

REPERTORIO NORMATIVO

Territorio agricolo

ZTO E_trl Zona agricola per la fruizione turistico – ricreativa e nel tempo libero del territorio agricolo art.47.1 NTO
ZTO E_trl2 Corte Santa Croce Parco per attività ludico – sportive
L'area è in località Formighé, tra il confine col Comune di Lavagno e la SP20. Da sempre parte integrante del territorio agricolo della pianura meridionale, ha perso nel tempo il carattere ed i tratti del paesaggio rurale locale da quando la monocoltura intensiva del mais ha sostituito le colture tipiche tradizionali. Il PI individua l'area e la riclassifica in ZTO E_trl2 con l'intento di promuovere un processo di riassetto e riqualificazione ambientale alquanto delicato in quanto l'area è individuata dal PAT come invariante di natura geologica perché appartenente al 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. Questo processo di riassetto e riqualificazione ambientale ha come obiettivo la realizzazione di un parco per le attività ludiche e sportive all'aperto. Pertanto la ZTO E_trl2 è regolamentata ai sensi dell'art.47.1 delle NTO e dalla presente normativa di zona. Le attività ludiche e sportive all'aperto ammissibili al suo interno sono quelle che soddisfano i criteri di cui all'art.47.1 e le prescrizioni di cui alla presente scheda. Prescrizioni - Poiché la ZTO E_trl2 è individuata dal PAT come <i>invariante di natura geologica</i> perché appartenente al 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, ai sensi dell'art.9 delle NT del PAT, in essa non vanno effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione dei pendii e bonifica dei terreni, attestati dalla relazione tecnica redatta da professionista. Sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione delle invarianti stesse. - Nella parte sudest dell'area ZTO E_trl2, ai piedi del terrazzo, è presente l'affioramento freatico che satura i terreni a partire da meno di un metro dal piano campagna. Pertanto non sono ammessi interventi che compromettano il delicato equilibrio idrogeologico ed ambientale. In particolare deve essere garantita l'assenza di potenziali fonti di inquinamento idrico puntuale o diffuso ed il mantenimento e, ove necessario, l'incremento della dotazione vegetazionale del sito, sia nella sua componente erbacea sia in quella arbustiva. Gli interventi devono essere progettati da esperto naturalista. - Sono ammesse strutture non stabili, prive di fondazione e di collegamenti fissi e permanenti agli allacciamenti tecnologici, per funzioni accessorie alle attività ludico – sportive, 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.

L'intervento della ZTO E_trl2 comprende anche il recupero e la valorizzazione della Corte Santa Croce (BC n.103), costruita agli inizi del '600 su preesistenze quattrocentesche. Questa è caratterizzata da un muro di sostegno lungo tutto il perimetro meridionale, che ne definisce in modo imponente la parte cortiliva, rendendola unica nel suo genere e tale da costituire il *genius loci* nell'immaginario collettivo locale.

Gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse all'interno della Corte Santa Croce sono regolamentati dalla Scheda BC n.103 di cui all'Allegato B del PI.

ZTO E_trI Zona agricola per la fruizione turistico – ricreativa e nel tempo libero del territorio agricolo art.47.1 NTO
ZTO E_trI3 Area verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport
È l'area posta sul versante nordorientale del nucleo residenziale della Frazione di Mambrotta. Ai margini del territorio aperto e contigua all'area urbana consolidata della frazione, è sempre stata indicata dalla pianificazione previgente come area di espansione, ma la presenza nelle immediate vicinanze di un allevamento zootecnico intensivo ne ha sempre impedito l'attuazione. Questo fatto ha comportato che l'area rimanesse sino ad oggi marginale all'attività agricola, assumendo i caratteri di <i>retro periurbano</i>, anche se non degradato. Ora l'area, privata della potenzialità edificatoria, proprio per l'impossibilità di attuarla, e ritornata in seno al territorio agricolo, pur senza rientrare nel ciclo produttivo, è oggetto di interesse per la realizzazione di un'area verde ricreativa complementare ad una realtà commerciale contigua esistente. A tal fine il PI individua l'area e la riclassifica in ZTO E_trI3 con destinazione a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport all'aperto. Pertanto la ZTO E_trI3 è regolamentata ai sensi dell'art.47.1 delle NTO e dalla presente normativa di zona. La destinazione a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport all'aperto, ammissibile al suo interno, deve soddisfare i criteri di cui all'art.47.1 e le prescrizioni di cui alla presente scheda. Prescrizioni - L'area è stata analizzata nelle <i>Valutazioni di Compatibilità Geologica ed Idraulica</i> allegate al PI a cui, unitamente alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, si rimanda per le specifiche analisi e prescrizioni. - In particolare è stato evidenziato come l'area sia stata oggetto nel recente passato, maggio 2013, di allagamenti dovuti alla ridotta soggiacenza della falda freatica, confermata anche dalla Carta Idrogeologica allegata al PAT. - Il PI conferma l'idoneità a condizione ai fini edificatori di tipo VULN e la assoggetta a quanto definito dall'art. 12.3.3 delle NT del PAT. - Nello specifico gli interventi non devono comportare aumenti delle condizioni di rischio per le acque sotterranee e quelle superficiali.

- Lo scarico delle acque di eventuali servizi igienici o piscina, se non collettabili in fognatura, dovranno essere preventivamente depurati prima del loro smaltimento sul suolo.
 - E' fatto divieto di smaltire le acque nel sottosuolo.
 - L'area ricade nella fascia di ricarica degli acquiferi e pertanto è assoggettata all'art.55.1 delle Norme del PI.
 - Sono ammesse strutture non stabili, prive di fondazione e di collegamenti fissi e permanenti agli allacciamenti tecnologici, per funzioni accessorie alle attività ludico – sportive e ricreative, le cui dimensioni non siano superiori a 5 m x 7 m, per un'altezza max pari a 3 m e per un numero di una unità.
-

ZTO E_trI Zona agricola per la fruizione turistico – ricreativa e nel tempo libero del territorio agricolo art.47.1 NTO
ZTO E_trI5 Laghetto Verde Area per attività sportive sull'acqua L'area occupa gran parte di una cava abbandonata con falda affiorante, anch'essa conseguenza dell'attività di escavazione che ha caratterizzato per lungo tempo il territorio aperto di SMBA. Si trova in località Bonettone, nella frazione di Ferrazze sul confine con il Comune di Verona. Dopo la dismissione, la cava ha subito un lento processo di rinaturalizzazione spontanea, non della stessa portata di cava Guainetta, ma sufficiente per trasformarla in isola ad elevata naturalità (stepping stone) della rete ecologica locale. Realtà come questa sono presenti in gran numero nel territorio aperto di SMBA in modo del tutto casuale e diffuso, pregiudicando la continuità del paesaggio ambientale, naturalistico e rurale e compromettendo al contempo anche l'assetto idrogeologico. Il processo spontaneo di ricostruzione naturale riesce solo in parte a mitigare questa discontinuità. Infatti sono necessarie anche azioni integrate di pianificazione, attente agli aspetti paesaggistici, ambientali e naturalistici, per ricomporre la frattura creatasi col territorio. A questo scopo il PI individua un ambito dell'area di cava per favorire un processo di recupero e riqualificazione naturalistico – ambientale attraverso la pratica di attività sportive all'aperto. Infatti l'area di cava è in gran parte coperta da due bacini lacuali, depressi rispetto al piano campagna circostante, uno dei quali molto più grande dell'altro. Qui sino a pochi anni fa si praticava la pesca sportiva. Dal 2012 il bacino maggiore e le aree dell'intorno che lo delimitano sono stati dati in comodato d'uso ad una giovane società¹ per la pratica e la promozione dell'attività sportiva nota come wakeboard². L'area interessata dal bacino maggiore è individuata dal PI come ZTO E_trI5 e pertanto come tale è regolamentata ai sensi dell'art.47.1 delle NTO e dalla presente normativa di zona. Le attività sportive sull'acqua, ammissibili al suo interno, devono soddisfare i criteri di cui all'art.47.1 e le prescrizioni di cui alla presente scheda.

¹ ASD Laghetto Verde Wakeboard Club è affiliata al CONI e alla FISW (Federazione Italiana Sci nautico e Wakeboard)

² Il Wakeboard è uno sport nato dalla fusione dello sci nautico e dello snowboard. Generalmente si pratica nei laghi e l'atleta deve compiere salti ed acrobazie su una tavola simile a quella usata per lo snowboard, trascinato da un motoscafo o da impianti costituiti da tralicci collegati da una corda. È possibile praticarlo in bacini d'acqua di piccole dimensioni con impianti di nuova concezione (System 2.0).

Prescrizioni

- Nella ZTO E_trl5 sono ammesse anche attività collegate e complementari a quelle sportive da praticare sull'acqua, a servizio e a sostegno delle stesse, purché soddisfino i criteri di cui all'art.47.1.
- Sono ammessi i soli impianti di tipo removibile per la pratica del wakeboard e delle attività collegate e complementari.
- Gli edifici esistenti, legittimati da titolo abilitativo all'adozione del PI, sono destinati a servizio e a sostegno delle attività sportive sull'acqua e di quelle collegate e complementari alle stesse; tali edifici sono soggetti agli interventi definiti alle lettere a) e b) e d) comma 1 art.3 del DPR n.380/2001 e ssmmii.
- È ammessa la chiusura del lastrico presente tra gli edifici esistenti, purché non si sopravanzino gli stessi in altezza e lungo i lati, previa richiesta di Permesso di Costruire.
- Sono ammesse strutture non stabili, prive di fondazione e di collegamenti fissi e permanenti agli allacciamenti tecnologici, per funzioni collegate alle attività sportive sull'acqua e a quelle collegate e complementari, le cui dimensioni non siano superiori a 5 m x 7 m, per un'altezza max pari a 3 m e per un numero di una unità.
- Non sono ammesse altre strutture e coperture fisse, ma solo quelle temporanee, leggere ed amovibili.
- L'area è stata analizzata nelle Valutazioni di Compatibilità Geologica ed Idraulica allegate al PI a cui unitamente alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, si rimanda per le specifiche analisi e prescrizioni.
- In particolare è stato evidenziato come nella Carta delle Fragilità del PAT essa è classificata come non idonea ai fini edificatori per la presenza della falda affiorante.
- Indagini puntuali in sede di PI hanno permesso di ridelimitare il limite di non idoneità, afferendolo puntualmente all'area lacuale, individuando nel contempo i parametri di condizionalità all'edificazione delle aree contermini. Esse sono risultate idonee a condizioni di tipo GEO e di tipo VULN e di tipo ESC e assoggettate a quanto definito dal PAT agli articoli 12.3.2, 12.3.3 e 12.3.5 delle NT.
- L'area ricade nella fascia di ricarica degli acquiferi pertanto è assoggettata all'art.55.1 delle Norme del PI.
- Si devono prevedere azioni di mitigazione ambientale con essenze arboree ed arbustive autoctone per il mantenimento dei caratteri di isola ad elevata naturalità (stepping stone) dell'area.

La Città Consolidata residenziale

ZTO B area urbana di completamento edilizio art.59 NTO			
Indice di edificabilità fondiaria (If)	mc/mq	ZTO B_a	1,00
		ZTO B_b	1,50 1,00
		ZTO B_c	2,00 1,00
		ZTO B_d	3,00 1,00
Percentuale di copertura	%Sf	ZTO B_a,b,c	30 *
		ZTO B_d	35 30 *
Altezza max dei fabbricati	m	ZTO B_a,b,c	10,00
		ZTO B_d	11,50 10,00
Numero max piani fuori terra	n	3	
Distanza min dalle strade	m	5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92	
Distanza min dai confini	m	5,00 oppure contatto	
Distanza min da fabbricati diversi	m	10,00 oppure contatto	
Distanza min tra pareti finestrate	m	10,00	
Superficie min scoperta a verde e a siepi	%	50	
ZTO B_e1 ZTO B_e2	Si confermano i volumi (V), le altezze (h) e le superfici coperte (Sc) degli edifici esistenti alla data di adozione del PI, legittimati dal titolo abilitativo; per essi si ammettono gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d art.3 comma 1 del DPR n.380/2001.		
ZTO B_e3	Area della trasformazione oggetto di Accordo n.4 tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004 (art.83 NTO)		
ZTO B_e4 ZTO B_e5	If = 0,5 mc/mq Sc = 30% Sf h max = 7,0 m n max piani fuori terra = 2 I valori dei restanti parametri stereometrici sono quelli della ZTO B. Gli interventi ammessi devono soddisfare gli indirizzi del <i>Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale</i> .		
ZTO B_e7	La ZTO B_e7 cade all'interno dell'Area della trasformazione oggetto di Accordo tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004 n.11 (art.83 NTO) nella Frazione di Mambrotta. Essa non partecipa all'intervento previsto dallo stesso Accordo. Per la ZTO B_e7 si confermano i volumi (V), le altezze (h) e le superfici coperte (Sc) degli edifici esistenti alla data di adozione del PI, legittimati dal titolo abilitativo; per essi si ammettono gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d art.3 comma 1 del DPR n.380/2001.		

ZTO B_e8	La ZTO B_e8 è contigua al nucleo di attività produttive in zona impropria esistente in Via Ca' dell'Aglio a sud del sistema viabilistico composto dall'autostrada A4 e la tangenziale sud. Per la ZTO B_e8 si confermano i volumi (V), le altezze (h) e le superfici coperte (Sc) degli edifici esistenti alla data di adozione del PI, legittimati dal titolo abilitativo; per essi si ammettono gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d art.3 comma 1 del DPR n.380/2001.
ZTO B_e9 ZTO B_e10 ZTO B_e11	Le ZTO B_e9, B_e10 e B_e11 sono il risultato della riclassificazione dell'ex ZTO C2A_4 <i>PdL Borgo della Vittoria Via Pasubio</i>, approvato con DCC n.105 del 29/11/2005, in seguito al completamento dello strumento attuativo, all'esecuzione del collaudo definitivo delle opere e alla cessione delle aree a standard all'Amministrazione Comunale nei termini di legge. Oltre alla riclassificazione delle aree, il PI conferma i volumi (V), le altezze (h) e le superfici coperte (Sc) degli edifici esistenti all'interno e le assoggetta alla normativa di ZTO B. Inoltre per esse vale quanto previsto al punto 12 dell'art.73 delle NTO ovvero <i>"... 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"</i>.

* Per ZTO B comprese in aree classificate dal P.G.R.A. a pericolosità media (P2), nelle quali è interdetta la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati, la percentuale di copertura potrà essere elevata al 35% solo se finalizzata alla realizzazione di autorimesse/box auto e portici per ricovero auto.

Verrà inoltre scomputato dal volume realizzabile il 25% del volume fuori terra destinato ad autorimesse, nel limite di massimo 2 autorimesse per unità immobiliare.

ZTO C2 di espansione residenziale – PUA convenzionati e vigenti art.60 NTO			
Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	ZTO C2_a	0,50
		ZTO C2_b	0,75
		ZTO C2_c	1,10
		ZTO C2_d	1,8
Lotto min di intervento	mq	ZTO C2_a,b	come da PUA
		ZTO C2_c	500
		ZTO C2_d	-
Percentuale di copertura	%Sf	ZTO C2_a,b	come da PUA
		ZTO C2_c	30
		ZTO C2_d	35
Altezza max dei fabbricati	m	ZTO C2_a	8,50
		ZTO C2_b,c,d	10,50
Numero max piani fuori terra	n	ZTO C2_a	2
		ZTO C2_b,c,d	3
Distanza min dalle strade	m	5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92	
Distanza min dai confini	m	5,00 oppure contatto	
Distanza min da fabbricati diversi	m	10,00 oppure contatto	
Distanza min tra pareti finestrate	m	10,00	
Superficie min scoperta a verde e a siepi	%	ZTO C2_a,b,c	50
		ZTO C2_d	25 (*)
Assetto urbanistico	come da PUA		
Aree di cessione	come da PUA nel rispetto degli standard di legge		
Destinazione d’uso	Residenziale		
Edilizia convenzionata e (1) sovvenzionata	%	ZTO C2_a,c,d	-
		ZTO C2_b	20
Tipologia insediativa	ZTO C2_a,b	come da PUA	
	ZTO C2_c	edifici a blocco isolati o a schiera	
	ZTO C2_d	edifici a blocco, in linea o a schiera	
Parcheggi di pertinenza	Standard di legge		
(*) Il 25% della superficie scoperta deve essere piantumato, mentre la rimanente parte può essere a giardino o pavimentata.			

- (1) 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 (Art.57 NTO).

ZTO C2_d Prescrizioni (DGR n.2311 del 07/09/2001)

- 1) L'ubicazione delle aree a standard primari, indicate nelle tavole di progetto, sono da considerarsi prescrittive, fatto salvo quanto specificato al punto 2) successivo.
Le aree a standard secondari andranno preferibilmente reperite all'interno dell'ambito di lottizzazione, fatta salva la possibilità che in sede di approvazione dello strumento attuativo con relativa convenzione venga fissata dal CC una percentuale massima, comunque non superiore al 50% della superficie per standard secondari, di aree da monetizzare.
Il piano attuativo potrà prevedere la realizzazione della lottizzazione in due stralci funzionali, il primo dei quali dovrà comunque comprendere il completamento del tratto di Via De Nicola compreso all'interno del piano attuativo.
Il piano attuativo dovrà prevedere, tra l'altro, l'inserimento di idonei percorsi alberati, nonché di percorso ciclabile che colleghi la nuova zona di espansione con la Via Caval e la pista ciclabile prevista dal Comune tra le località Sant'Antonio e Ferrazze.
- 2) Superficie territoriale totale mq 12.024
Superficie strade esistenti e di progetto mq 1.374
Superficie zone a parcheggio mq 1.607
Superficie zone a verde pubblico e sportivo mq 1.603
Indice di edificabilità territoriale mc/mq 1,8
Volumetria max edificabile mc 21.643
Abitanti insediabili n. 144
Le superfici sopra indicate a verde e park corrispondono alle zone individuate nelle tavole di progetto, la cui ubicazione è da considerarsi prescrittiva con una possibile variazione della superficie non superiore al 10% delle singole zone.
La quota residua di aree a standard necessaria sarà reperita ed individuata dallo strumento attuativo.
- 3) Sono proibiti cortili e chiostrine.
4) Non è ammessa la compensazione dei volumi.
5) Parcheggi privati 1 mq/10 mc.

ZTO C2_e

Si rimanda al PUA convenzionato e vigente, di cui si confermano i dati di progetto.

