi pedonali;
- il miglioramento della sosta;
- il miglioramento dell'accessibilità ai centri urbani del Capoluogo e delle frazioni ed ai principali generatori di traffico, rappresentati dalle realtà economico-produttive dell'importante Polo Produttivo e dai servizi di interesse locale;
- il miglioramento della conflittualità esistente nei punti in cui convergono la viabilità territoriale e quella a scala comunale/urbana (svincoli delle tangenziali est e sud, dell'autostrada A4);
- il miglioramento e potenziamento degli attraversamenti della linea ferroviaria MI-VE;
- miglioramento e potenziamento delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali, in sede protetta, per collegare le diverse parti della Città Consolidata in maniera sicura.

Art. 88 Infrastrutture viabilistiche a valenza territoriale

Il Comune di San Martino Buon Albergo è interessato dalla presenza di importantissime direttrici viarie, che hanno marcato fisicamente il territorio comunale, influenzando significativamente lo sviluppo urbano; esse sono:

- la SR11 Padana Superiore, che attraversa il territorio da est ad ovest, in posizione nucleare, e che per gran parte assume anche la valenza di strada urbana;
- l'autostrada A4 MI-VE, che si sviluppa trasversalmente da sudovest a nordest;
- la tangenziale sud, che corre a ridosso dell'autostrada;
- la tangenziale est, che collega il casello di VR est con l'area settentrionale della provincia veronese.

Tutte assieme intercettano un'ampia area al cui interno si sono sviluppati buona parte del Capoluogo ed il Polo Produttivo.

In coerenza con il PAT, il PI recepisce la pianificazione sovraordinata, individuando queste infrastrutture viabilistiche.

Per quanto di propria competenza, il PI demanda a specifici *piani di settore* (*Piano Urbano del Traffico* (PUT), piani della mobilità, progetti di opere pubbliche etc.):

- l'analisi dello stato in essere;
- lo studio e lo sviluppo di azioni per:
 - adeguare la rete viabilistica comunale a quella sovraordinata della programmazione, prevedendo, ove necessario, la riqualificazione e la riprogettazione delle parti interessate, con particolare attenzione alla sistemazione della carreggiata e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione per migliorare le condizioni di sicurezza;
 - mitigare gli impatti della viabilità a valenza territoriale sul territorio circostante e ridurre gli effetti dovuti all'inquinamento dell'aria, a quello acustico e di altro genere, che tengano conto anche dei criteri di cui all'Art. 92 delle presenti norme;
 - prevedere la mitigazione e il superamento dell'effetto barriera esercitato dalla viabilità di connessione territoriale, andando a ricostituire le relazioni interrotte dall'interposizione delle infrastrutture viarie con adeguati ed efficaci dispositivi per il ripristino della continuità delle principali componenti della rete ecologica territoriale;
 - prevedere interventi per la tutela della fauna dalle interferenze con il sistema infrastrutturale (art.26 NTA del PAT) e alla contestuale elaborazione di specifico piano di monitoraggio per la verifica dell'efficacia dei medesimi interventi rispetto alle specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/Ce e 2009/147/CE;
 - promuovere la riqualificazione delle aree adiacenti alle barriere, all'interno degli insediamenti esistenti, perché non assumano i connotati di "retro" urbano.

Il PI recepisce gli schemi direttori della viabilità a scala sovracomunale prevista da enti preposti, individuati dal PAT, relativi a:

- Sistema delle Tangenziali Venete;
- Nuovo collegamento stradale tra la tangenziale sud di Verona e la viabilità ordinaria del Comune di Lavagno (Vr) DGR n.173 03 Febbraio 2010.

Art. 89 Interventi riguardanti la viabilità comunale di connessione alla viabilità territoriale

Gli interventi riguardanti la viabilità comunale di connessione alla viabilità territoriale, esistente o di progetto, devono prevedere l'adeguato inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, sia esso edificato o meno.