ZTO C2A di espansione residenziale con concentrazione della capacità edificatoria PUA convenzionati e vigenti art.60 NTO			
ZTO C2A_1 Ferrazze			
A. Finalità	L'intervento dovrà qualificare lo sviluppo di Ferrazze, prestando particolare attenzione all'organizzazione delle aree verdi, che dovranno valorizzare il limitrofo complesso religioso.		
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto		
C. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,50	Distribuzione della volumetria nell'area C2A come da PUA.
D. Assetto urbanistico	Organizzazione della zona C2A come da PUA. Il PUA potrà modificare lo schema viario, rispettando la finalità di allestire un collegamento alternativo all'attraversamento della piazza.		
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA nel rispetto degli standard di legge.		
F. Aree di cessione non attrezzate			
G. Destinazione d'uso	Residenziale		
H. Edilizia convenzionata e sovvenzionata	%		
I. Altezza massima	m	10,00	
J. Distanza tra pareti finestrate	m	minimo 10,00	
K. Distanza dal ciglio stradale	m	minimo 5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92.	

ZTO C2A di espansione residenziale con concentrazione della capacità edificatoria PUA convenzionati e vigenti art.60 NTO			
ZTO C2A_2 Sant'Antonio nord			
A. Finalità	L'intervento dovrà qualificare i tessuti settentrionali della borgata di S. Antonio, prestando particolare attenzione all'organizzazione delle aree verdi, che dovranno valorizzare le limitrofe attrezzature pubbliche esistenti.		
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto		
C. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,75	Distribuzione della volumetria nell'area C2A come da PUA.
D. Assetto urbanistico	Organizzazione delle aree C2A come da PUA.		
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA nel rispetto degli standard di legge.		
F. Aree di cessione non attrezzate			
G. Destinazione d'uso	Residenziale		
H. Edilizia convenzionata e (1) sovvenzionata	%	20	
I. Altezza massima	m	10,00	
J. Distanza tra pareti finestrate	m	minimo 10,00	
K. Distanza dal ciglio stradale	m	minimo 5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92.	
(1) 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 (Art.57 NTO).			

ZTO C2A di espansione residenziale con concentrazione della capacità edificatoria PUA convenzionati e vigenti art.60 NTO			
ZTO C2A_4 Borgo della Vittoria			
A. Finalità	L'intervento dovrà qualificare i tessuti settentrionali di Borgo della Vittoria, perseguendo l'obiettivo di organizzare e potenziare i parcheggi contigui al polo sportivo.		
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto		
C. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,75	Distribuzione della volumetria nelle aree C2A come da PUA.
D. Assetto urbanistico	Organizzazione delle aree C2A come da PUA.		
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA nel rispetto degli standard di legge.		
F. Aree di cessione non attrezzate			
G. Destinazione d'uso	Residenziale		
H. Edilizia convenzionata e (1) sovvenzionata	%	20	L'area n.4.1 è destinata ad Edilizia Economica e Popolare; le procedure attuative sono subordinate alle disposizioni di legge in materia PEEP.
I. Altezza massima	m	10,00	
J. Distanza tra pareti finestrate	m	minimo 10,00	
K. Distanza dal ciglio stradale	m	minimo 5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92.	
(2) 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 (Art.57 NTO).			

ZTO C2A di espansione residenziale con concentrazione della capacità edificatoria PUA convenzionati e vigenti art.60 NTO			
ZTO C2A_5.1 Borgo della Vittoria			
A. Finalità			
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto		
C. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,50	Distribuzione della volumetria nelle aree C2A come da PUA.
D. Assetto urbanistico	Organizzazione delle aree C2A come da PUA.		
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA nel rispetto degli standard di legge. (*)		
F. Aree di cessione non attrezzate			
G. Destinazione d’uso	Residenziale		
H. Edilizia convenzionata e sovvenzionata	%		
I. Altezza massima	m	10,50	
J. Distanza tra pareti finestrate	m	minimo 10,00	
K. Distanza dal ciglio stradale	m	minimo 5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92.	
(*) Il Piano Attuativo oltre agli standard primari dovrà prevedere lungo il lato sud della zona C2A_5.1 l’individuazione di una superficie da destinare a verde di quartiere corrispondente alla somma degli standard secondari e aggiuntivi. La cessione e realizzazione di tale superficie a standard darà diritto al concessionario allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e aggiuntivi, anche tra opere delle diverse categorie.			

ZTO C2A di espansione residenziale con concentrazione della capacità edificatoria PUA convenzionati e vigenti art.60 NTO			
ZTO C2A_6 Parco Urbano			
A. Finalità	L'intervento partecipa all'obiettivo di realizzare il nuovo assetto urbano tra Borgo della Vittoria e Casette Marcellise, con particolare riguardo alla viabilità, al nucleo centrale del nuovo parco urbano e al potenziamento dei servizi nella borgata di Casette Marcellise.		
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto		
C. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,75	Distribuzione della volumetria nelle aree C2A come da PUA.
D. Assetto urbanistico	Organizzazione delle aree C2A come da PUA.		
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA nel rispetto degli standard di legge.		
F. Aree di cessione non attrezzate	Aree per il potenziamento dei servizi pubblici a Casette di Marcellise: la nuova piazza, le nuove attrezzature pubbliche e la contigua area a verde attrezzato.		
G. Destinazione d'uso	Residenziale		
H. Edilizia convenzionata e sovvenzionata	%		
I. Altezza massima	m	Come da PUA	
J. Distanza tra pareti finestrate	m	minimo 10,00	
K. Distanza dal ciglio stradale	m	minimo 5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92.	

ZTO C2A di espansione residenziale con concentrazione della capacità edificatoria PUA convenzionati e vigenti art.60 NTO			
ZTO C2A_7 Casette Marcellise			
A. Finalità	L'intervento partecipa all'obiettivo di realizzare il nuovo assetto urbano tra Borgo della Vittoria e Casette Marcellise, con particolare riguardo allo sviluppo di Casette Marcellise e delle attrezzature pubbliche per il nuovo quartiere.		
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto		
C. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,75	Distribuzione della volumetria nelle aree C2A come da PUA.
D. Assetto urbanistico	Organizzazione delle aree C2A come da PUA.		
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA nel rispetto degli standard di legge.		
F. Aree di cessione non attrezzate	Aree per attrezzature pubbliche di nuovo impianto.		
G. Destinazione d'uso	Residenziale		
H. Edilizia convenzionata e sovvenzionata (1)	%	20	
I. Altezza massima	m	10,50	
J. Distanza tra pareti finestrate	m	minimo 10,00	
K. Distanza dal ciglio stradale	m	minimo 5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92.	
(1) 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 (Art.57 NTO).			

ZTO C2A di espansione residenziale con concentrazione della capacità edificatoria PUA convenzionati e vigenti art.60 NTO			
ZTO C2A_9 Case Nuove Nord			
A. Finalità	L'intervento risponde all'obiettivo di realizzare il nuovo assetto urbano previsto a nord della borgata di Case Nuove, con particolare riguardo alla viabilità e al verde attrezzato.		
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto, al netto delle superfici di corsi d'acqua.		
C. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,50	Distribuzione della volumetria nelle aree C2A come da PUA.
D. Assetto urbanistico	Organizzazione delle aree C2A come da PUA.		
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA nel rispetto degli standard di legge.		
F. Aree di cessione non attrezzate			
G. Destinazione d'uso	Residenziale		
H. Edilizia convenzionata e sovvenzionata	%		
I. Altezza massima	m	10,50	
J. Distanza tra pareti finestrate	m	minimo 10,00	
K. Distanza dal ciglio stradale	m	minimo 5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92.	

ZTO C2A di espansione residenziale con concentrazione della capacità edificatoria PUA convenzionati e vigenti art.60 NTO			
ZTO C2A_10 Case Nuove Sud			
A. Finalità	L'intervento completa lo sviluppo urbano a sud della borgata di Case Nuove.		
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto, al netto delle superfici di corsi d'acqua.		
C. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,50	Distribuzione della volumetria nelle aree C2A come da PUA.
D. Assetto urbanistico	Organizzazione delle aree C2A come da PUA.		
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA nel rispetto degli standard di legge.		
F. Aree di cessione non attrezzate			
G. Destinazione d'uso	Residenziale		
H. Edilizia convenzionata e sovvenzionata	%		
I. Altezza massima	m	10,50	
J. Distanza tra pareti finestrate	m	minimo 10,00	
K. Distanza dal ciglio stradale	m	minimo 5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92.	

ZTO C2A di espansione residenziale con concentrazione della capacità edificatoria PUA convenzionati e vigenti art.60 NTO			
ZTO C2A_11 Mambrotta			
A. Finalità	L'intervento partecipa all'obiettivo di realizzare il nuovo assetto urbano previsto a sud della frazione di Mambrotta, con particolare riguardo al potenziamento del verde di frazione e della viabilità sud.		
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto.		
C. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,50	Distribuzione della volumetria nelle aree C2A come da PUA.
D. Assetto urbanistico	Organizzazione delle aree C2A come da PUA.		
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA nel rispetto degli standard di legge.		
F. Aree di cessione non attrezzate			
G. Destinazione d'uso	Residenziale (*)		
H. Edilizia convenzionata e sovvenzionata	%		
I. Altezza massima	m	10,50	
J. Distanza tra pareti finestrate	m	minimo 10,00	
K. Distanza dal ciglio stradale	m	minimo 5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92.	
(*) Nella ZTO F1_32 (Chiesa parrocchiale di Mambrotta) sono ammesse funzioni commerciali (strutture di vicinato) e pubblici esercizi al piano terra dei fabbricati prospicienti la piazza, fino a un massimo complessivo di 2000 mq.			

ZTO RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione PUA convenzionati e vigenti art.60 NTO		
ZTO RU_c1a di riconversione di tessuti produttivi esistenti Silos Sant’Antonio		
A. Finalità dell’intervento	Riqualificare il contesto che vede la presenza di un’attività produttiva in essere ad elevato impatto percettivo e potenziare i collegamenti urbani tra il nord e il sud della linea ferroviaria, e potenziare la dotazione di aree a parcheggio in prossimità della zona centrale del capoluogo.	
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto	
C. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	1,00 (1)
D. Altezza massima	m	12,50
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA nel rispetto degli standard di legge.	
F. Destinazione d’uso	Residenziale	
G. Viabilità di comparto	Come da PUA.	
(1) La volumetria desunta dall'applicazione dell'indice di edificabilità va incrementata di una quota pari a 18.000 metri cubi, a parziale compensazione della volumetria esistente da demolire. L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di approvazione del piano attuativo, la facoltà di chiedere la conservazione di alcuni manufatti da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse; il volume di questi manufatti stimato in 2.000 mc da intendere aggiuntivo ai precedenti 18.000 mc.		

ZTO RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione PUA convenzionati e vigenti art.60 NTO			
ZTO RU_ c5 di riconversione di tessuti produttivi esistenti SR11			
A. Finalità dell'intervento	L'area partecipa al progetto più ampio finalizzato a un riordino funzionale urbanistico dei tessuti esistenti attestati sulla SR11.		
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto		
C. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	1,80	
D. Altezza massima	m	10,50	
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA nel rispetto degli Standard di legge		
F. Destinazione d'uso (1)		% Volume min	% Volume max
	Commerciale	20	40
	Residenziale	60	80
(1) Le funzioni commerciali dovranno rispettare i requisiti previsti per le strutture di vicinato.			

ZTO RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione PUA convenzionati e vigenti art.60 NTO		
ZTO RU_c10 di riconversione di tessuti produttivi esistenti Vallata di Marcellise nordest		
A. Finalità dell'intervento	L'ambito partecipa alla riqualificazione paesistica della vallata di Marcellise.	
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto	
C. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,50
D. Altezza massima	m	9,50
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA nel rispetto degli Standard di legge	
F. Destinazione d'uso	Residenziale	

Piani per l’Edilizia Economica Popolare PEEP PUA convenzionati e vigenti art.60 NTO
I piani PEEP (ZTO B) in località Casette di Marcellise e Marcellise sono disciplinati dai rispettivi PUA vigenti.
I piani PEEP (ZTO C2) in località Capoluogo,Case Nuove e Mambrotta sono disciplinati dai rispettivi PUA vigenti.

La Città Consolidata economico - produttiva

ZTO D1 economico - produttiva di completamento art.64 NTO		
Rapporto max di copertura (Rc)	% Sf	60
Altezza max dei fabbricati (1)	m	15,50
Distanza min dalle strade	m	5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92
Distanza min dai confini	m	5,00
Distanza min da fabbricati diversi	m	10,00 (1)
Distanza min tra corpi dello stesso edificio	m	10,00
Superficie min scoperta a verde e a siepi	% Sf	10
Superficie pavimentata (2)	% Sf	min-0 max non previsti 30
(1) I volumi tecnici e gli spazi tecnologici, anche se estesi all'intera superficie del manufatto, non contribuiscono alla determinazione dell'altezza degli edifici.		
(2) La superficie pavimentata comporta una variazione della permeabilità superficiale e, pertanto, l'intervento di pavimentazione deve essere conforme alle prescrizioni dello studio di <i>Valutazione di compatibilità idraulica</i> del PAT e secondo quanto previsto all'art.53 delle NTO. In ogni caso saranno da privilegiare pavimentazioni drenanti e/o semidrenanti, o altre soluzioni che prevedano lo smaltimento delle acque all'interno del lotto che non comportino problematiche o carico aggiuntivo al sistema di smaltimento idrico comunale.		
Oltre al rispetto dei parametri sopra indicati, si richiama ad una attenta considerazione di quanto riportato all'art. 64 delle NTO ed in particolare ai contenuti del paragrafo titolato "Prescrizioni particolari per le ZTO D1".		
La ZTO D1_2 è all'interno del PUA regolamentato con DGR n.2311 del 07/09/2001, che individua già gli standard urbanistici di competenza della ZTO stessa, da cedere all'Amministrazione Comunale. Il PI conferma gli standard di cui alla DGR e li riporta sulle proprie tavole, così come individuati dalla stessa. L'attività di intervento edilizio diretto nella ZTO D1_2 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 certificato di agibilità relativo al permesso stesso.		
ZTO D1_17	All'interno della ZTO D_17 è previsto il cambio di destinazione d'uso di un edificio produttivo esistente in turistico – ricettivo per un volume pari a 4.200 mc, che si attua con intervento edilizio diretto (IED), nella modalità prevista ai sensi dell'art.75 ultimo comma NTO.	

ZTO D1_23	L'area, posta a sud della linea MI-VE di fronte alla stazione ferroviaria di SMBA, è interessata dalla presenza dell'impianto industriale e dei fabbricati del Cotonificio Crespi, che è stato uno dei primi insediamenti produttivi nel territorio di SMBA e ha caratterizzato la storia della città sin dagli inizi del XX secolo, influenzandone la trama e lo sviluppo del tessuto urbano. Per questo motivo gli interventi ammessi nella ZTO D1_23, che interessino e/o coinvolgano l'impianto e gli edifici del Cotonificio Crespi, devono essere accompagnati da una relazione/indagine storico-critica che avvalori gli interventi stessi.
ZTO D1_26	L'area, situata a sud della linea ferroviaria MI-VE e contigua, sul versante occidentale, alla ZTO D2_2 Polo Produttivo Orientale, ospita l'impianto di deposito, lavorazione e recupero di rifiuti inerti non pericolosi tramite frantumazione, selezione e vagliatura, autorizzato dalla Provincia di Verona con Determinazione n.4295/11 del 12/10/2011. La stessa autorizzazione provinciale disciplina l'attività esistente con prescrizioni e avvertenze. (Autorizzazione Allegato E del Repertorio Normativo) In caso di cessazione dell'attività nell'area ZTO D1_26, l'area medesima è disciplinata dalla normativa di ZTO D1 di cui all'art.64 delle NTO. Lo stesso articolo costituisce riferimento normativo anche per interventi edilizi connessi all'attività in corso come da Autorizzazione Provinciale. Gli standard urbanistici, di cui all'art.7 delle NTO, devono essere soddisfatti all'interno dell'ambito di ZTO D1_26. Tutti gli interventi in tale area sono soggetti a contributo perequativo.

Zona D2 economico-produttiva di espansione		
PUA convenzionati e vigenti art.65 NTO		
ZTO D2.1 Polo Produttivo Occidentale		
Intervento subordinato a PUA di iniziativa pubblica per il comparto ad est di Via Archimede e di iniziativa privata per il comparto ad ovest di Via Archimede. I due soggetti attuatori dovranno concertare l'assetto urbanistico di cui alla lettera D della presente scheda progetto. Il PUA di comparto di iniziativa privata dovrà perseguire anche la finalità di recupero e valorizzazione di Corte Campagnetta di cui all'art.45.1 delle NTO del PI.		
A. Finalità	L'intervento partecipa all'obiettivo di realizzare il nuovo assetto urbano tra il centro Capoluogo ed il territorio del Comune di Verona.	
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto	
C. Rapporto di copertura (Rc)	60%Sf	
D. Assetto urbanistico	Come da progetto di PUA. Il PUA potrà modificare il tracciato della viabilità di progetto con tracciato est ovest, limitatamente alle necessità derivanti dal dover concertare con il Comune di Verona l'innesto sulla strada statale, e dal dover individuare il "passaggio" di minor impatto tra gli insediamenti esistenti. Organizzazione delle zone D2 come da PUA. I lotti dovranno avere una Sf minima di 1.000 mq e massima di 10.000 mq.	
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA nel rispetto degli standard di legge.	
F. Aree di cessione non attrezzate	Aree per il trasporto pubblico metropolitano (da cedere libera da fabbricati)	
G. Destinazione d'uso	Artigianale e industriale. È ammesso l'insediamento di funzioni terziarie direzionali e commerciali sul fronte della SR11, fino ad un max complessivo di 15.000 mq di Sf nel comparto ovest e di 17.000 mq di Sf nel comparto est.	
H. Altezza massima (1)	m	10,00 artigianale e industriale 13,00 commerciale-direzionale
Numero max piani fuori terra	n	2 artigianale e industriale 3 commerciale-direzionale
I. Distanza tra edifici	m	H max, minimo 10,00
Distanza tra pareti finestrate	m	minimo 10,00
J. Distanza dai confini	m	½ H max, minimo 5,00
K. Distanza dal ciglio stradale	m	minimo 5,00 nel rispetto di distanze maggiori previste nel progetto di PUA
(1) I volumi tecnici e gli spazi tecnologici, anche se estesi all'intera superficie del manufatto, non contribuiscono alla determinazione dell'altezza degli edifici.		

Zona D2 economico-produttiva di espansione PUA convenzionati e vigenti art.65 NTO		
ZTO D2.2 Polo Produttivo Orientale		
A. Finalità	L'intervento partecipa all'obiettivo di realizzare il nuovo assetto urbano tra il centro Capoluogo ed il territorio del Comune di Verona.	
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto	
C. Rapporto di copertura (Rc)	60%Sf	
D. Assetto urbanistico	Come da progetto di PUA. I lotti dovranno avere una Sf minima di 2.000 mq e massima di 10.000 mq. Il tracciato dell'asse viario di progetto complanare alla ferrovia dovrà essere concertato con le Autorità competenti per quanto attiene il raccordo alla nuova Porcilana.	
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA nel rispetto degli standard di legge.	
F. Aree di cessione non attrezzate		
G. Destinazione d'uso	Artigianale e industriale. La parte orientale della ZTO D2.2 dovrà essere prioritariamente attrezzata e destinata ad attività di servizio, deposito e parcheggio per l'autotrasporto.	
H. Altezza massima (1)	m	13,00
Numero max piani fuori terra	n	2
I. Distanza tra edifici	m	H max, minimo 10,00
Distanza tra pareti finestrate	m	minimo 10,00
J. Distanza dai confini	m	½ H max, minimo 5,00
K. Distanza dal ciglio stradale	m	minimo 5,00 nel rispetto di distanze maggiori previste nel progetto di PUA
(1) I volumi tecnici e gli spazi tecnologici, anche se estesi all'intera superficie del manufatto, non contribuiscono alla determinazione dell'altezza degli edifici.		

Zona D2 economico-produttiva di espansione PUA convenzionati e vigenti art.65 NTO		
ZTO D2.4 Polo Produttivo Campalto		
A. Finalità	L'intervento partecipa all'obiettivo di realizzare il nuovo assetto urbano tra il centro Capoluogo e la località Campalto.	
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto	
C. Rapporto di copertura (Rc)	55%Sf	
D. Assetto urbanistico	Come da progetto di PUA. I lotti dovranno avere una Sf minima di 2.000 mq.	
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Viabilità come da progetto di PUA. In particolare la Ditta lottizzante dovrà farsi carico della realizzazione della circonvallazione della località "Case Nuove". Opere di urbanizzazione ed aree a standard come da PUA nel rispetto degli standard di legge.	
F. Aree di cessione non attrezzate		
G. Destinazione d'uso	Artigianale, industriale e per servizi logistici. La zona D2_4 dovrà essere prioritariamente attrezzata e destinata ad attività di servizio, deposito e parcheggio per l'autotrasporto.	
H. Altezza massima (1)	m	12,00
I. Numero max piani fuori terra	n	2 3 per direzionale pertinenziale
J. Distanza tra edifici	m	H max, minimo 10,00
K. Distanza tra pareti finestrate	m	minimo 10,00
L. Distanza dai confini	m	½ H max, minimo 5,00
M. Distanza dal ciglio stradale	m	minimo 5,00 nel rispetto di distanze maggiori previste nel progetto di PUA
Il PUA deve prevedere: - l'obbligo della realizzazione di volumi d'invaso rispettando quanto previsto nello studio di Compatibilità Idraulica; - il progetto di tali volumi d'invaso, dimensionati come previsto nello studio di Compatibilità Idraulica, devono essere valutati dagli enti competenti; - tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, devono essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici tali da favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, autobloccanti in cls, etc.); - tutte le modalità di smaltimento delle acque devono rispettare quanto previsto dal DLgs 03 Aprile 2006 n.152 e smi.		
(1) I volumi tecnici e gli spazi tecnologici, anche se estesi all'intera superficie del manufatto, non contribuiscono alla determinazione dell'altezza degli edifici.		

Zona D3 economico–produttiva direzionale e commerciale art.66 NTO		
ZTO D3_1 e ZTO D3_2		
Rapporto max di copertura (Rc)	% Sf	30
Altezza max dei fabbricati (1)	m	11,00
Distanza min dalle strade	m	5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92
Distanza min dai confini	m	5,00
Distanza min da fabbricati diversi	m	10,00 (1)
Distanza min tra corpi dello stesso edificio	m	10,00
Superficie min scoperta a verde e a siepi	%	10
Superficie pavimentata (2)	% Sf	min o max non previsti
(1) I volumi tecnici e gli spazi tecnologici, anche se estesi all'intera superficie del manufatto, non contribuiscono alla determinazione dell'altezza degli edifici.		
(2) La superficie pavimentata comporta una variazione della permeabilità superficiale e, pertanto, l'intervento di pavimentazione deve essere conforme alle prescrizioni dello studio di <i>Valutazione di compatibilità idraulica</i> del PAT e secondo quanto previsto all'art.53 delle NTO.		

Zona D3 economico–produttiva direzionale e commerciale PUA convenzionati e vigenti art.65 NTO
ZTO D3_3
Gli interventi sono disciplinati dal corrispondente PUA vigente.

Zona D3 economico–produttiva direzionale e commerciale PUA convenzionati e vigenti art.65 NTO
ZTO D3_4
Gli interventi sono disciplinati dal corrispondente PUA vigente.
Il PUA deve prevedere: - l'obbligo della realizzazione di volumi d'invaso rispettando quanto previsto nello studio di Compatibilità Idraulica; - il progetto di tali volumi d'invaso, dimensionati come previsto nello studio di Compatibilità Idraulica, devono essere valutati dagli enti competenti; - tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, devono essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici tali da favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, autobloccanti in cls, etc.); - tutte le modalità di smaltimento delle acque devono rispettare quanto previsto dal DLgs 03 Aprile 2006 n.152 e smi.

Zona D3 economico–produttiva direzionale e commerciale PUA convenzionati e vigenti art.65 NTO		
ZTO D3_5 e ZTO D3_6		
Rapporto max di copertura (Rc)	% Sf	30
Altezza max dei fabbricati (1)	m	12,00
Distanza min dalle strade	m	10,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92
Distanza min dai confini	m	5,00
Distanza min da fabbricati diversi	m	10,00 (1)
Distanza min tra corpi dello stesso edificio	m	10,00
Superficie min scoperta a verde e a siepi	%	20
Superficie pavimentata (2)	% Sf	min o max non previsti
Il PUA deve prevedere: - l'obbligo della realizzazione di volumi d'invaso rispettando quanto previsto nello studio di Compatibilità Idraulica; - il progetto di tali volumi d'invaso, dimensionati come previsto nello studio di Compatibilità Idraulica, devono essere valutati dagli enti competenti; - tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, devono essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici tali da favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, autobloccanti in cls, etc.); - tutte le modalità di smaltimento delle acque devono rispettare quanto previsto dal DLgs 03 Aprile 2006 n.152 e smi.		
(1) I volumi tecnici e gli spazi tecnologici, anche se estesi all'intera superficie del manufatto, non contribuiscono alla determinazione dell'altezza degli edifici.		
(2) La superficie pavimentata comporta una variazione della permeabilità superficiale e, pertanto, l'intervento di pavimentazione deve essere conforme alle prescrizioni dello studio di <i>Valutazione di compatibilità idraulica</i> del PAT e secondo quanto previsto all'53 delle NTO.		

ZTO D4 economico–produttiva agro-industriale e Polo Tecnologico Bios art.67 NTO		
Rapporto max di copertura (Rc) (1)	% Sf	50
Altezza max dei fabbricati (2)	m	12,00
Distanza min dalle strade	m	10,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92
Distanza min dai confini	m	6,00
Distanza min da fabbricati diversi	m	10,00
Distanza min tra corpi dello stesso edificio	m	10,00
- L'intervento è subordinato a progetto unitario, con particolare riguardo a tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera. - All'interno della ZTO D4 è consentito l'insediamento di un solo complesso agro-industriale, pertanto la Superficie territoriale corrispondente non può essere frazionata. - All'interno della ZTO D4 possono essere rilasciati Permessi di Costruire per stralci funzionali secondo le indicazioni del progetto unitario cui l'intera zona è assoggettata.		
Il progetto unitario deve determinare la quantità di superficie da destinare ad attività di ricerca.		
I parcheggi devono essere diversificati per autovetture ed autotreni.		
Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato ad opportuna Valutazione di Impatto Ambientale, che lo deve accompagnare.		
Tutti gli interventi ammessi devono garantire un corretto inserimento ambientale e prevedere la sistemazione e l'utilizzo delle aree a verde, assieme ad azioni di mitigazione ambientale.		
Gli interventi previsti devono essere realizzati in modo tale da garantire il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico proprio dei luoghi. Eventuali opere di modifica del sistema idrogeologico presente, che si rendessero necessarie, devono essere realizzate utilizzando, per quanto possibile, tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.		
La quota di superficie permeabile degli interventi di nuova edificazione non deve essere inferiore al 25% della Superficie territoriale. A tale quota concorrono anche le parti organizzate con blocchetti reticolari in cls e verde.		
La superficie pavimentata comporta una variazione della permeabilità superficiale e, pertanto, l'intervento di pavimentazione deve essere conforme alle prescrizioni dello studio di <i>Valutazione di compatibilità idraulica</i> del PAT e secondo quanto previsto all'art.53 delle NTO.		
Si devono definire i raccordi con il sistema relazionale e con il connettivo produttivo ed i poli tecnologici circostanti.		
Non sono ammesse attività di lavorazione che rechino danno all'ambiente e/o producano esalazioni nocive o sgradevoli.		
(1) Il Rapporto max di copertura (Rc) è relativo alla superficie coperta complessiva intesa come sommatoria delle superfici coperte esistenti e delle superfici di nuova edificazione.		
(2) I volumi tecnici e gli spazi tecnologici, anche se estesi all'intera superficie del manufatto, non contribuiscono alla determinazione dell'altezza degli edifici.		

ZTO D5 Grandi strutture di vendita PUA convenzionati e vigenti art.65 NTO		
Gli interventi nelle aree dedicate alle grandi strutture di vendita sono subordinati alla predisposizione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata. Tale strumento potrà essere redatto e attuato anche per stralci funzionali e, in questo caso, il piano attuativo dovrà dimostrare la coerenza con l'assetto previsto dal PI per l'intero ambito di ZTO D5. Il primo stralcio attuativo dovrà garantire, come condizione minima, un'adeguata connessione tra l'area di intervento e il sistema della grande viabilità, l'adeguamento funzionale di Viale del Lavoro e Viale dell'Industria e delle intersezioni interni all'ambito progetto, l'adeguamento funzionale delle reti tecnologiche anche esterne all'ambito progetto quando necessario. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere specifiche garanzie volte a garantire la fattibilità tecnica e/o economica delle restanti opere infrastrutturali. Sino all'adozione dello Strumento Urbanistico Attuativo di cui sopra, per gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione delle presenti norme è possibile intervenire mediante interventi diretti nei limiti previsti per la ZTO D1 al fine di consentire la normale attività industriale ed artigianale.		
A. Finalità	L'intervento partecipa all'obiettivo di riqualificare i tessuti prospicienti l'asse autostradale, con particolare riguardo all'assetto infrastrutturale e al sistema funzionale, trattandosi della "porta" di ingresso alla città di Verona.	
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto	
C. Rapporto di copertura (Rc)	55%Sf	
D. Assetto urbanistico	Come da progetto di PUA. I lotti dovranno avere una Sf minima di 8.000 mq.	
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Viabilità come da progetto di PUA. Opere di urbanizzazione ed aree a standard come da PUA nel rispetto degli standard di legge.	
F. Destinazione d'uso	Commerciale e direzionale. Le strutture di vicinato sono ammesse se aggregate in gallerie. Le medie strutture di vendita sono ammesse con esclusione della tipologia alimentare. Le grandi strutture di vendita sono ammesse con specifico accordo di programma; è ammessa una sola grande struttura di vendita alimentare.	
G. Altezza massima	m	15,50 commerciale 19,00 direzionale
Numero max piani fuori terra	n	4 commerciale 5 direzionale
H. Distanza dal ciglio stradale (1)	m	minimo 10,00 nel rispetto di distanze maggiori previste nel progetto di PUA

La superficie pavimentata comporta una variazione della permeabilità superficiale e, pertanto, l'intervento di pavimentazione deve essere conforme alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'art.53 delle NTO.

(1) Distanze minori possono essere definite in sede di accordo di programma con parere favorevole degli enti competenti in materia, con minimo non derogabile di 5,00 m.

La Città Pubblica

Zona F6 Aree per strutture ed attrezzature pubbliche e di pubblico interesse a gestione privata convenzionata art.69 NTO
Zona F6_1 Area di servizio ai mezzi di trasporto
1) È un'area destinata al servizio dei mezzi di trasporto in genere ed alle persone, attuata dai privati tramite intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire), dove dovrà obbligatoriamente essere realizzato al suo interno: - servizio igienico riservato agli uomini, con numero minimo di 2 docce e di 3 wc; - servizio igienico riservato alle donne, con numero minimo di 1 doccia e di 1 wc; - parcheggio privato per un numero minimo di 20 posti per autotreni, autoarticolati, ecc, con modalità di fruizione ed uso notturno da convenzionare con l'Amministrazione Comunale (la Convenzione dovrà prevedere anche il numero dei posti riservati agli autotrasportatori residenti nel Comune di San Martino Buon Albergo); - la piantumazione di essenze arboree autoctone (celtis australis, ecc.) lungo il lato Est dell'area oggetto di intervento, compatibilmente con la normativa vigente. 2) In tale area è ammessa la costruzione di edifici con una volumetria massima pari a mc 2.400 (di cui mc 1.200 per l'impianto di distribuzione carburanti e mc 1.200 per rimanenti servizi), con una altezza massima fuori terra pari a m 7,50, con le seguenti destinazioni d'uso: - distributore di carburante con relativi servizi alla persona e pertinenze previste dalla specifica disciplina; - officina meccanica, elettrauto, gommista; - lavaggio automezzi; - spogliatoi e docce per autotrasportatori; - pertinenze e servizi; - abitazione del custode e/o del gestore con un massimo di mc 500, compresi comunque all'interno della volumetria massima ammessa. 3) L'attuazione dell'area è subordinata all'ampliamento del tratto di strada denominata Cà Monte, prospiciente la zona, fino al primo incrocio a Nord, comprensivo di cessione delle rispettive aree nonché esecuzione delle opere per realizzare un tratto stradale con una nuova carreggiata della larghezza complessiva di circa m 11, costituita da due corsie di marcia da m 3,50 cadauna, con ad un lato un marciapiede da m 1,50 e all'altro una pista ciclabile da m 2,50, a carico del soggetto attuatore dell'intervento, con scomputo dagli oneri. 4) Sull'area dovrà inoltre essere prevista un'idonea zona a parcheggi per autovetture, con una superficie minima pari a quella delle superfici destinate ai servizi alla persona, ubicati all'interno delle volumetrie previste, sommata alla superficie necessaria a soddisfare le quantità previste dalla normativa vigente per la casa del custode (L n.122/89).

- 5) Per garantire la permeabilità dei suoli, le aree destinate alla sosta delle autovetture, esclusi gli spazi di manovra, dovranno essere pavimentate con grigliati permeabili possibilmente inerbiti.
 - 6) L'intervento dovrà essere realizzato garantendone la fruizione da parte dei portatori di handicap nel rispetto della relativa normativa vigente.
 - 7) Tutti gli interventi edilizi dovranno conformarsi alle tipologie edilizie delle zone contermini.
-

Zona F6 Aree per strutture ed attrezzature pubbliche e di pubblico interesse a gestione privata convenzionata art.69 NTO
Zona F6_2 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.
1) Si tratta di una zona destinata a strutture ed attrezzature pubbliche e di pubblico interesse a gestione privata convenzionata ad uso prevalente di deposito e custodia di veicoli sottoposti a sequestro giudiziario o abbandonati nel territorio comunale e servizio di soccorso stradale. Sono ammessi usi connessi a completamento del servizio pubblico alla mobilità stradale quali la riparazione, la vendita ed il noleggio di veicoli, il deposito di auto incidentate e dei relativi ricambi. 2) La realizzazione di tali strutture ed attrezzature pubbliche e di pubblico interesse a gestione privata convenzionata avviene con intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici assegnati dalle presenti norme ed in conformità alla scheda urbanistica attuativa. 3) L'edificazione per intervento edilizio diretto deve prevedere la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, quali la viabilità di accesso, tutte le reti infrastrutturali necessarie e i parcheggi. 4) Devono essere previste superfici per la realizzazione di parcheggi nella misura del 10% della Superficie di Ambito di Zona "F". 5) Prima del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere stipulata e sottoscritta apposita convenzione di durata decennale tra il Soggetto Privato e la Pubblica Amministrazione per la destinazione d'uso e le attività previste al comma 1 delle presenti norme. 6) All'interno della zona destinata a strutture ed attrezzature pubbliche e di pubblico interesse a gestione privata convenzionata è ammessa la realizzazione di un alloggio da destinare al custode o al titolare dell'attività sino ad un volume max di 500 mc. Tale alloggio dovrà, comunque, essere accorpato alla struttura del corpo di fabbrica destinata all'attività prevista nelle presenti norme. 7) Sono ammessi locali per funzioni di supporto e complementari all'attività convenzionata quali uffici e magazzini. 8) L'alloggio e i locali di supporto non possono essere scorporati dall'attività ammessa; tale vincolo deve essere trascritto con apposito atto notarile alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. 9) È ammessa la realizzazione di locali interrati al di fuori del sedime del corpo di fabbrica nel limite di un terzo (1/3) della superficie coperta (Sc).