A tale scopo gli interventi stessi devono essere il prodotto di un progetto che:

- consideri le cause di inquinamento acustico e da polveri, che possono interessare gli insediamenti esistenti e quelli della programmazione, valuti le azioni più opportune per mitigarne gli effetti, intervenendo sui criteri di gestione del traffico, sulla distribuzione degli edifici e la loro tipologia, e infine adotti soluzioni idonee ad ottenere effetti sia di diffrazione che assorbenti, come ad esempio schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza;
- organizzi i nuovi insediamenti, contigui alla viabilità, in coerenza con il ruolo funzionale e gerarchico assegnato alla stessa in modo da garantire la sicurezza del flusso veicolare e contenere possibili effetti di intralcio alla circolazione, in particolare regolando il numero degli accessi diretti;
- organizzi i tratti di tangenza agli insediamenti esistenti, laddove la strada svolga il

duplice ruolo legato al traffico di passaggio e a quello di viabilità di servizio locale, in modo da garantire le condizioni di sicurezza ai mezzi ed ai pedoni, ponendo particolare riguardo agli accessi ed alle intersezioni;

- modelli i manufatti sull'andamento del terreno, riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e qualsiasi azione che possa degradare l'aspetto dei luoghi;
- consideri anche le aree limitrofe per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.;
- tenga conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico, predisponendo soluzioni adeguate per valorizzarne la percezione;
- individui i tracciati evitando o riducendo al minimo la necessità di barriere antirumore o, in caso contrario, in modo da consentire, ove possibile, la realizzazione di rilevati in terra, da ricoprire con vegetazione, o di vere e proprie barriere vegetali;
- riqualifichi e/o riprogetti la viabilità al fine di migliorare le condizioni di sicurezza per i pedoni e le diverse categorie di mezzi in transito, con particolare attenzione alla sistemazione delle carreggiate e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione;
- preveda interventi per la tutela della fauna dalle interferenze con il sistema infrastrutturale (art.26 NTA del PAT) e alla contestuale elaborazione di specifico piano di monitoraggio per la verifica dell'efficacia dei medesimi interventi rispetto alle specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/Ce e 2009/147/CE.

Art. 90 Viabilità urbana e criteri per gli interventi volti a razionalizzare e migliorare la circolazione urbana

Il PI promuove la riqualificazione e la razionalizzazione della viabilità urbana esistente, oltre al potenziamento della stessa sul territorio con nuove azioni indicate nelle tavole di piano come *viabilità di progetto* e/o *schemi direttori*, dove quest'ultimi hanno solo valenza puramente indicativa di massima, volendo rappresentare un tracciato che sarà individuato con maggior precisione e dettaglio in sede di progetto.

Gli schemi direttori di massima sono indicati sia all'interno di PUA, laddove saranno precisati con i progetti esecutivi delle relative infrastrutture, sia in ambiti del territorio comunale, dove saranno resi esecutivi con appositi progetti dell'Ufficio Tecnico Comunale LLPP all'interno di strumenti della programmazione della viabilità (*piani di settore*).

Il PI demanda a specifici *piani di settore* (PUT, piani della mobilità, progetti di opere pubbliche etc.) e a progetti puntuali della pubblica amministrazione e/o di privati l'individuazione, lo studio e lo sviluppo di azioni di riqualificazione, razionalizzazione e miglioramento della viabilità per:

- separare e regolare i flussi di traffico a scala urbana, comunale e sovracomunale; in questo caso rientra la riqualificazione a scala urbana della SR11, caratterizzata attualmente dalla duplice funzione urbana e di attraversamento, che ha l'effetto di ingenerare condizioni di difficoltà, pericolosità e disagio per la circolazione, oltre a fenomeni di inquinamento dell'aria ed acustico (Art. 92 delle presenti norme);
- migliorare i collegamenti con le diverse realtà locali della Città Consolidata residenziale ed economico-produttiva per elevare la sicurezza e la qualità della vita e per favorire il sistema economico locale offrendo maggiori opportunità di localizzazione ottimale;

- migliorare l'accessibilità ai principali generatori di traffico, costituiti dalle realtà economico-produttive del Polo Produttivo e dai servizi di interesse locale;
- individuare e realizzare le connessioni necessarie a ricostituire il legame tra gli insediamenti, interrotto dalle barriere di natura diversa;
- riqualificare, migliorare e potenziare il sistema della sosta.