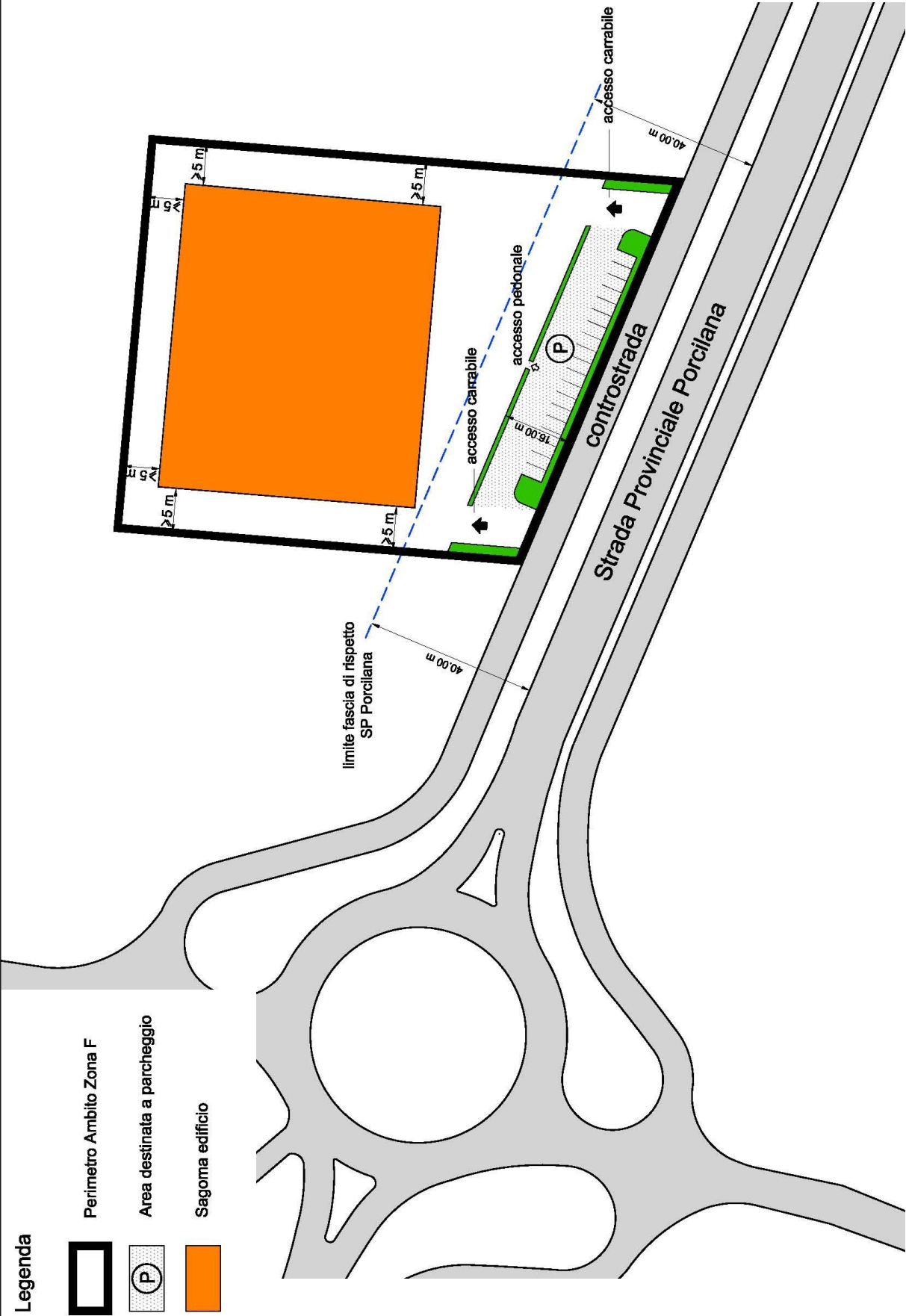
- 10) Negli spazi scoperti dove si prevede il deposito delle auto sottoposte a sequestro o in custodia da demolire, valgono le prescrizioni contenute nell'art.39, comma 1 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto.
- 10.1. L'area è stata analizzata nelle Valutazioni di Compatibilità Geologica ed Idraulica allegate al PI a cui unitamente alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, si rimanda per le specifiche analisi e prescrizioni.
- 10.2. Il PI conferma l'idoneità a condizione ai fini edificatori di tipo VULN e la assoggetta a quanto definito dall'art.12.3.3 delle NT del PAT.
- 10.3. Nello specifico gli interventi non devono comportare aumenti delle condizioni di rischio per le acque sotterranee.
- 10.4. L'area ricade nella fascia di ricarica degli acquiferi pertanto è assoggettata all'art.55.1 delle Norme del PI.
- 10.5. Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PI, alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, secondo quanto previsto all'Art.53 delle presenti norme.
- 10.6. In sede di PUA dovrà essere redatta idonea Relazione Idraulica per il dimensionamento e i dettagli tecnici sia dell'invaso di laminazione che del trattamento delle acque meteoriche di dilavamento.
- 11) La ZTO F6_2 è vincolata alla destinazione d'uso e all'attività previste al precedente comma 1 e fa parte del più ampio Centro Servizi all'auto previsto dal PAT (Art.29.2.1 NT).

Parametri d'intervento ZTO F6_2

Superficie Ambito Zona F6_2	mq	9.800
Parcheggi	%Sup. Ambito Zona F6_2	10
Rapporto di copertura	%SF	50
Superficie minima lotto	mq	monolotto
H massima	m	8,5
Corpo di fabbrica		unico
Numero piani fuori terra	n	1*
Distanza minima dalle strade	m	40,00 dalla SP38 La Porcilana da altre strade: 5,00 con sede stradale di largh. fino a m 7,00 7,00 con sede stradale di largh. da m 7,00 a m 15,00 10,00 con sede stradale di largh. superiore a m 15,00
Distanza minima dai confini	m	5,00

Distanza minima fabbricati	m	10,00
* limitatamente alle funzioni ammesse di alloggio del custode ed uffici potrà essere realizzato un secondo piano all'interno comunque dell'altezza massima consentita.		

Scheda Urbanistica Attuativa



Zona F6 Aree per strutture ed attrezzature pubbliche e di pubblico interesse a gestione privata convenzionata art.69 NTO
Zona F6_4 Bioparco Casa Pozza
L'area si trova nel Capoluogo di SMBA, a nord del nucleo residenziale di Casette di Marcellise, sul versante orientale degli impianti sportivi e del nucleo di Centro Storico di Casa Pozza. Il PI riclassifica l'area, inizialmente parte dell'ampia ZTO F1_35, in ZTO F6_4 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. Destinazioni d'uso ammesse Sono ammesse le destinazioni d'uso relative a: - Bioparco finalizzato alle attività didattiche e sperimentali all'aperto, oltreché a quelle legate al tempo libero e al relax, inteso come riproduzione di habitat peculiari come percorsi naturalistici tipici dell'area locale, biotopi, l'orto botanico, l'orto didattico. - Spazi per l'attività didattica all'aperto. - Strutture per l'addestramento, la cura e l'ospitalità degli animali d'affezione. - Strutture per la pratica della pet therapy. Inoltre sono consentite le funzioni a servizio e a sostegno delle destinazioni d'uso ammesse per la loro completa fruizione. Modalità di attuazione degli interventi Il PI assoggetta la ZTO F6_4 a piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata da attuarsi con <i>Accordo tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004</i> di cui all'Art.83 punto 2 comma c) delle presenti norme. L'attivazione dell'<i>Accordo tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004</i> è subordinata all'acquisizione delle autorizzazioni sanitarie necessarie secondo la normativa specifica vigente per la realizzazione delle strutture per l'addestramento, la cura e l'ospitalità degli animali d'affezione, nonché per le strutture per la pratica della pet therapy. L'area è di proprietà pubblica, mentre la realizzazione e la gestione degli impianti, delle attrezzature e dei servizi è privata. Pertanto la ZTO F6_4 deve essere regolamentata da convenzione sottoscritta con l'Amministrazione Comunale per l'uso della proprietà pubblica e le forme di utilizzazione e la gestione. Parametri d'intervento - Il PUA precisa l'ambito d'intervento della ZTO F6_4, individuato dal PI, e definisce le destinazioni d'uso consentite al suo interno, precisandone gli spazi dedicati e definendo i parametri quantitativi dell'intervento in relazione alle stesse, nel rispetto della normativa specifica vigente.

- Le strutture per l'addestramento, la cura e l'ospitalità degli animali d'affezione e quelle per la pratica della pet therapy possono realizzare sino ad un massimo di 2.000 mq complessivi di superficie coperta.
- Nella ZTO F6_4 è ammessa la realizzazione di un alloggio destinato al custode per un volume massimo di 400 mc.
- Tutte le strutture di cui ai punti precedenti devono essere ad un solo piano fuori terra.
- Dato il contesto in cui si trova la ZTO F6_4, le strutture ed il bioparco devono rapportarsi in modo armonico tra loro e con l'ambiente circostante, evitando nette separazioni e discontinuità. Inoltre si devono prevedere azioni di mitigazione ambientale con essenze arboree ed arbustive autoctone verso il nucleo insediativo di Casette di Marcellise, gli impianti sportivi e il nucleo di Centro Storico di Casa Pozza. Per soddisfare queste prescrizioni è richiesta la collaborazione di un tecnico naturalista abilitato.
- Il PUA determina ed individua gli standard urbanistici a parcheggio in misura adeguata alla valenza e alla capacità attrattiva delle attività presenti nella ZTO F6_4 e comunque nella dotazione minima di 10 mq/100 mq della superficie coperta massima complessiva. L'area a parcheggi deve essere unitaria e non frammentata.
- Le superfici pavimentate, escluso il parcheggio corrispondente agli standard urbanistici, non devono superare il 3% della superficie dell'intera ZTO F6_4. All'interno di questo valore sono incluse le piscine per gli animali.
- L'area è stata analizzata nelle Valutazioni di Compatibilità Geologica ed Idraulica allegate al PI a cui unitamente alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, si rimanda per le specifiche analisi e prescrizioni.
- In particolare è stato evidenziato come l'area sia stata in parte marginale oggetto nel recente passato, maggio 2013, di allagamenti dovuti all'esondazione del Progno Marcellise, confermata anche dalla perimetrazione del PAI, e dunque assoggettata all'art.20.
- Il PI conferma l'idoneità a condizione ai fini edificatori di tipo IDR-GEO, e la assoggetta a quanto definito dagli artt.12.3.1 e 12.3.4 delle NT del PAT per la parte ad Est dell'intervento, come riportato nella Valutazione di Compatibilità Geologica. Per la rimanente porzione si conferma idonea ai fini edificatori.
- L'area ricade nella fascia di ricarica degli acquiferi pertanto è assoggettata all'art.55.1 delle Norme del PI.
- Tutte le superfici pavimentate, incluso il parcheggio corrispondente agli standard urbanistici, devono essere realizzate con fondo drenante ed ecocompatibile per favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno, permettendone il deflusso ed impedendone il ristagno. In ogni caso qualsiasi modalità di smaltimento delle acque deve rispettare quanto previsto dalla DGR 2948/2009 e dall'art.39 del Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto e all'Art.53 delle presenti norme.
- Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PI e alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico

Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, secondo quanto previsto all'Art.53 delle presenti norme.

- In sede di PUA dovrà essere redatta idonea Relazione Idraulica per il dimensionamento e i dettagli tecnici sia dell'invaso di laminazione che delle misure di mitigazione del rischio idraulico.
- L'intervento è da assoggettare alle procedure valutative di cui al Dlgs 152/2006 e smi.

Prescrizioni

La ZTO F6_4 è contigua e in parte coincidente con un'area a rischio di rinvenimenti archeologici, per la presenza di un sito dell'età del Bronzo e di un abitato di epoca romana, evidenziando la sussistenza di un rischio archeologico assai elevato in relazione alle opere previste.

Per i motivi suesposti, onde evitare e ridurre gli impatti negativi del progetto sul patrimonio archeologico, si ritiene opportuno, ai sensi dell'art.12 comma 4 del DLgs n.152/2006, che tutti gli interventi comportanti opere di scavo e/o di risistemazione del terreno (anche a profondità inferiore a cm 100) siano preceduti da operazioni di verifica archeologica preliminare che consentano di accertare la compatibilità del progetto con la consistenza archeologica dell'area; eventuali rinvenimenti potranno richiedere la realizzazione di scavi in estensione e la predisposizione delle opportune misure di tutela. Si richiama in ogni caso l'obbligo di denuncia in caso di rinvenimenti archeologici di cui all'art.90 del DLgs n.42/2004.

(Parere n.18791 del 5 Agosto 2016 (prot. regionale n.304178 del 5 Agosto 2016) della Soprintendenza)

La Città della Trasformazione

ZTO C2 di espansione residenziale art.79 NTO			
Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	ZTO C2_a	0,50
		ZTO C2_b	0,75
		ZTO C2_c	1,10
Lotto min di intervento	mq	ZTO C2_a,b	come da PUA
		ZTO C2_c	500
Percentuale di copertura	%Sf	ZTO C2_a,b	come da PUA
		ZTO C2_c	30
Altezza max dei fabbricati	m	ZTO C2_a	8,50
		ZTO C2_b,c	10,50
Numero max piani fuori terra	n	ZTO C2_a	2
		ZTO C2_b,c	3
Distanza min dalle strade	m	5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92	
Distanza min dai confini	m	5,00 oppure contatto	
Distanza min da fabbricati diversi	m	10,00 oppure contatto	
Distanza min tra pareti finestrate	m	10,00	
Superficie min scoperta a verde e a siepi	%	50	
Assetto urbanistico	come da PUA		
Aree di cessione	come da PUA nel rispetto degli standard di legge		
Destinazione d'uso	Residenziale		
Edilizia convenzionata sovvenzionata (1)	%	ZTO C2_a,c	-
		ZTO C2_b	20
Tipologia insediativa	ZTO C2_a,b	come da PUA	
	ZTO C2_c	Edifici a blocco isolati o a schiera	
Parcheggi di pertinenza	Standard di legge		
(1) 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.			

ZTO C2A di espansione residenziale della pianificazione urbana perequata art.80 NTO		
ZTO C2A_3 Sant'Antonio sud		
A. Superficie territoriale (St)	Ambito di progetto	
B. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	1,00
C. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Minimi di legge art.31 LR n.11/2004 (art.7 NTO)	
D. Destinazione d'uso	Residenziale	
	Commerciale	
	Direzionale	
	Turistico - ricettiva	
	NB: La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.	
E. Altezza massima	m	10,50
F. Distanza tra pareti finestrate	m	minimo 10,00
G. Distanza dal ciglio stradale	m	minimo 5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92
H. Distanza min dai confini	m	5,00
- All'interno della ZTO C2A_3 il PUA individua un'area che entrerà nella disponibilità patrimoniale del Comune di SMBA, riservata unicamente al soddisfacimento dei crediti edilizi derivati da altri interventi di miglioramento della qualità urbana ed ambientale. L'area individuata appartiene alla superficie territoriale dell'ambito di PUA e concorre al calcolo del volume massimo edificabile e degli standard urbanistici. A tale area vengono attribuiti max 6.000 mc derivanti da crediti edilizi. - L'intervento è stato analizzato nelle Valutazioni di Compatibilità Geologica ed Idraulica allegate al PI a cui unitamente alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, si rimanda per le specifiche analisi e prescrizioni. - Il PI conferma l'idoneità a condizione ai fini edificatori di tipo VULN e la assoggetta a quanto definito dall'art.12.3.3 delle NT del PAT. - Nello specifico gli interventi non devono comportare aumenti delle condizioni di rischio per le acque sotterranee e quelle superficiali. - Lo scarico delle acque di eventuali servizi igienici, se non collettibili in fognatura, dovranno essere preventivamente depurati prima del loro smaltimento sul suolo. - E' fatto divieto di smaltire le acque nel sottosuolo, fatte eccezione delle acque meteoriche di dilavamento dove sia esclusa la presenza di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente. - L'area ricade nella fascia di ricarica degli acquiferi pertanto è assoggettata all'art.55.1 delle Norme del PI.		

- Le aree a parcheggio dove è possibile il dilavamento di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente devono essere adeguatamente impermeabilizzate; le acque meteoriche di dilavamento, convogliate in condotte ad esse riservate, possono essere recapitate in corpo idrico superficiale o sul suolo, purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate.
- Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PI e alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, secondo quanto previsto all'Art.53 delle presenti norme.

Viste le precisazioni inerenti alla valutazione di compatibilità idraulica redatte dal dr. geol. Romano Rizzotto in data 3 giugno 2019, si precisa che *"il vincolo di esclusione della realizzazione di piani interrati per l'area in questione (C2A_3) deriva esclusivamente da un refuso di stampa contenuto nella relazione di Compatibilità idraulica della variante n. 5 al PI"* e che *"l'area è da considerarsi idonea a condizione di tipo VULN (in quanto da considerarsi ad elevata vulnerabilità degli acquiferi) e assoggettata esclusivamente a quanto definito dall'art. 12.3.3 delle NTA del PAT.*

Si ribadisce che suddetta condizionalità non esclude la possibilità di realizzazione di piani interrati."

- In sede di PUA dovrà essere redatta idonea Relazione Idraulica per il dimensionamento del trattamento delle acque meteoriche di dilavamento contenente sostanze pregiudizievoli per l'ambiente e delle opere compensative ai fini dell'invarianza idraulica.

ZTO C2A di espansione residenziale della pianificazione urbana perequata art.80 NTO		
ZTO C2A_8.a Viale Urbano Orientale		
A. Superficie territoriale (St)	Ambito di progetto	
B. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,60
C. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Minimi di legge art.31 LR n.11/2004 (art.7 NTO)	
D. Aree di cessione non attrezzate	Area per attrezzature ed impianti di interesse collettivo e porzione d'area a nordest dell'ambito C2A_8.a per il parco urbano.	
E. Destinazione d'uso	Residenziale	
	Commerciale	
	Direzionale	
	NB: La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.	
F. Altezza massima	m	10,00
G. Distanza tra pareti finestrate	m	minimo 10,00
H. Distanza dal ciglio stradale	m	minimo 5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92
I. Distanza min dai confini	m	5,00
- Nella ZTO C2A_8a ricadono la ZTO Ba_7 e il BC n.77. La ZTO Ba_7 non concorre alla determinazione della superficie territoriale dell'ambito di PUA. Il BC n.77 ha destinazione d'uso di interesse pubblico e gli interventi ammessi, che lo riguardano, sono regolamentati dalla Scheda B n.77. - Il PI indica lo schema direttore della viabilità interna alla ZTO C2A_8a, che ha valenza puramente indicativa della collocazione del tracciato. Infatti l'esatta individuazione è demandata alla fase di progetto. - All'interno della ZTO C2A_8a il PUA individua un'area che entrerà nella disponibilità patrimoniale del Comune di SMBA, riservata unicamente al soddisfacimento dei crediti edilizi derivati da altri interventi di miglioramento della qualità urbana ed ambientale. L'area individuata appartiene alla superficie territoriale dell'ambito di PUA e concorre al calcolo del volume massimo edificabile e degli standard urbanistici. A tale area vengono attribuiti max 8.000 mc derivanti da crediti edilizi. - L'intervento è stato analizzato nelle Valutazioni di Compatibilità Geologica ed Idraulica allegate al PI a cui unitamente alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, si rimanda per le specifiche analisi e prescrizioni. - Il PI conferma l'idoneità a condizione ai fini edificatori di tipo VULN ed ESC e la assoggetta a quanto definito dall'art.12.3.3 e dall'art. 12.3.5 delle NT del PAT. In aggiunta, per la parte interessata dalla colmata della cava, con materiale a		

caratteristiche geotecniche scadenti, lo assoggetta anche alla condizionalità ai fini edificatori di tipo GEO, di cui all'art. 12.3.1 delle NT del PAT.

- Nello specifico gli interventi non devono comportare aumenti delle condizioni di rischio per le acque sotterranee e quelle superficiali.
- E' fatto divieto di smaltire le acque nel sottosuolo, fatte eccezione delle acque meteoriche di dilavamento dove sia esclusa la presenza di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente.
- L'area ricade nella fascia di ricarica degli acquiferi pertanto è assoggettata all'art.55.1 delle Norme del PI.
- Le aree a parcheggio dove è possibile il dilavamento di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente devono essere adeguatamente impermeabilizzate; le acque meteoriche di dilavamento, convogliate in condotte ad esse riservate, possono essere recapitate in corpo idrico superficiale o sul suolo, purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate.
- Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PI e alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, secondo quanto previsto all'Art.53 delle presenti norme.

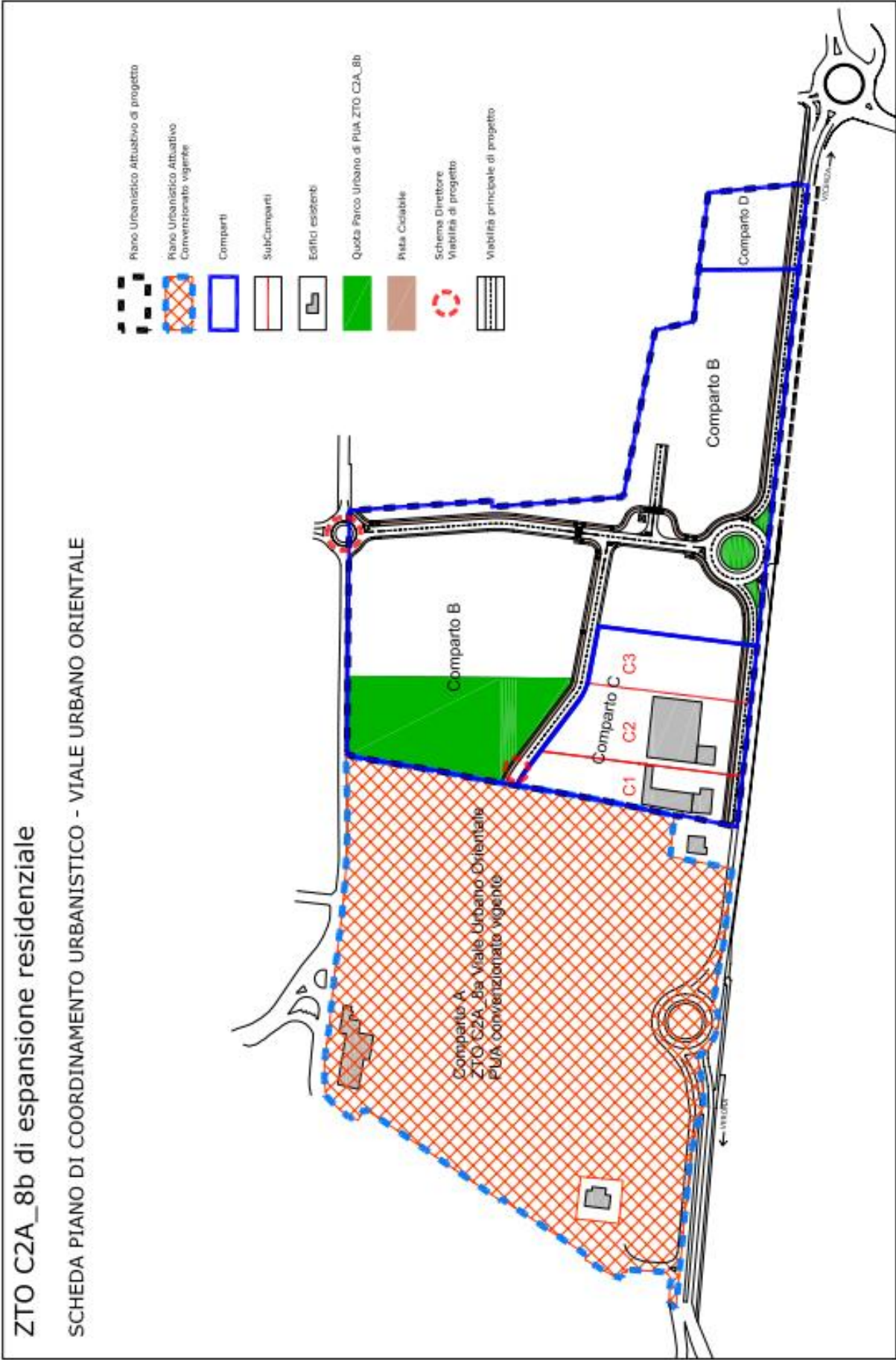
Viste le precisazioni inerenti alla valutazione di compatibilità idraulica redatte dal dr. geol. Romano Rizzotto in data 3 giugno 2019, si precisa che *"il vincolo di esclusione della realizzazione di piani interrati per l'area in questione (C2A_8.a) deriva esclusivamente da un refuso di stampa contenuto nella relazione di Compatibilità idraulica della variante n. 5 al PI"* e che *"l'area è da considerarsi idonea a condizione di tipo VULN (in quanto da considerarsi ad elevata vulnerabilità degli acquiferi) e GEO (per la presenza di riporti e riempimenti delle vecchie fosse di cava con terreni a generali caratteristiche geotecniche scadenti) e assoggettata esclusivamente a quanto definito dagli art. 12.3.5, 12.3.3 e 12.3.2 delle NTA del PAT.*

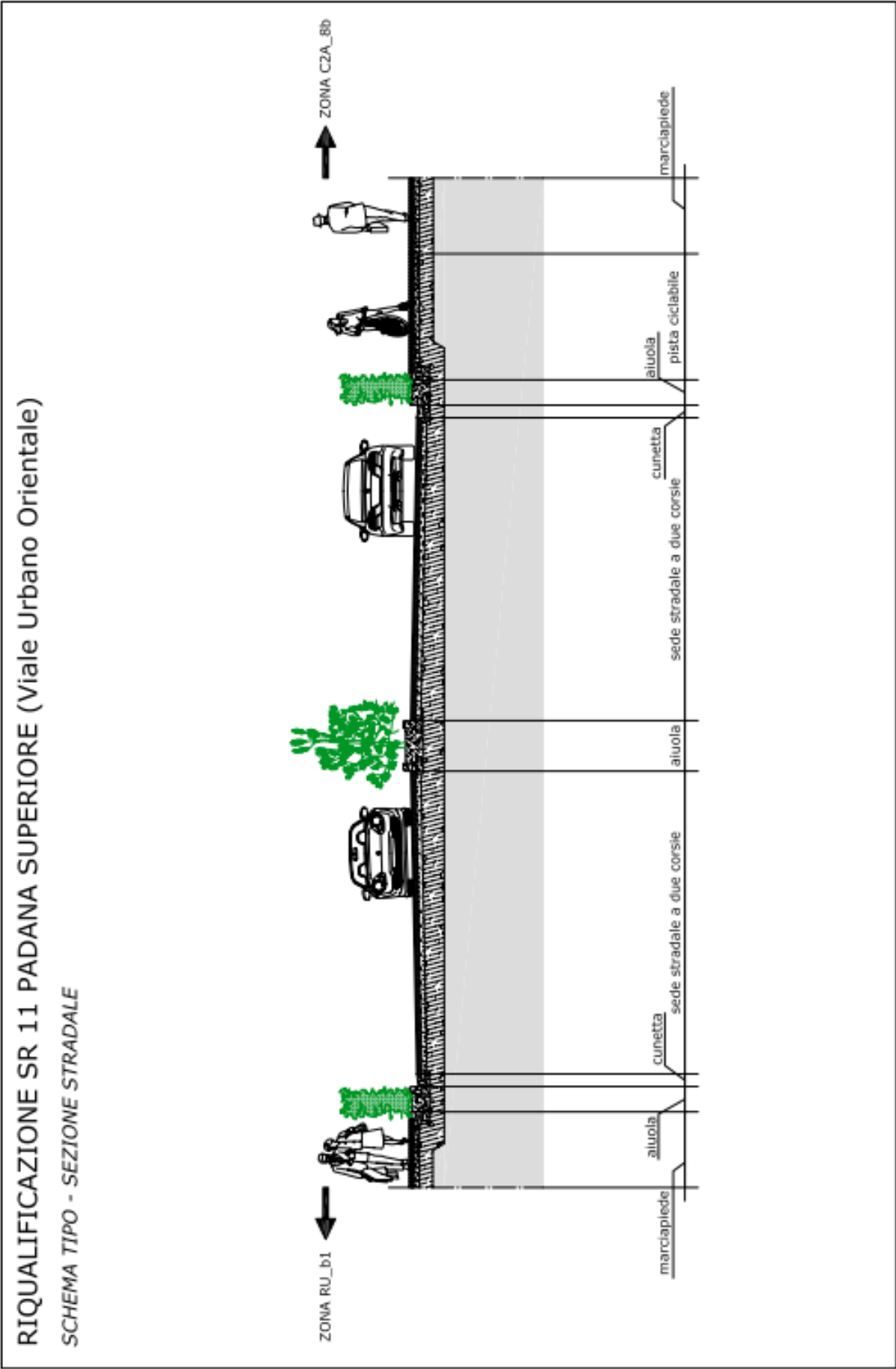
Si ribadisce che nessuna di queste condizionalità esclude la possibilità di realizzazione di piani interrati."

- In sede di PUA dovrà essere redatta idonea Relazione Idraulica per il dimensionamento del trattamento delle acque meteoriche di dilavamento contenente sostanze pregiudizievoli per l'ambiente e delle opere compensative ai fini dell'invarianza idraulica.

ZTO C2A di espansione residenziale della pianificazione urbana perequata art.80 NTO		
ZTO C2A_8b Viale Urbano Orientale art.80.1 NTO		
Comparti B, C1, C2, D		
A. Superficie territoriale (St)	Ambito di Comparto	
B. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,60
C. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA di Comparto nel rispetto degli standard minimi di legge e di quanto previsto nel Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario.	
D. Aree di cessione non attrezzate	Comparto B - Area per parco urbano posta a nord ovest dell’ambito C2A_8b, come da scheda.	
E. Destinazione d’uso	Residenziale	
	Commerciale	
	Direzionale	
	Attività esistenti	
	NB: La destinazione d’uso prevalente è quella residenziale.	
F. Altezza massima	m	Secondo previsioni di PUA di Comparto.
G. Distanza tra pareti finestrate	m	minimo 10,00
H. Distanza dal ciglio stradale	m	minimo 5,00
I. Distanza min dai confini	m	5,00
La potenzialità edificatoria derivante dall’applicazione dell’indice territoriale sarà aumentata della consistenza degli edifici esistenti legittimati con titolo abilitativo alla data di adozione del PI.		
Le fasce di rispetto dell’elettrodotto esistente dovranno essere calcolate e determinate dall’Ente preposto a seguito di rilevamento diretto e saranno poi riportate in sede di PUA dei comparti interessati. All’interno di tali fasce sono ammessi esclusivamente strade, parcheggi e/o aree a verde marginale di mitigazione.		
Comparto n. C3		
J. Superficie territoriale (St)	Ambito di Comparto	
K. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA di Comparto nel rispetto degli standard minimi di legge e di quanto previsto nel Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario.	
L. Destinazione d’uso	- Commerciale: vendita ed esposizione automobili, incluse le attività connesse e di supporto quali il deposito, l’assistenza, la revisione degli autoveicoli etc.;	
	- Residenziale.	
Destinazione d’uso commerciale		
M. Superficie coperta max (Sc)	2.000 mq	
N. H max dei fabbricati	6,0 m	
È ammesso l’uso di superfici interrato che non concorrono alla determinazione della Sc.		

Destinazione d'uso residenziale	
O. Volume max ammesso	2.000 mc
P. H max dei fabbricati	3,5 m (altezza interna min = 2,70 m)
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.	
Q. Distanza minima dal confine stradale	minimo 5,00
R. Distanza minima dai confini	5,00
S. Distanza minima tra fabbricati	minimo 10,00





ZTO C2A di espansione residenziale della pianificazione urbana perequata art.80 NTO			
ZTO C2A_12 Campalto			
A. Finalità	L'intervento risponde all'obiettivo di realizzare il nuovo assetto urbano previsto a ovest della frazione di Campalto, con particolare riguardo alla razionalizzazione della viabilità.		
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto.		
C. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,60	Distribuzione della volumetria nelle aree C2A come da PUA.
D. Assetto urbanistico	Come da PUA.		
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA nel rispetto degli standard di legge.		
F. Aree di cessione non attrezzate			
G. Destinazione d'uso	Residenziale		
H. Edilizia convenzionata e sovvenzionata	%		
I. Altezza massima	m	10,50	
J. Distanza tra pareti finestrate	m	minimo 10,00	
K. Distanza dal ciglio stradale	m	minimo 5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92.	

ZTO C2A di espansione residenziale della pianificazione urbana perequata art.80 NTO			
ZTO C2A_13 Mambrotta			
A. Finalità	L'intervento ha come obiettivo la realizzazione di un nuovo assetto urbano previsto a sud ovest della frazione Mambrotta, con particolare riguardo al potenziamento del verde di frazione, della viabilità a Sud, della realizzazione d'interventi di interesse comune.		
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto.		
C. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,50	Distribuzione della volumetria nelle aree C2A come da PUA.
D. Assetto urbanistico	Organizzazione delle aree C2A come da PUA.		
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da PUA nel rispetto degli standard di legge.		
F. Aree di cessione non attrezzate			
G. Destinazione d'uso	Residenziale (*)		

H. Edilizia convenzionata e sovvenzionata	%	
I. Altezza massima	m	10,50
J. Distanza tra pareti finestrate	m	minimo 10,00
K. Distanza dal ciglio stradale	m	minimo 5,00 e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92.
(*) Nella ZTO F1_32 (Chiesa parrocchiale di Mambrotta) sono ammesse funzioni commerciali (strutture di vicinato) e pubblici esercizi al piano terra dei fabbricati prospicienti la piazza, fino a un massimo complessivo di 2000 mq.		
<i>Prescrizioni relative al Sito di Importanza Comunitaria (SIC)</i> - La progettazione esecutiva di ogni singolo intervento deve contenere lo Studio di incidenza ambientale. - Al fine di evitare possibili inquinamenti al sito protetto sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera come regolati dalla normativa in vigore. - Nelle previsioni progettuali per recuperare e/o incrementare il verde, al fine di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive. Ulteriori prescrizioni: - Andranno sempre e comunque reperiti gli standard di legge in funzione delle specifiche destinazioni d'uso previste. - Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali e architettoniche nonché dovrà essere posto particolare rilievo alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. Inoltre si ritiene corretto al fine di tutelare il pregevole paesaggio di notevole interesse paesaggistico e ambientale, prescrivere che in sede di PUA, vengano messi a dimora, lungo la viabilità, e lungo i confini dei filari di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, atto a mascherare e mitigare le aree. - Tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: aree di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze. - Nella sistemazione delle aree esterne in particolare sui fronti stradali, dovranno essere privilegiate e consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la normativa specifica predisposta. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.		

ZTO C2A di espansione residenziale della pianificazione urbana perequata art.80 NTO	
ZTO C2A_14 Case Nuove Ovest	
L'area è nel quartiere di Case Nuove, ai limiti meridionali della città consolidata, tra il viadotto di Case Nuove per Campalto-Mambrotta e l'autostrada A4 Mi-Ve. Attualmente è un'area residuale, che costituisce il naturale completamento e a chiusura dell'urbanizzazione del quartiere residenziale.	
Superficie territoriale (St)	Ambito di progetto
Indice di edificabilità territoriale (It)	0,50 mc/mq
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Minimi di legge art.31 LR n.11/2004 (art.7 NTO)
Destinazione d'uso	Residenziale
Numero max piani	2
H max dei fabbricati	7,0 m
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 10,00 m
Distanza tra pareti finestrate	minimo 10,00 m
- Il PI indica lo schema direttore della viabilità d'accesso alla ZTO C2A_14 dalla viabilità comunale, che ha valenza puramente indicativa della collocazione del tracciato. Infatti l'esatta individuazione è demandata alla fase di progetto. In ogni caso dovrà essere posta particolare attenzione all'innesto tra la nuova direttrice viabilistica e il viadotto per Campalto-Mambrotta. - L'intervento è stato analizzato nelle Valutazioni di Compatibilità Geologica ed Idraulica allegate al PI a cui unitamente alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, si rimanda per le specifiche analisi e prescrizioni. - In particolare, rispetto al PAT che ne definiva una condizionalità ai fini edificatori esclusivamente di tipo VULN, di cui all'art. 12.3.3 delle NT, il PI, in seguito a puntuali indagini, lo assoggetta anche al tipo ESC e GEO, di cui agli art. 12.3.2 e 12.3.5 delle NT del PAT; l'area è risultata interessata da una pregressa attività estrattiva, successivamente colmata, almeno in parte, con rifiuti e materiali eterogenei. Data la natura del riempimento dell'ex cava, il PUA dovrà essere preceduto da adeguate indagini ambientali e conseguenti interventi di rimozione rifiuti ed eventuale bonifica ai sensi dell'art.192 e del Titolo V del DLgs n.152/2006 e smi. - L'area ricade nella fascia di ricarica degli acquiferi pertanto è assoggettata all'art.55.1 delle Norme del PI. - Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di <i>Valutazione di compatibilità idraulica</i> del PI e alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e	

nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, secondo quanto previsto all'Art.53 delle presenti norme.

- E' fatto divieto di smaltire le acque nel sottosuolo, fatte eccezione delle acque meteoriche di dilavamento dove sia esclusa la presenza di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente.
- 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.
- L'intervento deve prevedere azioni di mitigazione ambientale verso il viadotto di Case Nuove per Campalto-Mambrotta e l'autostrada A4 Mi-Ve.

ZTO RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione art.82 NTO		
ZTO RU_a1 di riqualificazione urbana Area Citterio – Pozzan art.82.1 NTO		
A. Superficie territoriale (St)	mq	48.551
B. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,40
C. Volume edifici esistenti da mantenere	mc	44.706,00
D. Volume di demolizioni da recuperare	mc	4.311,00
E. Volume max edificabile (nuovo volume = St x It)	mc	19.420,40 (*)
(*) La quota di <i>volume max edificabile</i> , generata dall'It di ZTO RU_a1 e relativa ai <i>Comparti B e D</i> , entra nel volume complessivo del <i>Comparto C</i> .		
F. Volume aggiuntivo Comparto C	mc	8.296,00
G. Totale volume	mc	76.733,40
H. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da progetto di <i>Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario</i> , nel rispetto degli standard di legge.	
I. Destinazioni d'uso	Sono ammesse le destinazioni d'uso della Città Consolidata residenziale di cui all'art.57 delle NTO.	
J. Altezza max edifici	Vedere quanto previsto nei Comparti	
Gli interventi ammessi devono attuarsi nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.		
COMPARTO A		
A. Superficie territoriale (St)	mq	21.961
B. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,40
C. Volume edifici esistenti da mantenere	mc	37.900,00
D. Volume di demolizioni da recuperare	mc	1.243,00
E. Volume max edificabile (nuovo volume = St x It)	mc	8.784,40
F. Totale volume	mc	47.927,40
G. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da progetto di <i>Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario</i> e di PUA, nel rispetto degli standard di legge.	
H. Destinazioni d'uso	Sono ammesse le destinazioni d'uso della Città Consolidata residenziale di cui all'art.57 delle NTO.	
I. Altezza max edifici a due piani	m	7,00
J. Altezza max edifici a tre piani	m	10,00
Gli interventi sugli edifici esistenti devono avvenire nel rispetto di quanto permesso dal grado di protezione attribuito agli edifici stessi e di quanto previsto nella scheda a loro corrispondente (Allegato C).		