Le azioni di riqualificazione, razionalizzazione e miglioramento della viabilità, nonché quelle di nuova viabilità devono soddisfare i seguenti criteri:

- gli elementi del sistema viario devono essere progettati o riqualificati in modo che le funzioni a loro attribuite siano inequivocabili, che il fruitore li *legga* in modo chiaro ed univoco sia per l'informazione che devono fornire, sia per il disegno e la forma, sia per l'arredo ed i materiali impiegati;
- si devono garantire condizioni di funzionalità, di facilità di orientamento e di sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata della segnaletica, dell'eventuale semaforizzazione, dell'illuminazione, della sistemazione delle aree a servizio e quant'altro previsto dal progetto;
- le intersezioni stradali ed i sistemi di accesso, soprattutto ai servizi ed alle attività produttive/commerciali, vanno dislocati, progettati ed attrezzati con segnaletica, illuminazione, sistemazione della sede stradale e delle aree limitrofe al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico, garantendo condizioni di sicurezza al transito dei mezzi;
- le soste ed i parcheggi devono essere realizzati sulla base di un *piano dei parcheggi* che sia attento ai problemi di accessibilità e di scambio intermodale con la rete dei servizi di trasporto pubblico;
- gli interventi sulla viabilità interna ai centri abitati deve assolutamente soddisfare requisiti di sicurezza per i pedoni ed i ciclisti con opportune azioni e/o dispositivi, come ad esempio dissuasori della velocità, adeguate isole di attraversamento pedonale etc.;
- si deve valutare la necessità della viabilità pedonale, ciclabile ed anche rurale all'interno della viabilità di distribuzione urbana, organizzando appropriate corsie protette di circolazione.

Per gli interventi legati alla viabilità urbana esistente e di progetto è possibile valutare l'opportunità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti ai sensi, rispettivamente dell'Art. 75 Art. 76 e Art. 77 delle presenti norme.

Modifiche non sostanziali della viabilità di progetto, indicata negli elaborati grafici del PI, che avverranno in fase esecutiva per fattori contingenti alla realizzazione, non comportano variante al piano stesso.

Art. 91 Riqualificazione della SR11 Padana Superiore e del tessuto insediativo di bordo

Quando la nuova "Porcilana" assolverà completamente alla sua funzione di connessione territoriale e sarà completata la rete delle tangenziali venete, la SR11 Padana Superiore assumerà in maniera definitiva il ruolo di strada urbana e, in tal senso, richiederà interventi di riordino e riqualificazione per ridefinirne le caratteristiche tipologiche nel

tratto che attraversa il centro abitato del Capoluogo, sebbene ne siano stati già realizzati alcuni negli ultimi anni.

Il PI demanda a specifici *piani di settore* (PUT, piani della mobilità, progetti di opere pubbliche etc.) l'individuazione del tratto di SR11 da riqualificare.

Il progetto di riqualificazione deve prevedere:

- un sistema ciclo-pedonale continuo e protetto;
- idonei dispositivi che assicurino l'attraversamento della strada e l'accesso ai mezzi di trasporto pubblico da parte dei pedoni in assoluta sicurezza;
- l'introduzione di elementi dissuasori della velocità nei pressi dei nuclei urbani;
- azioni che assicurino lo scorrimento continuo del traffico, come ad esempio l'inserimento di rotatorie agli incroci semaforici, la realizzazione di corsie di canalizzazione del flusso etc.;
- la riqualificazione e/o la riprogettazione dei punti di immissione della viabilità laterale sulla strada regionale con particolare attenzione alla sistemazione della carreggiata e delle aree circostanti, all'uso di materiali appropriati e funzionali, alla segnaletica, all'illuminazione per migliorare le condizioni di funzionalità e di sicurezza e, non di meno, la configurazione scenica;
- la riconfigurazione scenica e paesaggistica, nonché quella percettiva;
- la realizzazione di aree verdi arborate e cespugliate per le aree libere prospicienti la sede stradale;
- prevedere interventi per la tutela della fauna dalle interferenze con il sistema infrastrutturale (art.26 NTA del PAT) e alla contestuale elaborazione di specifico piano di monitoraggio per la verifica dell'efficacia dei medesimi interventi rispetto alle specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/Ce e 2009/147/CE;
- la rimozione o mitigazione di elementi incongrui o di degrado, anche attraverso progetti speciali in concorso con il Comune e l'applicazione degli strumenti della compensazione urbanistica, incrementi di volume o altre forme di agevolazione ecc.;
- la tutela e la valorizzazione degli elementi di pregio storico e di configurazione scenica di valore culturale ed ambientale-paesaggistico;
- interventi di arredo urbano ed architettura della luce;
- la riqualificazione del sistema insediativo prospiciente il tracciato stradale, considerando anche quanto previsto dalle direttive del PAT per le *aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale* di cui all'art.18.7 delle NT, in particolar modo l'organizzazione funzionale e la configurazione scenica, favorendo l'iniziativa dei privati, con incentivi anche negli interventi edilizi isolati, ovvero dei privati in concorso con il Comune (compensazione urbanistica, incrementi di volume o altre forme di agevolazione).

Gli interventi possono essere attuati anche valutando l'opportunità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti ai sensi, rispettivamente, dell'Art. 75, Art. 76 e Art. 77 delle presenti norme.

Art. 92 Norme specifiche per interventi di ambientazione stradale delle infrastrutture viarie nuove ed esistenti

La ridefinizione del paesaggio circostante la nuova viabilità e/o la riqualificazione della viabilità esistente devono compiersi con criteri di progettazione paesaggistica, utilizzando preferibilmente tecniche di ingegneria naturalistica ed ambientale.

Gli interventi di ambientazione sono necessari per attenuare gli effetti dovuti all'impatto ambientale e all'inquinamento acustico delle infrastrutture e per mitigare quelli connessi al traffico veicolare.

I criteri da adottare per la realizzazione degli interventi devono perseguire:

- a) il mantenimento, ove possibile, delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- b) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive;
- c) se necessario, la realizzazione di dune alberate;
- d) se necessario, l'installazione di barriere antirumore artificiali, formate, ove possibile, da rilevati di terra coperti da vegetazione oppure con barriere vegetali o barriere di altra natura rivestite da elementi vegetazionali;
- e) la sistemazione delle aree residuali, che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di zona, mediante recupero ambientale;
- f) la realizzazione di adeguati varchi al fine di rendere le infrastrutture viarie adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata;
- g) prevedere interventi per la tutela della fauna dalle interferenze con il sistema infrastrutturale (art.26 NTA del PAT) e alla contestuale elaborazione di specifico piano di monitoraggio per la verifica dell'efficacia dei medesimi interventi rispetto alle specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/Ce e 2009/147/CE.

Art. 93 Rete pedonale e ciclabile

La rete di piste ciclabili e pedonali, esistenti e di nuova realizzazione che collegano le parti della Città Consolidata ed il restante territorio con la finalità di integrare la rete viaria autoveicolare, deve soddisfare requisiti di sicurezza, di autonomia anche per quanto concerne l'eliminazione delle barriere architettoniche, di qualità del vivere e dell'abitare.

Le piste ciclabili e pedonali devono costituire una rete continua che collega i centri urbani tra loro e con i luoghi di più rilevante interesse storico ed ambientale del territorio.

Il PI demanda la progettazione e la realizzazione di piste ciclabili e pedonali a specifici *piani di settore* (PUT, piani della mobilità, progetti di opere pubbliche, etc.), che devono attenersi alle seguenti direttive:

- le nuove piste ciclabili all'interno della Città Consolidata possono essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana, di cui all'Art. 90, e nelle aree destinate a servizi, di cui all'Art. 69;
- le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità possono essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto in modo compatibile agli interventi di ambientazione, di cui all'Art. 92 delle presenti norme;

- le piste ciclabili e gli spazi pedonali devono essere possibilmente alberati, non presentare barriere architettoniche, garantire una conveniente illuminazione;
- i progetti devono garantire sicurezza e fluidità al traffico veicolare nelle intersezioni interessate dagli itinerari ciclabili e pedonali;
- gli itinerari possono essere integrati con attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione ed il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con altri mezzi di trasporto.