Inoltre gli interventi ammessi devono attuarsi nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.

Gli interventi ammessi devono attuarsi nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.

COMPARTO B

A. Superficie Comparto B	mq	3.226
B. Volume edifici esistenti	mc	2.680

Si confermano i volumi (V), le altezze (h) e le superfici coperte (Sc) degli edifici esistenti alla data di adozione del PI, legittimati dal titolo abilitativo; per essi si ammettono gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d art.3 comma 1 del DPR n.380/2001, nel rispetto di quanto permesso dal grado di protezione attribuito agli edifici e di quanto previsto nella scheda a loro corrispondente.

COMPARTO C

A. Superficie territoriale (St)	mq	22.878
B. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,40
C. Volume edifici esistenti da mantenere	mc	3.617,00
D. Volume di demolizioni da recuperare	mc	3.068,00
E. Volume max edificabile (nuovo volume = St x It)	mc	9.151,20
F. Quota Volume max edificabile derivante dai Comparti B e D <i>Comparto B</i> $3.226 \text{ mq} \times 0,4 \text{ mc/mq} = 1.290,40 \text{ mc}$ <i>Comparto D</i> $486 \text{ mq} \times 0,4 \text{ mc/mq} = 194,40 \text{ mc}$	mc	1.484,80
G. Volume aggiuntivo	mc	8.296,00
H. Totale volume	mc	25.617,00

I. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria
Come da progetto di *Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario* e di PUA, nel rispetto degli standard di legge.

J. Destinazioni d'uso
Sono ammesse le destinazioni d'uso della Città Consolidata residenziale di cui all'art.57 delle NTO.

K. Altezza max edifici a due piani	m	7,00
L. Altezza max edifici a tre piani	m	10,00

Gli interventi sugli edifici esistenti devono avvenire nel rispetto di quanto permesso dal grado di protezione attribuito agli edifici stessi e di quanto previsto nella scheda a loro corrispondente (Allegato C).

Inoltre gli interventi ammessi devono attuarsi nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.

Gli interventi ammessi devono attuarsi nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.

COMPARTO D		
A. Superficie Comparto D	mq	486
B. Volume edifici esistenti	mc	509
Si confermano i volumi (V), le altezze (h) e le superfici coperte (Sc) degli edifici esistenti alla data di adozione del PI, legittimati dal titolo abilitativo; per essi si ammettono gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d art.3 comma 1 del DPR n.380/2001, nel rispetto di quanto permesso dal grado di protezione attribuito agli edifici e di quanto previsto nella scheda corrispondente agli stessi.		

ZTO RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione art.82 NTO	
ZTO RU_a2 di riqualificazione urbana Pertinenze funzionali del Cimitero del Capoluogo	
A. Finalità dell'intervento	Riqualificare le aree libere e pertinenziali del complesso cimiteriale, nonché i caratteri formali ed architettonici degli edifici posti a nord dello stesso.
B. Attrezzature cimiteriali	Sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento e/o ampliamento della struttura cimiteriale, anche nelle more di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.
C. Strutture complementari alla funzione commerciale	È ammessa la realizzazione di strutture per la vendita di prodotti sacri e fiori, fino a un max di 300 mc con altezza massima di 3,00 metri. I caratteri formali della struttura dovranno essere coerenti con quelli del luogo. Tale opportunità è ammessa anche nelle more di approvazione dello strumento urbanistico attuativo se promossa dall'Amministrazione Comunale in progetti di qualificazione dell'attrezzatura cimiteriale.
D. Riqualificazione dei volumi esistenti	È prevista la ristrutturazione o demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti avendo come obiettivo il rafforzamento del carattere urbano dei luoghi, in riferimento sia alla contiguità con il complesso cimiteriale, sia alle indicazioni progettuali di cui alla scheda progetto RU_a1 Area Citterio - Pozzan. A tal fine è ammesso un incremento della volumetria fino a un max del 20% della volumetria esistente alla data di adozione del PI: altezza max non superiore a quella esistente. Sono confermate le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del PI. Nelle more di approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria.

ZTO RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione art.82 NTO		
ZTO RU_b1 di riqualificazione di tessuti produttivi esistenti Viale Urbano Orientale art.82.2 NTO		
A. Superficie territoriale (St)	Ambito come individuato nel PI	
B. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	1,50 (1)
C. Assetto urbanistico	Come da progetto di Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario e di PUA. (3)	
D. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da progetto di Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario e di PUA, nel rispetto degli standard di legge.	
E. Altezza massima	m	13,00 sul fronte SR11 9,00 nelle aree retrostanti
F. Destinazione d'uso (2)	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, oltre a quella già consentita per le attività economico-produttive.	
(1) Il volume generato dall'It ($V = It \times St$) comprende il volume esistente nella ZTO RU_b1.		
(2) Le destinazioni d'uso commerciale e direzionale si esprimono in mq di superficie lorda di pavimento; pertanto le superfici destinate a tali funzioni si determinano dal volume, generato dall'It di zona, diviso per l'altezza (h) degli edifici di progetto, previsti dal Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario o dal PUA.		
(3) In deroga a quanto previsto al punto C sopra riportato, in carenza del Piano di Coordinamento Urbanistico Unitario e di PUA, nei soli lotti liberi è consentito l'intervento con PdC convenzionato nel rispetto degli altri parametri edilizi ed urbanistici sopra indicati e dei contenuti dell'art. 82.2 delle NTO.		

ZTO RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione art.82 NTO		
ZTO RU_b2 di riqualificazione di tessuti produttivi esistenti		
A. Finalità dell'intervento	L'area è racchiusa tra l'autostrada A4, ad ovest, e la linea ferroviaria MI-VE, a sud. L'area è oggetto di riorganizzazione dell'insediamento produttivo e della viabilità di accesso ed interna con la redazione di un PUA.	
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto	
C. Superficie coperta (Sc)	%Sf	50
D. Altezza massima	m	9,00
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Standard di legge	
F. Aree di cessione non attrezzate	Corrispondente al progetto di PUA	
G. Destinazione d'uso	Sono ammesse le destinazioni d'uso della Città Consolidata economico-produttiva di cui all'art.63 delle NTO.	

ZTO RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione art.82 NTO		
ZTO RU_c di riconversione di tessuti produttivi esistenti		
A. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto	
B. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	Corrispondente al progetto di PUA
C. Altezza massima	m	Corrispondente al progetto di PUA
D. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Standard nel rispetto dei minimi di legge (art.31 LR n.11/2004)	
E. Destinazione d'uso	Le destinazioni d'uso della Città Consolidata Residenziale	
F. Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68	
G. Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00	
H. Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00	
Le nuove aree di riconversione di tessuti produttivi esistenti, regolate dalla normativa della presente scheda, si attuano con l'attivazione di <i>Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004</i> (art.83 NTO).		

ZTO RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione art. 82 NTO		
ZTO RU_c6 di riconversione di tessuti produttivi esistenti Ferrazze		
A. Finalità dell'intervento	L'intervento persegue l'obiettivo di riqualificare l'intorno del cimitero frazionale e partecipa alla valorizzazione del centro di Ferrazze.	
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto	
C. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,50
D. Altezza massima	m	9,50
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Standard di legge	
F. Destinazione d'uso	Residenziale	
Gli interventi ammessi devono attuarsi nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.		

ZTO RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione art.82 NTO		
ZTO RU_c7 di riconversione di tessuti produttivi esistenti Vallata di Marcellise ovest		

A. Finalità dell'intervento	L'ambito partecipa alla riqualificazione paesistica della vallata di Marcellise.	
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto	
C. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,75
D. Altezza massima	m	9,50
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Standard di legge	
F. Destinazione d'uso	Residenziale	
Gli interventi ammessi devono attuarsi nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.		

ZTO RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione art.82 NTO		
ZTO RU_c9 di riconversione di tessuti produttivi esistenti Vallata di Marcellise est		
A. Finalità dell'intervento	L'ambito partecipa alla riqualificazione paesistica della vallata di Marcellise.	
L'intervento previsto nella ZTO RU_c9 è ammesso solo dopo l'eliminazione dell'opera incongrua, costituita dall'allevamento zootecnico intensivo esistente a ridosso del BC40 nella vallata di Marcellise (ATO A1.1), e la conseguente ricomposizione ambientale del sito su progetto di tecnico naturalista abilitato.		
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto	
C. Volume max edificabile	mc	2.330
D. Altezza massima	m	7,00
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Come da progetto di PUA, nel rispetto degli standard di legge.	
F. Destinazione d'uso	Residenziale	
Gli interventi ammessi devono attuarsi nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.		

ZTO RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione art.82 NTO		
ZTO RU_c11 di riconversione di tessuti produttivi esistenti Ferrazze		
A. Finalità dell'intervento	Riqualificazione dell'area dove è presente un insediamento produttivo incompatibile con il	

	carattere ambientale e paesaggistico del territorio circostante di Ferrazze e riconversione della stessa in residenziale.	
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto	
C. Indice di edificabilità territoriale (It)	mc/mq	0,50
D. Numero massino di piani	n	2
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Standard di legge	
F. Destinazione d'uso	Residenziale	
G. Distanza min dai confini	m	5,00
H. Distanza min tra fabbricati	m	10,00
I. Distanza min dalla strada	m	10 m e quanto previsto dal DLgs n.285/92 e DPR n.495/92
Il sistema insediativo residenziale deve corrispondere alla forma e ai contenuti di un quartiere giardino, a bassa densità edilizia, con caratteri tipologici, formali ed architettonici appropriati al contesto ambientale-paesaggistico in cui è immersa l'area. Deve essere redatto un piano del verde, elaborato da professionisti competenti in ambito naturalistico-ambientale, per le azioni di mitigazione e compensazione degli impatti dovuti alla trasformazione prevista, poiché l'area ricade all'interno del sistema eco-relazionale di cui all'art.33 delle NTO.		

ZTO RU di ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione art.82.3 NTO	
ZTO RU_c12 di riconversione di tessuti produttivi esistenti Cava Guainetta	
Superficie territoriale (St)	Comparto A
Volume max ammesso	10.000 mc
Numero massimo di piani	2
H max dei fabbricati	6,00 m
Aree a standard	Minimi di legge art.31 LR n.11/2004 (art.7 NTO)
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo 5,00 m
Distanza minima tra fabbricati	10,00 m
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n.285/92 e DPR n.495/92
Destinazione d'uso ammissibili	Residenziale di tipo turistico ricettivo ed attività per la fruizione del lago compatibili con la destinazione d'uso ammessa.
Prescrizioni - Rispetto a quanto individuato dal <i>Piano Guida di Coordinamento Urbanistico Unitario</i> di cui all'art.82.3 delle NTO, il PUA precisa ad una scala di maggior dettaglio: ▪ l'area di concentrazione volumetrica (AV), indicando tra 20-30 m l'esatto limite minimo di distanza del sistema insediativo dalla sponda del bacino lacuale, il tutto in conformità ai risultati dell'indagine geologica e idraulica ai fini dell'idoneità edificatoria di cui all'art.54 delle NTO; ▪ l'area a standard (P), l'area per gli accessori alla residenza e quella per i servizi di gestione del bacino lacuale; ▪ l'impianto urbanistico del sistema insediativo di tipo diffuso, che, assieme agli edifici di forma compatta, deve favorire la formazione di coni ottici visuali che consentano la permeabilità di veduta delle sponde del bacino dalle diverse posizioni ed angolazioni. - La tipologia edilizia ammessa è di tipo mono e bi familiare, con edifici di forma compatta. È da evitare la ripetizione seriale del tipo edilizio. - La volumetria massima ammessa per una singola residenza mono o bi familiare è di 1.200 mc. - L'altezza massima degli edifici, pari a due piani fuori terra, si intende rispetto alla minima quota di intorno. In caso di costruzione su terreno in pendenza è ammesso un solo piano fuori terra rispetto il punto più alto del piano di campagna. - La tipologia della copertura è di tipo piano o ad una falda inclinata. La copertura può essere anche inerbita, non solo per mitigare l'impatto ambientale, ma anche per incrementare la passività degli edifici a favore del risparmio energetico. - Le superfici a porticato e/o a terrazza non dovranno essere superiori al 25% della superficie coperta dell'edificio residenziale. - I nuovi edifici residenziali soddisfano criteri edilizi ecosostenibili con l'impiego di tecnologie e materiali di edilizia sostenibile, ovvero materiali certificati, prodotti con	

- processi a recupero energetico, posseggono un ciclo di durata sostenibile e sono riciclabili, sono privi di emissioni nocive.
- I nuovi edifici sono di una classe energetica superiore alla classe B; le geometrie, l'orientamento ed i sistemi costruttivi impiegati ne incrementano la passività. Inoltre impiegano tecnologie innovative ed economicamente ottimali, integrate con fonti di energia rinnovabile per soddisfare il proprio fabbisogno energetico, raggiungendo livelli prestazionali di "energia quasi zero" nel rispetto degli obblighi della Direttiva sul rendimento energetico degli edifici (2010/31/CE).
 - Le divisioni tra le proprietà sono realizzate esclusivamente con siepi di altezza massima pari a 1 m, che si interrompono ad una distanza min di 15 m dalla sponda del bacino lacuale per mantenere la continuità visiva e fisica delle sponde.
 - È ammessa la realizzazione di una piscina condominiale a forma libera, di dimensioni contenute, nell'area per gli accessori alla residenza.
 - Una fascia verde di mitigazione è posta tra il sistema insediativo e l'area a standard urbanistico (parcheggio).
 - Le pavimentazioni esterne, come i percorsi, devono favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno, permettendone il deflusso ed impedendone il ristagno secondo quanto previsto dalla DGR 2948 e all'art.53 delle NTO.
 - L'area è stata analizzata nelle Valutazioni di Compatibilità Geologica ed Idraulica allegate al PI a cui unitamente alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, si rimanda per le specifiche analisi e prescrizioni.
 - Il PI conferma l'idoneità a condizione ai fini edificatori di tipo VULN, SG, ESC e la assoggetta a quanto definito dall'art.12.3.3, 12.3.4 e 12.3.5 delle NT del PAT.
 - Inoltre, in base alle caratteristiche del materiale di colmata utilizzato, lo assetta anche alla condizionalità di tipo GEO, per la compressibilità dello stesso, di cui all'art.12.3.1 delle NT del PAT.
 - Nello specifico gli interventi non devono comportare aumenti delle condizioni di rischio per le acque sotterranee e quelle superficiali.
 - Lo scarico delle acque della piscina o di eventuali servizi igienici, se non collettabili in fognatura, dovranno essere preventivamente depurati prima del loro smaltimento sul suolo.
 - E' fatto divieto di smaltire le acque nel sottosuolo.
 - L'area ricade nella fascia di ricarica degli acquiferi pertanto è assoggettata all'art.55.1 delle Norme del PI.
 - La viabilità interna di distribuzione alle unità abitative e le aree a parcheggio, dove è possibile il dilavamento di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente, devono essere adeguatamente impermeabilizzate; le acque meteoriche di dilavamento, convogliate in condotte ad esse riservate, possono essere recapitate in corpo idrico superficiale o sul suolo purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate.
 - Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PI e alle indicazioni e prescrizioni contenute nella nota del Consorzio di Bonifica Alta pianura Veneta prot. 19100 del 23/12/2015 e nel parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione bacino idrografico Adige

Po – Sezione di Verona, prot. 12493 del 14/01/2016, secondo quanto previsto all'Art.53 delle presenti norme.

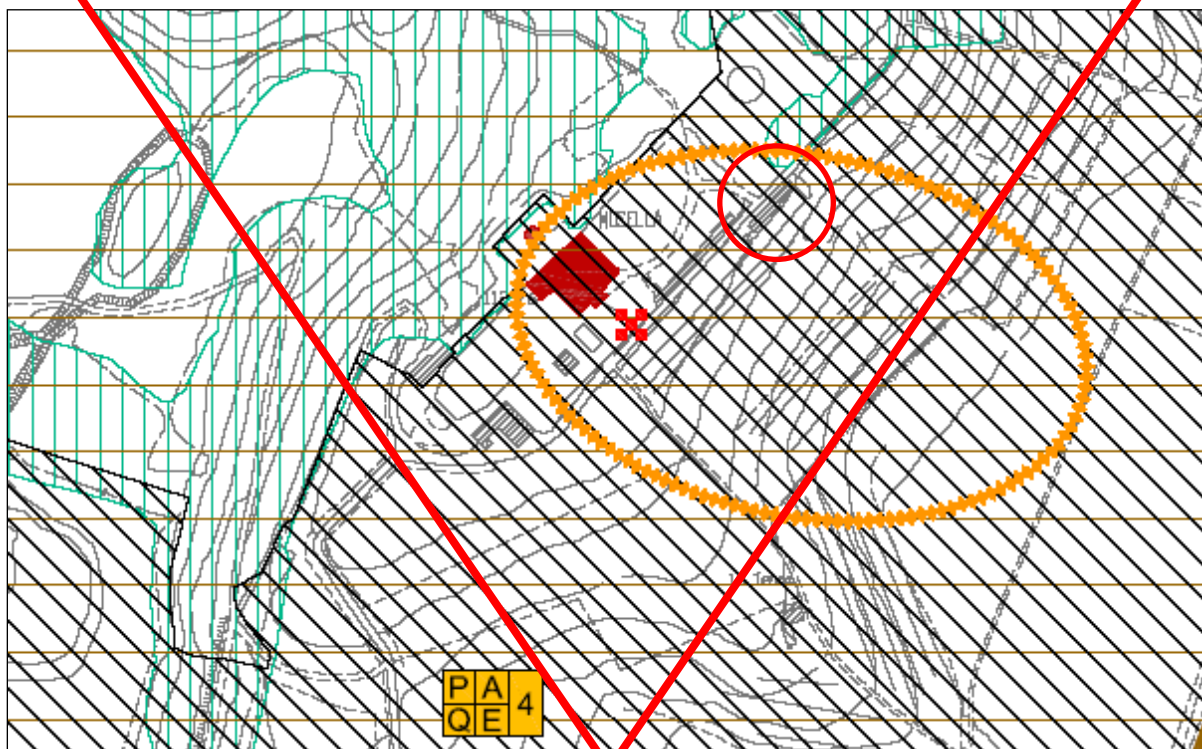
- In sede di PUA dovrà essere redatta idonea Relazione Idraulica per il dimensionamento e i dettagli tecnici del trattamento delle acque meteoriche di dilavamento.
- Data la valenza naturalistica e la vulnerabilità del sito, elemento importante del sistema ecorelazionale locale e di area vasta, oltre alle modalità costruttive, andranno attentamente valutate le modalità gestionali e fruibili dei luoghi. Un approfondito Studio per la Valutazione di Incidenza, ai sensi della DGR 2299/2014 analizzerà e valuterà gli effetti degli interventi su habitat, habitat di specie e specie di interesse comunitario prevedendo un adeguato programma di monitoraggio da sottoporre all'Autorità competente.