Art. 94 Impianti ed attrezzature per la mobilità: impianti di distribuzione carburanti

Gli impianti per la distribuzione di carburante ed i relativi servizi accessori sono regolamentati dalla LR n.23/2003 *Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti*.

Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi accessori, rientri in un'area qualificata per l'ambientazione stradale, di cui all'Art. 92, la loro attuazione è condizionata alla realizzazione di una quantità equivalente di area di ambientazione, sia dal punto di vista funzionale che di mitigazione degli impatti, che deve essere in adiacenza all'area degli impianti stessi, compensando in tal modo la sottrazione di aree di ambientazione.

Art. 95 Ferrovia e Alta Capacità di progetto

La linea ferroviaria MI-VE è una realtà dalla forte valenza strutturale che sin dal principio ha costituito il limite fisico all'espansione della città, favorendo, tuttavia, l'insediamento e lo sviluppo di attività produttive. Essa costituisce una ferita profonda del tessuto urbano, che si riflette attualmente nel dualismo esistente nella realtà sociale della città stessa.

Per la linea ferroviaria MI-VE vale quanto previsto all'Art. 26 delle presenti norme.

Il PI promuove la riqualificazione dell'area ferroviaria (la stazione e gli spazi circostanti quali lo scalo autobus, aree a parcheggio, le aree urbane di bordo alla linea ferroviaria) ed il suo sviluppo come snodo intermodale per una maggiore integrazione funzionale con gli altri sistemi di mobilità, specialmente pubblici.

A tal fine il PI demanda a specifici *piani di settore* (PUT, piani della mobilità, progetti di opere pubbliche etc.) l'individuazione, lo studio e lo sviluppo di azioni finalizzate a:

- organizzare gli spazi di circolazione e di sosta/sbarco dei mezzi di trasporto pubblici/privati (treno, autobus, automobile), gli spazi e la viabilità ciclopedonale per favorire gli scambi intermodali in condizioni ottimali di funzionalità e sicurezza;
 - valorizzare il nodo-stazione organizzandolo come centro di attrazione di flussi di persone e punto di riferimento urbano in grado, a sua volta, di conferire qualità al tessuto circostante;
 - realizzare possibili connessioni tra le parti della città separate dalla ferrovia;
 - recuperare eventuali aree ferroviarie dismesse;
 - superare e, laddove non sia possibile, mitigare l'effetto barriera, generato dalla linea ferroviaria, che interrompe la continuità della rete ecologica territoriale nel suo
-

complesso, attuando interventi di ricucitura e ricostituzione delle relazioni interrotte con adeguati ed efficaci dispositivi;

- riqualificare le aree di risulta adiacenti alla linea ferroviaria, alcune poste anche all'interno degli insediamenti limitrofi, perché non diventino aree degradate od assumano i connotati di "retro" urbano;
- mitigare con opportuni dispositivi l'impatto visivo, acustico ed ogni qualsivoglia forma di inquinamento dovuti alla presenza della linea ferroviaria, in particolar modo verso gli insediamenti esistenti, gli ambiti di interesse storico – ambientale e quelli del paesaggio agricolo, valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica e della compensazione, nel qual caso definendo gli ambiti ed i contenuti in cui attuarli.

Il PI recepisce, in riferimento al PAT, le previsioni della pianificazione sovraordinata per le infrastrutture a scala territoriale relative al passaggio nel territorio di SMBA del tracciato della ferrovia ad alta capacità (Corridoio 5 Barcellona - Kiev), che ha determinato un vincolo sul territorio stesso con l'approvazione del progetto preliminare da parte del CIPE della nuova linea AV/AC Verona – Padova di cui all'Art. 27 delle presenti norme.