ZTO D5 Grandi strutture di vendita art.84 NTO		
Gli interventi nelle aree dedicate alle grandi strutture di vendita sono subordinati alla predisposizione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata. Tale strumento potrà essere redatto e attuato anche per stralci funzionali e, in questo caso, il piano attuativo dovrà dimostrare la coerenza con l'assetto previsto dal PI per l'intero ambito di ZTO D5. Il primo stralcio attuativo dovrà garantire, come condizione minima, un'adeguata connessione tra l'area di intervento e il sistema della grande viabilità, l'adeguamento funzionale di Viale del Lavoro e Viale dell'Industria e delle intersezioni interni all'ambito progetto, l'adeguamento funzionale delle reti tecnologiche anche esterne all'ambito progetto quando necessario. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere specifiche garanzie volte a garantire la fattibilità tecnica e/o economica delle restanti opere infrastrutturali. Sino all'adozione dello Strumento Urbanistico Attuativo di cui sopra, per gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione delle presenti norme è possibile intervenire mediante interventi diretti nei limiti previsti per la ZTO D1 al fine di consentire la normale attività industriale ed artigianale.		
A. Finalità	L'intervento partecipa all'obiettivo di riqualificare i tessuti prospicienti l'asse autostradale, con particolare riguardo all'assetto infrastrutturale e al sistema funzionale, trattandosi della "porta" di ingresso alla città di Verona.	
B. Superficie territoriale (St)	Intero ambito di progetto	
C. Rapporto di copertura (Rc)	55%Sf	
D. Assetto urbanistico	Come da progetto di PUA.	
E. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Viabilità come da progetto di PUA. Opere di urbanizzazione ed aree a standard come da PUA nel rispetto degli standard di legge.	
F. Destinazione d'uso	Commerciale e direzionale. Le strutture di vicinato sono ammesse se aggregate in gallerie. Le medie strutture di vendita sono ammesse con esclusione della tipologia alimentare. Le grandi strutture di vendita sono ammesse con specifico accordo di programma; è ammessa una sola grande struttura di vendita alimentare.	
G. Altezza massima (1)	m	15,50 commerciale 19,00 direzionale
Numero max piani fuori terra	n	4 commerciale 5 direzionale

H. Distanza dal ciglio stradale (1)	m	minimo 10,00 nel rispetto di distanze maggiori previste nel progetto di PUA
La superficie pavimentata comporta una variazione della permeabilità superficiale e, pertanto, l'intervento di pavimentazione deve essere conforme alle prescrizioni dello studio di <i>Valutazione di compatibilità idraulica</i> del PAT e secondo quanto previsto all'art.53 delle NTO.		
(1) Distanze minori possono essere definite in sede di accordo di programma con parere favorevole degli enti competenti in materia, con minimo non derogabile di 5,00 m.		

ZTO DTR economico - produttiva turistico – ricettiva art.85 NTO	
ZTO DTR_2 Tangenziale est	
Destinazioni d'uso	Turistico – ricettiva, commerciale e direzionale
Volume max ammesso	21.000 mc
Numero max piani	7
H max dei fabbricati	22 m
Aree a standard	Nel rispetto dei minimi di legge (art. 31 LR n.11/2004) (art.7 NTO)
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
PRESCRIZIONI: - La ZTO DTR_2 è assoggettata a piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata, da proporsi ed attuarsi nella forma di <i>Accordo tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004</i> di cui all'Art.83 punto 2 comma c) delle presenti norme. - In sede di PUA deve essere prodotta l'attestazione di compatibilità tecnica dell'intervento con l'infrastruttura ferroviaria dell'AC rilasciata dall'ente competente (art.27 NTO). - Devono essere rispettate le prescrizioni derivanti dalla servitù idraulica ai sensi del RD 368/1904 e RD 523/1904 per il Fosso Zenobia che attraversa, intubato, l'ambito interessato. - I volumi tecnici e gli spazi tecnologici, anche se estesi all'intera superficie del manufatto, non contribuiscono alla determinazione dell'altezza degli edifici. - Tutti gli interventi ammessi nella ZTO DTR_2 devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di <i>Valutazione di compatibilità idraulica</i> del PAT e a quanto previsto all'Art.53 delle presenti norme. - L'area ricade nella fascia di ricarica degli acquiferi pertanto è assoggettata all'art.55.1 delle Norme del PI. - Le aree a parcheggio dove è possibile il dilavamento di sostanze pregiudizievoli per l'ambiente devono essere adeguatamente impermeabilizzate; le acque meteoriche di dilavamento, convogliate in condotte ad esse riservate, possono essere recapitate in corpo idrico superficiale o sul suolo, purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate. - Devono essere previste idonee azioni di compensazione e mitigazione ambientale poiché l'area ricade in parte all'interno di un corridoio ecologico secondario. - Deve essere prevista idonea azione di mitigazione ambientale con adeguata piantumazione arborea in corrispondenza del tratto della prevista AC.	

~~Scheda Sch n.1 Tenuta Musella~~

SCHEDA
Sch. n.1**COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO**
PROVINCIA DI VERONA**TENUTA MUSELLA****Estratto PI scala 1:5000****Documentazione fotografica**

SCHEDA Sch. n.1	COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO PROVINCIA DI VERONA	TENUTA MUSELLA
----------------------------------	---	-----------------------

INDAGINE CONOSCITIVA EDIFICIO n.1 SERRA

Edificio soggetto a Tutela Parte II del DLgs 42/2004 e smi

Tipologia: Corpo addossato a muro di sostegno

Contesto ambientale: sul limite di area agricola confinante col parco della Villa Musella

Numero piani: 1

Superficie coperta: 216,72 mq

Volume: 739 mc

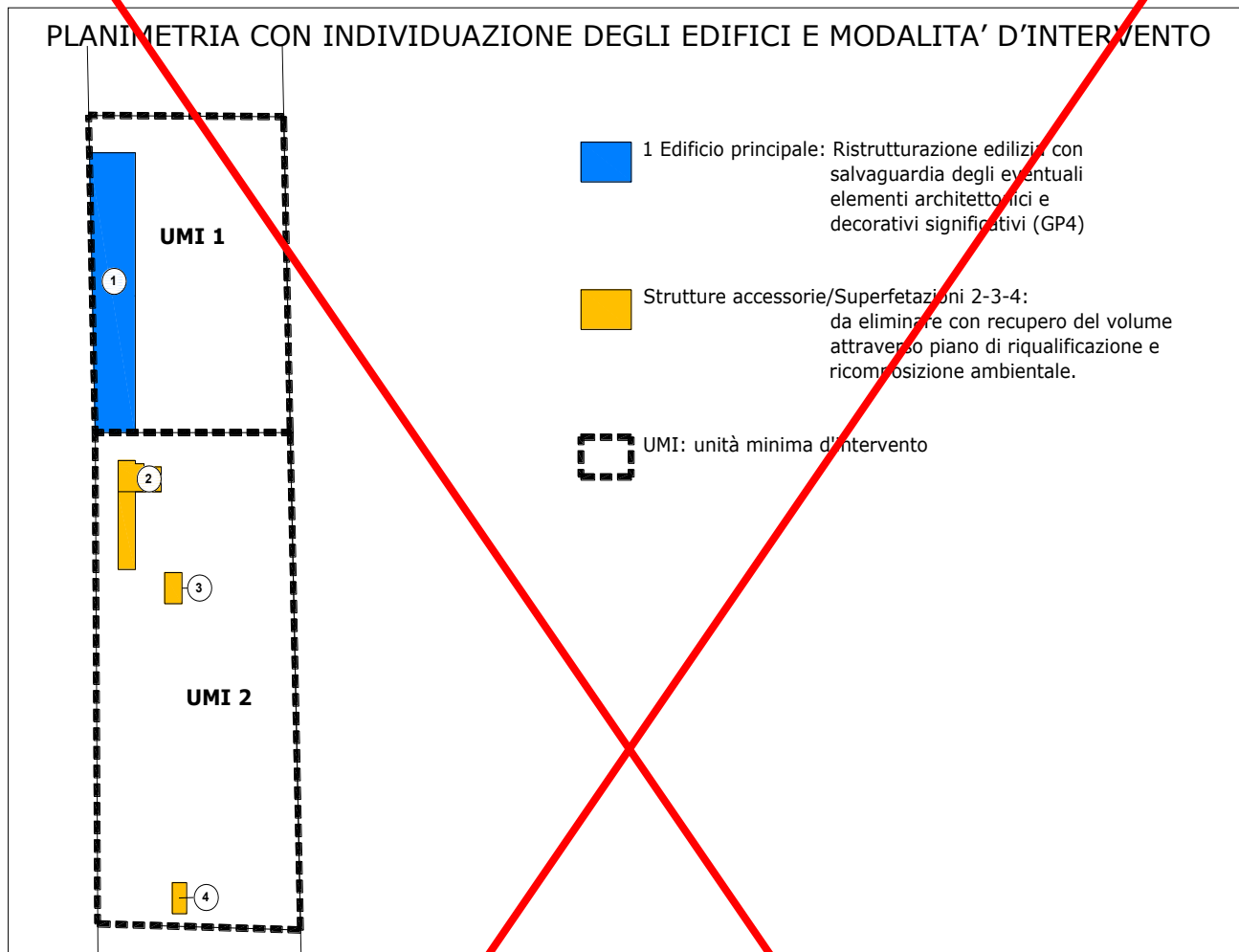
Epoca impianto originario: anni '30 (XX sec.)

Stato di conservazione complessivo: Buono

Destinazione d'uso:

- Originaria: SERRA
- Ammessa: RESIDENZA

SCHEDA Sch. n.1	COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO PROVINCIA DI VERONA	TENUTA MUSELLA
----------------------------------	---	-----------------------

OPERATIVITA' D'INTERVENTO**PRESCRIZIONI**

Edificio 1: Ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con salvaguardia degli eventuali elementi architettonici e decorativi significativi e con cambio di destinazione d'uso in residenza. Considerato che il fabbricato è situato a ridosso del muro di sostegno, realizzato in conci lapidei poligonali, si prescrive che la coloritura dei serramenti e degli intonaci si armonizzi cromaticamente ai materiali costitutivi di tale muratura.

Come da planimetria sopra riportata si rileva la presenza nelle vicinanze dell'edificio principale di strutture accessorie di modeste dimensioni che si configurano come superfetazioni e che costituiscono un detrattore ambientale. Con apposito **piano di riqualificazione e ricomposizione ambientale** esteso all'UMI n.2 si prescrive l'eliminazione di tali superfetazioni con la possibilità di recupero del volume esistente da accorparsi alla struttura dell'edificio principale (UMI n.1 edificio n.1) con caratteristiche architettoniche e formali adeguate al particolare contesto ambientale.

In fase di rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere dimostrata la legittimità degli edifici esistenti. Tutti gli interventi sono soggetti al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Provincia di Verona.

L'ambito d'intervento ricade in aree a rischio di ritrovamento archeologico e, pertanto, si rimanda agli adempimenti in materia previsti dalle NTO del PI.

Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo

**(Le schede di rilevamento ed i contenuti agronomici sono a cura dello
Studio Benincà Associazione tra professionisti)**

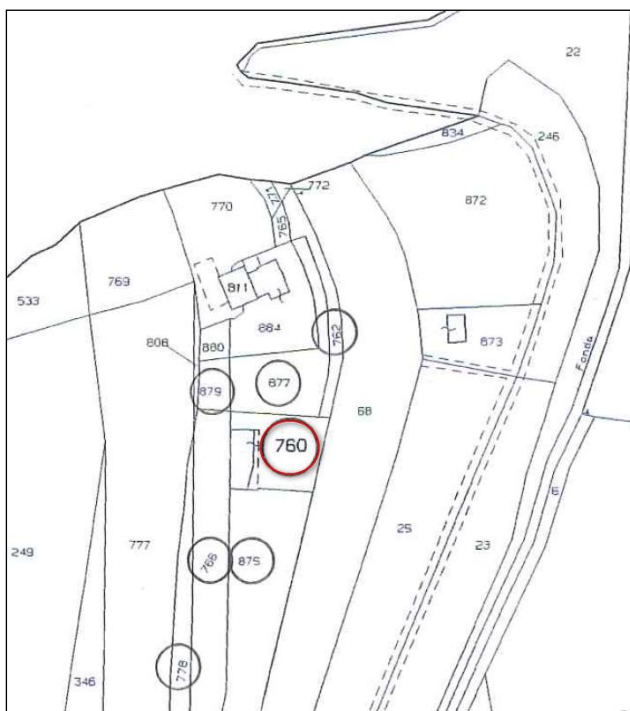
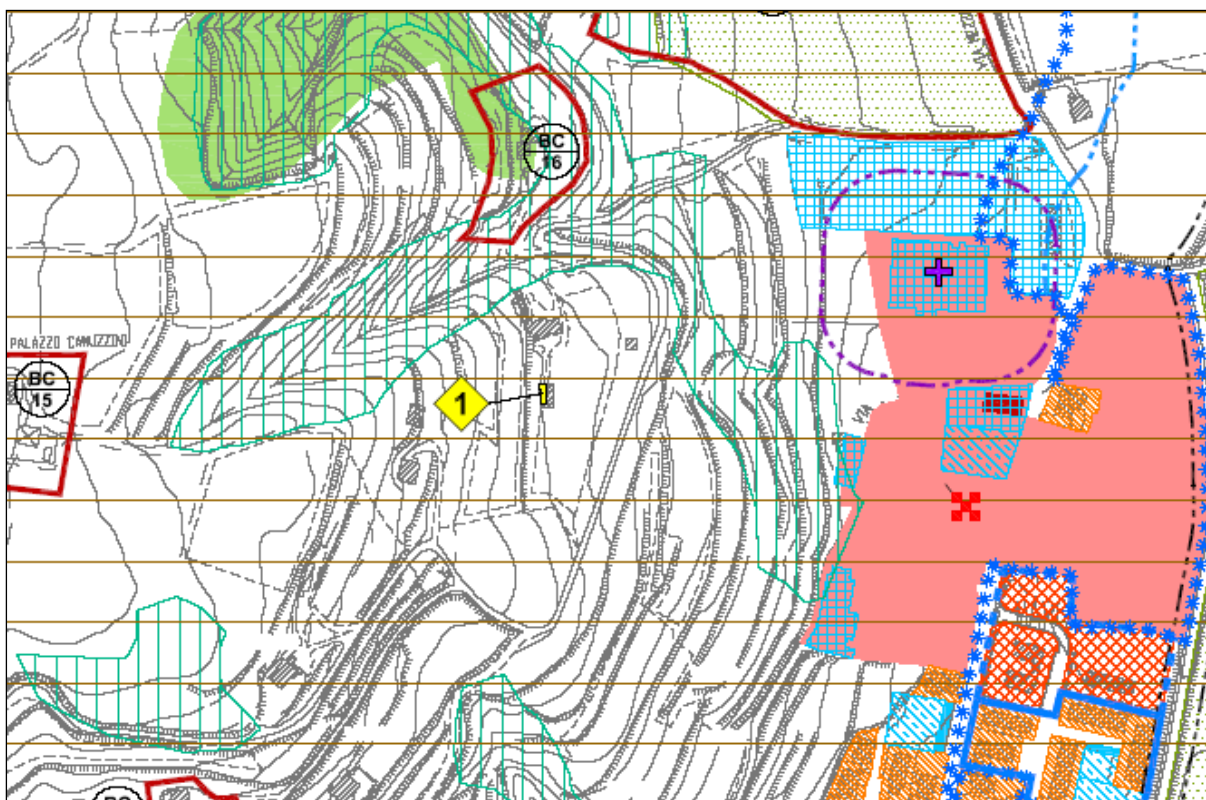
Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	1	
Unità edilizia n.1			
Località Via Invernizzi, n.18 – Marcellise (VR)			
Dati Catastali Fabbricato: Foglio 32 mappale n. 760 sub1			
Descrizione dell’immobile esistente Il fabbricato di cui si richiede la “non funzionalità” è attualmente costituito da un rustico ad uso deposito prodotti di scorta e ricovero per macchine ed attrezzature. Comprende locali al piano terra e al piano primo; i due piani sono collegati da una scala interna. La parte di cui si richiede la “non funzionalità” per variazione in residenziale presenta forometrie di tipo tradizionale. Attualmente il proprietario conduce un’azienda agricola marginale per superficie e produzione (SAU pari a 3195 mq). Le necessità aziendali risultano dunque molto ridotte e consistono in un semplice ricovero per piccole attrezzature e deposito temporaneo delle olive raccolte. In ragione di questo viene richiesta la variazione a residenziale di una superficie di circa 150 mq, lasciando la rimanente parte, pari a circa 40 mq, per gli utilizzi aziendali.			
Caratteri dimensionali esistenti	Unità misura	Quantità	Destinazione d’uso esistente
Piano Interrato			
Piano Terra magazzino porticato	mq mq	86.45 30.20	Ricovero macchine-attrezzi agricoli
Piano Primo	mq	48.25	Granaio
P. S1.			
Altezza max gronda	m	6.63	
Volume			
Scheda di rilevamento a cura dello Studio Benincà Associazione tra professionisti			

Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	1
Unità edilizia n.1		
Valutazione Architettonico - Ambientale		
Vincoli: ☐ Ambientale ☐ Monumentale ☒ Paesaggistico ☐ Archeologico ☐ Nessuno	Stato di conservazione: ☒ buono ☐ mediocre ☐ cattivo ☐ pessimo	
Valore Ambientale: ☐ Elemento emergente ☐ Elemento ripetitivo originale ☐ Elemento ripetitivo manomesso ☒ Elemento privo di valore ambientale ☐ Elemento in contrasto con l'ambiente ☐ Elemento compatibile con l'ambiente	Caratteristiche costruttive: strutture verticali - - - Buono Mediocre Cattivo ☒ ☐ ☐ Strutture orizzontali - - - Buono Mediocre Cattivo ☒ ☐ ☐ copertura - - - Buono Mediocre Cattivo ☒ ☐ ☐	
Contesto Ambientale: ☒ Isolato ☐ Presenza di giardini ☐ Presenza di brolo ☐ Corte ☐ Altri fabbricati di proprietà ☐ Fabbricati altra proprietà		
Particolari Architettonici: - elementi pittorici: - elementi scultorei: - cornici e/o marcapiani: - elementi isolati: - manto copertura pietra: - muro in pietra a vista: - altro:		
Scheda di rilevamento a cura dello Studio Benincà Associazione tra professionisti		

Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	1
Unità edilizia n.1		

Documentazione fotografica

Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	1
Unità edilizia n.1		

Planimetria catastale**Estratto Tavola 1 PI scala 1:5000**

Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	1
Unità edilizia n.1		

Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con volume (V), altezza (h) e superficie coperta (Sc) non superiori a quelli in atto.