**TITOLO VIII – LINEE GUIDA PER L'EDILIZIA ECOSOSTENIBILE,
RISPARMIO DELLA RISORSA IDRICA E PIAZZOLE RSU****Art. 96 Edilizia ecosostenibile**

L'Amministrazione Comunale promuove ed incentiva la sostenibilità energetico-ambientale per la realizzazione di opere pubbliche e private al fine di tutelare la salute pubblica e la qualità della vita ~~come previsto da normativa vigente.~~

~~Gli interventi di edilizia ecosostenibile poggiano su principi di compatibilità con l'ambiente e di miglioramento della qualità della vita, soddisfacendo i requisiti (art.2 comma 1 della LR n.4/2007) che:~~

- ~~a) favoriscono il risparmio energetico, l'utilizzo di fonti rinnovabili ed il riutilizzo delle acque piovane;~~
- ~~b) garantiscono il benessere, la salute e l'igiene dei fruitori;~~
- ~~c) si avvalgono di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia, di impianti, di elementi di finitura, di arredi fissi selezionati tra quelli che non determinano lo sviluppo di gas tossici, emissioni di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua o del suolo;~~
- ~~d) privilegiano l'impiego di materiali e manufatti recuperabili e riutilizzabili anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico;~~
- ~~e) conservano, qualora si tratti di interventi di ristrutturazione, i caratteri tipo morfologici di interesse storico.~~

~~A tali requisiti si ispirano le linee guida in materia di edilizia sostenibile ai sensi dell'art. 2, comma 2, della LR 9.3.2007 n.4 e successive integrazioni con DGR n.2499/2009, che costituiscono le direttive di tipo prestazionale necessarie e funzionali al riconoscimento della sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, ai sensi della LR n.4/2007, e della certificazione energetica degli immobili, ai sensi dell'art. 6, comma 1 bis, lettera c) del DLgs 192/2005.~~

~~Al fine di dare concreta attuazione ad una edilizia ecosostenibile l'Amministrazione Comunale prevede forme di incentivazione per interventi di efficienza energetica, impiego di fonti energetiche rinnovabili, utilizzo di materiali ecocompatibili soddisfacenti le linee guida in materia di edilizia sostenibile ai sensi dell'art. 2, comma 2, della LR 9.3.2007 n.4 e successive integrazioni con DGR n.2499/2009.~~

~~Gli incentivi possono consistere in:~~

- ~~1) Coefficienti di riduzione da applicare agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione dell'intera unità immobiliare, come definita dall'art.3, comma 1 lettera d) del DPR n.380/2001;~~
- ~~2) Bonus volumetrici eccedenti i volumi legittimamente riconosciuti, nel rispetto di quanto previsto dal PAT nel dimensionamento di ciascun ATO.~~

~~I criteri per la determinazione degli incentivi sono definiti con specifico atto di indirizzo del Consiglio Comunale.~~

~~Le norme e/o gli strumenti di pianificazione richiamati come riferimenti nel presente titolo, in caso di loro variazione e/o sostituzione, rinviano automaticamente al nuovo testo vigente, senza alcun procedimento di variante.~~

~~Nel caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione delle previsioni di piano, si applicano i soli contenuti funzionali all'attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.~~

Art. 97 Requisiti energetici per l'edilizia ecosostenibile⁴²

1) Prestazioni dell'involucro:

a. Orientamento dell'edificio

Per le nuove lottizzazioni e gli edifici di nuova costruzione è conveniente l'orientamento dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest, in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale. Le distanze tra edifici contigui, all'interno dello stesso lotto, devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 Dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

b. Materiali ecosostenibili

È consigliato l'impiego di materiali ecosostenibili nell'edilizia, che rispondano all'esigenza di risparmio energetico, di minor inquinamento ed impatto ambientale e che garantiscano condizioni di vita e di lavoro più sane.

c. Protezione dal sole DLgs 192/05 Allegato I comma 9

d. Inerzia termica DLgs 192/05 Allegato I commi 8 e 9

e. Isolamento termico DLgs 192/05 Allegato C e I

f. Indice di prestazione energetica di un edificio DLgs 192/05

2) Efficienza energetica degli impianti:

a. Ventilazione meccanica DLgs 192/05 Allegato I comma 9

b. Impianti centralizzati di produzione di calore DLgs 192/05 Allegato I comma 14

c. Sistemi di produzione ad alto rendimento DLgs 192/05 Allegato I commi 1, 2, 3 e 4, Allegato F

d. Contabilizzazione energetica L n.10/91 art.26

e. Regolazione locale temperatura dell'aria DLgs 192/05 Allegato I comma 9

f. Sistemi a bassa temperatura

È consigliato l'impiego di soluzioni avanzate per l'ottimizzazione della propagazione del calore (o raffrescamento) per irraggiamento, come pannelli radianti integrati nel pavimento, nel soffitto e nelle pareti, per mantenere la temperatura dell'aria in condizioni di comfort, con il minimo impiego di risorse energetiche, senza eccessive variazioni da ambiente ad ambiente e nell'arco della giornata, evitando movimento di polveri.

g. Efficienza illuminazione artificiale

È raccomandato l'uso di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi energetici per l'illuminazione negli edifici pubblici, del terziario, degli edifici residenziali per le sole parti pubbliche.

3) Fonti energetiche rinnovabili:

a. Produzione energetica DPR 380/2001 art.4

b. Impianti solari termici DLgs 192/05 Allegato I comma 13

c. Solare fotovoltaico L n.244/2007 art.1, comma 289

d. Sistemi solari passivi a guadagno diretto ed indiretto

⁴² Il riferimento al DLgs n.195/2005 sottintende anche le successive modifiche ed integrazioni ed i successivi decreti attuativi.

e. *Impianti e biomasse DLgs 192/05 Allegato I comma 13*

Art. 98 Valutazione energetica nei piani attuativi

Nel caso si impieghino tecniche di edilizia ecosostenibile, la documentazione tecnica necessaria a produrre un PUA, di cui all'Art. 73 delle presenti norme, dovrà essere integrata con:

- l'analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico, viabilità, aspetti storico-tipologici;
- la relazione di fattibilità sull'impiego di fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
- le prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento;
- le norme tecniche di PUA dovranno rapportarsi e riportare i contenuti di cui ai punti precedenti;
- i planivolumetrici dovranno attenersi ai principi di ombreggiamento ed insolazione di cui al precedente articolo.

Art. 99 Requisiti energetici degli edifici pubblici

Gli edifici pubblici o ad uso pubblico di nuova costruzione o ristrutturazione devono soddisfare requisiti energetici di edilizia ecosostenibile ed ulteriori disposizioni di cui al DPR n.59/2009.

Art. 100 Risparmio risorsa idrica

Vedasi quanto previsto al Titolo III – art. 38, punto 7 del Regolamento Edilizio Comunale – REC – Adeguato al RET.

- ~~1) La gestione sostenibile della risorsa idrica comporta evidenti vantaggi poiché il ciclo naturale dell'acqua può essere mantenuto quasi inalterato oppure essere ristabilito e la qualità di vita nelle zone urbanizzate può essere positivamente influenzata.~~
- ~~2) La gestione sostenibile comprende un insieme di possibili interventi dalla cui combinazione possono emergere in dipendenza dalle rispettive esigenze e dalle condizioni locali scenari particolari di gestione.~~
- ~~3) Per consentire il risparmio della risorsa idrica sono previsti:~~
 - ~~a) la riduzione del consumo di acqua potabile;~~
 - ~~b) il recupero per uso compatibile delle acque meteoriche.~~

Art. 101 Riduzione del consumo di acqua potabile

Vedasi quanto previsto al Titolo III – art. 38, punto 7 del Regolamento Edilizio Comunale – REC – Adeguato al RET.

- ~~1) Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano~~
- ~~2) o ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario,~~

~~favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.~~

- ~~3) Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici~~
- ~~4) ci esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.~~
- ~~5) Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si dovranno adottare dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti. Inoltre si dovrà privilegiare l'uso di "flussi aerati"/riduttori di flusso per rubinetti e docce, fisse o direzionabili.~~
- ~~6) Il provvedimento riguarda i servizi igienici di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.~~
- ~~7) Le cassette di scarico installate dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.~~

Art. 102 Utilizzo acque meteoriche

Vedasi quanto previsto al Titolo III - art. 38, punto 7 del Regolamento Edilizio Comunale - REC - Adeguato al RET.

- ~~1) Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, si dovrà prevedere nelle aree residenziali il riutilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).~~
- ~~2) Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si dovrà prevedere nelle aree produttive commerciali il riutilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, quali acque di processo o per usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).~~
- ~~3) Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.~~
- ~~4) Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici interessati a interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione in cui è previsto il rifacimento dell'impianto idraulico, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 500 metri quadrati, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri:
— consumo annuo totale di acqua per irrigazione;
— volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso e dall'efficienza del filtro.~~
- ~~5) Il fabbisogno idrico dovrà essere calcolato in funzione del numero di abitanti, del tipo di apparecchi irrigui utilizzati e di irrigazione prescelta. Verificato che il fabbisogno idrico sia inferiore alla quantità di acqua piovana che può essere raccolta, il calcolo della capienza minima della vasca dovrà essere~~
- ~~6) effettuato tenendo conto del periodo secco medio (numero di giorni consecutivi durante i quali si ha assenza di precipitazioni).~~

~~Volume minimo vasca = fabbisogno annuo x numero giorni periodo secco / 365.~~

- ~~7) La cisterna dovrà essere dotata di un sistema di filtrazione per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete meteoriche per gli scarichi negli invasi di laminazione, per smaltire l'eventuale acqua in eccesso, e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.~~
- ~~8) L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa~~
- ~~9)igente.~~

Art. 103 Piazzole per rifiuti solidi urbani (RSU) e per la raccolta differenziata

Qualsiasi nuova lottizzazione residenziale, commerciale, artigianale-industriale o qualsiasi strumento attuativo previsto dal PI dovrà prevedere delle piazzole riservate ai RSU (rifiuti solidi urbani) ed alle raccolte differenziate previste dalla Legge.

Le piazzole concorrono alla determinazione degli standard relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Il conferimento e la raccolta dei rifiuti solidi urbani dovrà essere garantita attraverso la realizzazione di:

PIAZZOLE PER RSU E RSDU

Le piazzole dovranno:

- essere ricavate da fregio alle sedi stradali in zone che permettano il movimento e le manovre di automezzi pesanti;
- rispettare il nuovo codice della strada (adeguata distanza dagli incroci, non costituire ostacolo alla circolazione, ecc.);
- essere interne, di norma, almeno m 1,50 dalla pavimentazione stradale;
- essere ubicate presso ciascuna area residenziale, produttiva, commerciale e di servizi;
- ottemperare alle prescrizioni della Legge n.13/89 sulla eliminazione delle barriere architettoniche;
- avere, in prossimità, una caditoia sifonata collegata alla fognatura delle acque nere;
- essere pavimentate e ben delimitate.

PIAZZOLE PER RSAU (rifiuti speciali assimilabili agli urbani)

Le piazzole dovranno:

- essere previste all'interno di ciascuna attività industriale, artigianale, agricola, commerciale e di servizi;
- essere ben pavimentate e delimitate, ricavate in aree che permettano il movimento e le manovre di automezzi pesanti;
- avere una superficie minima sufficiente al conferimento degli RSAU dell'attività che è ospitata.

PIAZZOLE PER RD (raccolta differenziata)

Le piazzole dovranno:

- essere previste nelle zone residenziali, centri urbani e centri di attività commerciale e dovranno:

- essere ricavate da fregio alle sedi stradali in zone che permettano il movimento e le manovre di automezzi pesanti;
 - rispettare il nuovo codice della strada (adeguata distanza dagli incroci, non costituire ostacolo alla circolazione, ecc.);
 - essere interne, di norma, almeno m 1,50 dalla pavimentazione stradale;
 - avere, in prossimità, una caditoia sifonata collegata alla fognatura delle acque nere;
 - dovranno avere un'area pavimentata e ben delimitata;
 - Il loro usuale spazio di ubicazione, sia su spazi pubblici o di uso pubblico che privati, dovrà essere perimetrato su 3 lati con formazione di quinta arborea e/o arbustiva di adeguate dimensioni.
-