Destinazione d’uso ammesse

È ammessa la destinazione d’uso residenziale per una superficie complessiva di 150 mq, da suddividersi tra Piano Terra e Piano Primo.
La restante parte di superficie rimane adibita ad annesso rustico.

Prescrizioni di carattere generale

- Gli interventi edilizi ammessi devono conseguire obiettivi rispettosi delle caratteristiche tipologiche e formali delle costruzioni in zona agricola e secondo gli indirizzi del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.
- In sede di richiesta di rilascio di Permesso di Costruire si può individuare a scala edilizia, all’interno del mappale in cui ricade il fabbricato, un’area di pertinenza dello stesso di dimensioni adeguate a servizio della residenza.
- Nell’area pertinenziale sono ammessi gli *interventi liberi* di cui all’art.6 del DPR n.380/2001 e quelli eventuali ammessi dal Regolamento Edilizio Comunale a servizio della residenza.
- Gli interventi devono essere sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale ed impiegare materiali consoni sia alle tipologie edilizie rurali che alla zona agricola.
- Anche la zona scoperta dell’area pertinenziale deve essere oggetto di adeguata sistemazione e si deve provvedere alla dotazione di eventuali infrastrutture mancanti.

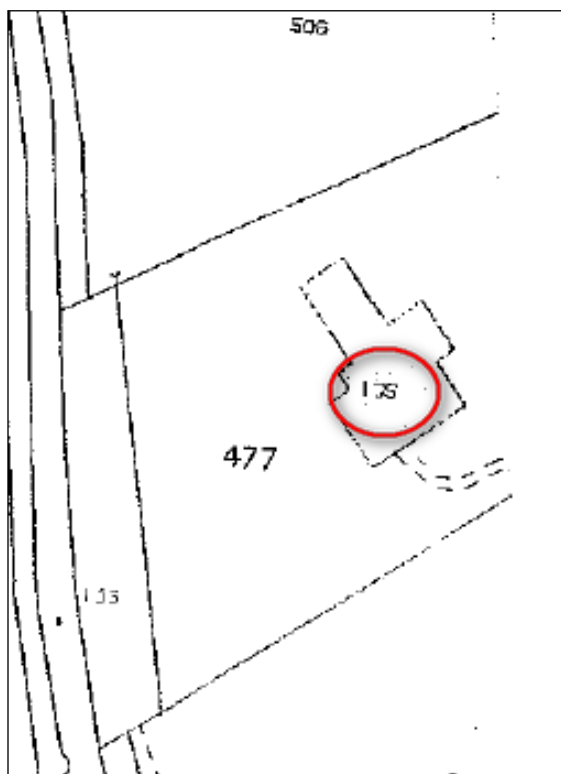
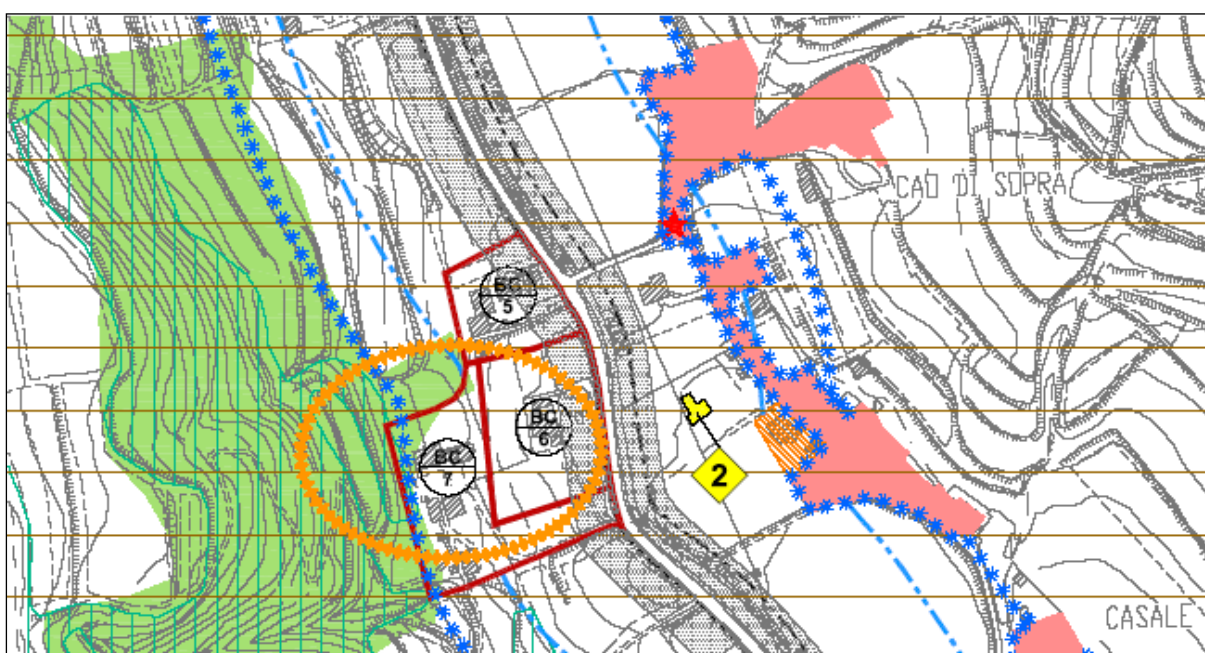
Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo		2
Unità edilizia n.1			
Località Via Cao di Sopra, n.13 – Marcellise (VR)			
Dati Catastali Fabbricato: Foglio 29 mappale n. 135			
Descrizione dell’immobile esistente Il fabbricato di cui si richiede la “non funzionalità” è in parte ad uso residenziale e in parte cantina, stalla e deposito attrezzi agricoli; comprende in totale 8.5 vani/locali, disposti su 4 livelli. Nello specifico trattasi di piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto. E’ inclusa anche una terrazza. Ad oggi il proprietario non è titolare di alcuna azienda agricola; inoltre il fabbricato non costituisce parte del capitale fondiario di alcuna azienda agricola. E’ di fatto un fabbricato senza fondo agricolo. Risulta dunque non più funzionale alle esigenze del fondo e dell’azienda agricola.			
Caratteri dimensionali esistenti	Unità misura	Quantità	Destinazione d’uso esistente
Piano Interrato	mq	80.00	
Piano Terra	mq mq	70.00 210.00	Abitazione Stalla, cantina, deposito
Piano Primo	mq	230.00	Camere, terrazza, fienile
P. S1.			Soffitta
Altezza max gronda	m	11.00	
Volume			
Scheda di rilevamento a cura dello Studio Benincà Associazione tra professionisti			

Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	2
Unità edilizia n.1		
Valutazione Architettonico - Ambientale		
Vincoli: ☒ Ambientale ☐ Monumentale ☒ Paesaggistico ☐ Archeologico ☐ Nessuno	Stato di conservazione: ☐ buono ☒ mediocre ☐ cattivo ☐ pessimo	
Valore Ambientale: ☒ Elemento emergente ☐ Elemento ripetitivo originale ☐ Elemento ripetitivo manomesso ☐ Elemento privo di valore ambientale ☐ Elemento in contrasto con l'ambiente ☐ Elemento compatibile con l'ambiente	Caratteristiche costruttive: strutture verticali - _____ - _____ - _____ Buono Mediocre Cattivo ☐ ☒ ☐ Strutture orizzontali - _____ - _____ - _____ Buono Mediocre Cattivo ☐ ☒ ☐ copertura - _____ - _____ - _____ Buono Mediocre Cattivo ☐ ☒ ☐	
Contesto Ambientale: ☒ Isolato ☐ Presenza di giardini ☐ Presenza di brolo ☐ Corte ☐ Altri fabbricati di proprietà ☐ Fabbricati altra proprietà		
Particolari Architettonici: - elementi pittorici: - elementi scultorei: - cornici e/o marcapiani: - elementi isolati: - manto copertura pietra: - muro in pietra a vista: - altro:		
Scheda di rilevamento a cura dello Studio Benincà Associazione tra professionisti		

Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	2
Unità edilizia n.1		

Documentazione fotografica

Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	2
Unità edilizia n.1		

Planimetria catastale**Estratto Tavola 1 PI scala 1:5000**

Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	2
Unità edilizia n.1		

Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con volume (V), altezza (h) e superficie coperta (Sc) non superiori a quelli in atto.

Destinazione d’uso ammesse

È ammessa la destinazione d’uso residenziale.

Prescrizioni di carattere generale

- Gli interventi edilizi ammessi devono conseguire obiettivi rispettosi delle caratteristiche tipologiche e formali delle costruzioni in zona agricola e secondo gli indirizzi del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.
- In sede di richiesta di rilascio di Permesso di Costruire l’area corrispondente al mappale in cui ricade il fabbricato, individuata a scala edilizia, equivale all’area di pertinenza dello stesso, a servizio della residenza.
- Nell’area pertinenziale sono ammessi gli *interventi liberi* di cui all’art.6 del DPR n.380/2001 e quelli eventuali ammessi dal Regolamento Edilizio Comunale a servizio della residenza.
- Gli interventi devono essere sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale ed impiegare materiali consoni sia alle tipologie edilizie rurali che alla zona agricola.
- Anche la zona scoperta dell’area pertinenziale deve essere oggetto di adeguata sistemazione e si deve provvedere alla dotazione di eventuali infrastrutture mancanti.

Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo			3
Unità edilizia n.1				
Località Via Ca’ Pigno, n.1 – Marcellise (VR)				
Dati Catastali Fabbricato: Foglio 32 mappale n. 522 (Marcellise)				
Descrizione dell’immobile esistente Il fabbricato risulta già essere ad uso residenziale, pertanto non risulta necessario la richiesta di non più funzionalità. Come da dichiarazione non esiste attività agricola.				
Caratteri dimensionali esistenti	Unità misura	Quantità	Destinazione d’uso esistente	
Piano Interrato				
Piano Terra	mq	100.00	Abitazione e porticato	
Piano Primo				
P. S1.				
Altezza max gronda				
Volume				
Scheda di rilevamento a cura dello Studio Benincà Associazione tra professionisti				

Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	3
Unità edilizia n.1		
Valutazione Architettonico - Ambientale		
Vincoli: ☐ Ambientale ☐ Monumentale ☒ Paesaggistico ☐ Archeologico ☐ Nessuno	Stato di conservazione: ☒ buono ☐ mediocre ☐ cattivo ☐ pessimo	
Valore Ambientale: ☐ Elemento emergente ☐ Elemento ripetitivo originale ☐ Elemento ripetitivo manomesso ☐ Elemento privo di valore ambientale ☐ Elemento in contrasto con l'ambiente ☐ Elemento compatibile con l'ambiente	Caratteristiche costruttive: strutture verticali - _____ - _____ - _____ Buono Mediocre Cattivo ☒ ☐ ☐ Strutture orizzontali - _____ - _____ - _____ Buono Mediocre Cattivo ☒ ☐ ☐ copertura - _____ - _____ - _____ Buono Mediocre Cattivo ☒ ☐ ☐	
Contesto Ambientale: ☐ Isolato ☐ Presenza di giardini ☐ Presenza di brolo ☐ Corte ☐ Altri fabbricati di proprietà ☐ Fabbricati altra proprietà		
Particolari Architettonici: - elementi pittorici: - elementi scultorei: - cornici e/o marcapiani: - elementi isolati: - manto copertura pietra: - muro in pietra a vista: - altro:		
Scheda di rilevamento a cura dello Studio Benincà Associazione tra professionisti		

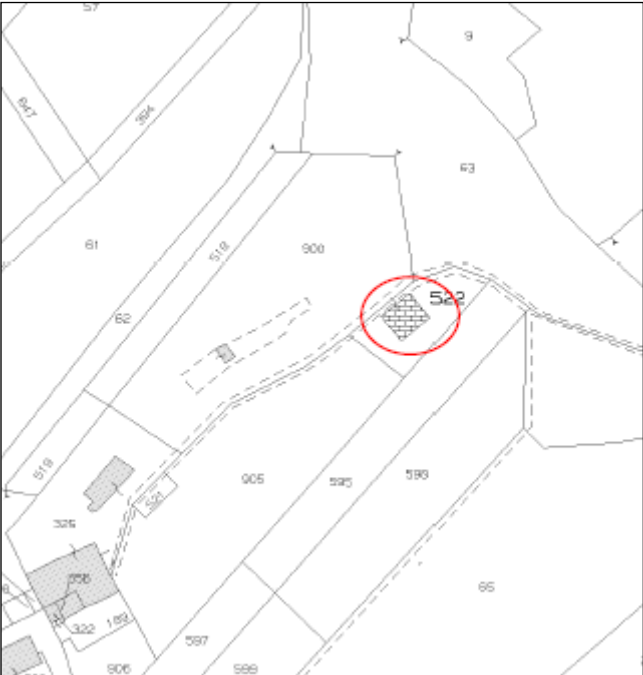
Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	3
Unità edilizia n.1		

Documentazione fotografica

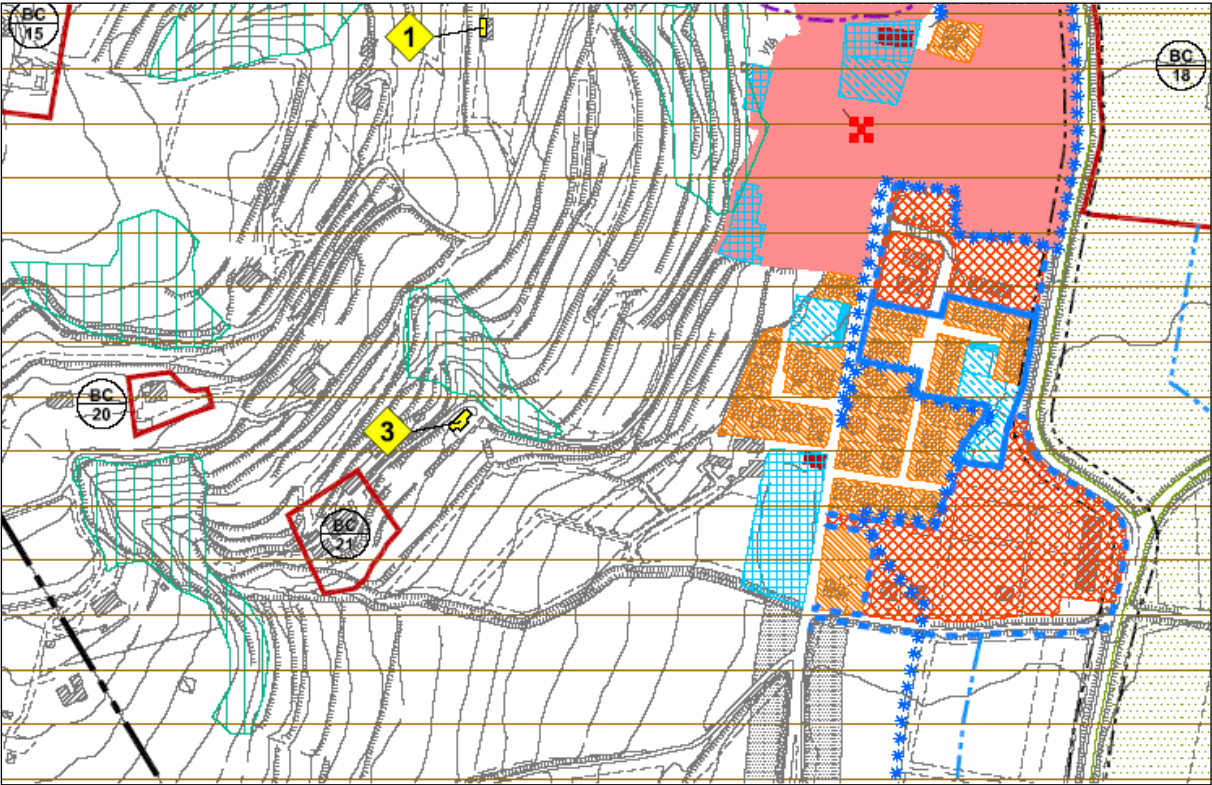


Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	3
Unità edilizia n.1		

Planimetria catastale



Estratto Tavola 1 PI scala 1:5000



Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	3
Unità edilizia n.1		

Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione e ricomposizione volumetrica per una volumetria complessiva pari a 800 mc.

Destinazione d'uso ammesse

È ammessa la destinazione d'uso residenziale.

Prescrizioni di carattere generale

- Gli interventi edilizi ammessi devono conseguire obiettivi rispettosi delle caratteristiche tipologiche e formali delle costruzioni in zona agricola e secondo gli indirizzi del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.
- In sede di richiesta di rilascio di Permesso di Costruire l'area corrispondente al mappale in cui ricade il fabbricato, individuata a scala edilizia, equivale all'area di pertinenza dello stesso, a servizio della residenza.
- Nell'area pertinenziale sono ammessi gli *interventi liberi* di cui all'art.6 del DPR n.380/2001 e quelli eventuali ammessi dal Regolamento Edilizio Comunale a servizio della residenza.
- Gli interventi devono essere sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale ed impiegare materiali consoni sia alle tipologie edilizie rurali che alla zona agricola.
- Anche la zona scoperta dell'area pertinenziale deve essere oggetto di adeguata sistemazione e si deve provvedere alla dotazione di eventuali infrastrutture mancanti.

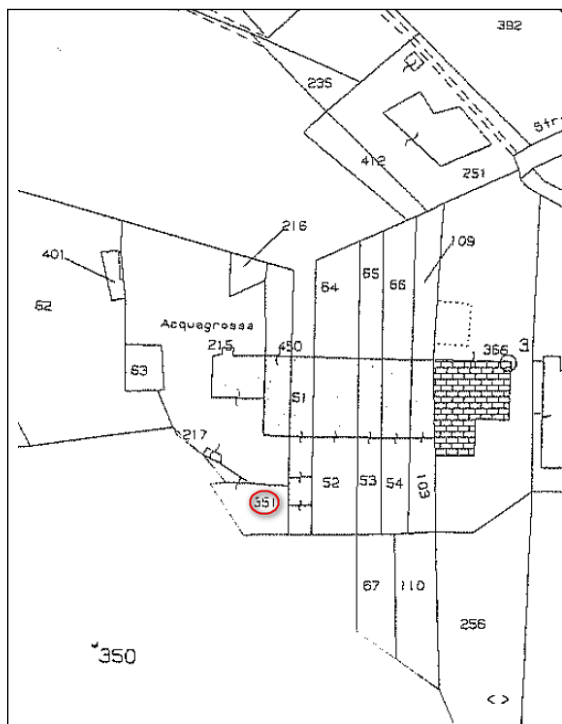
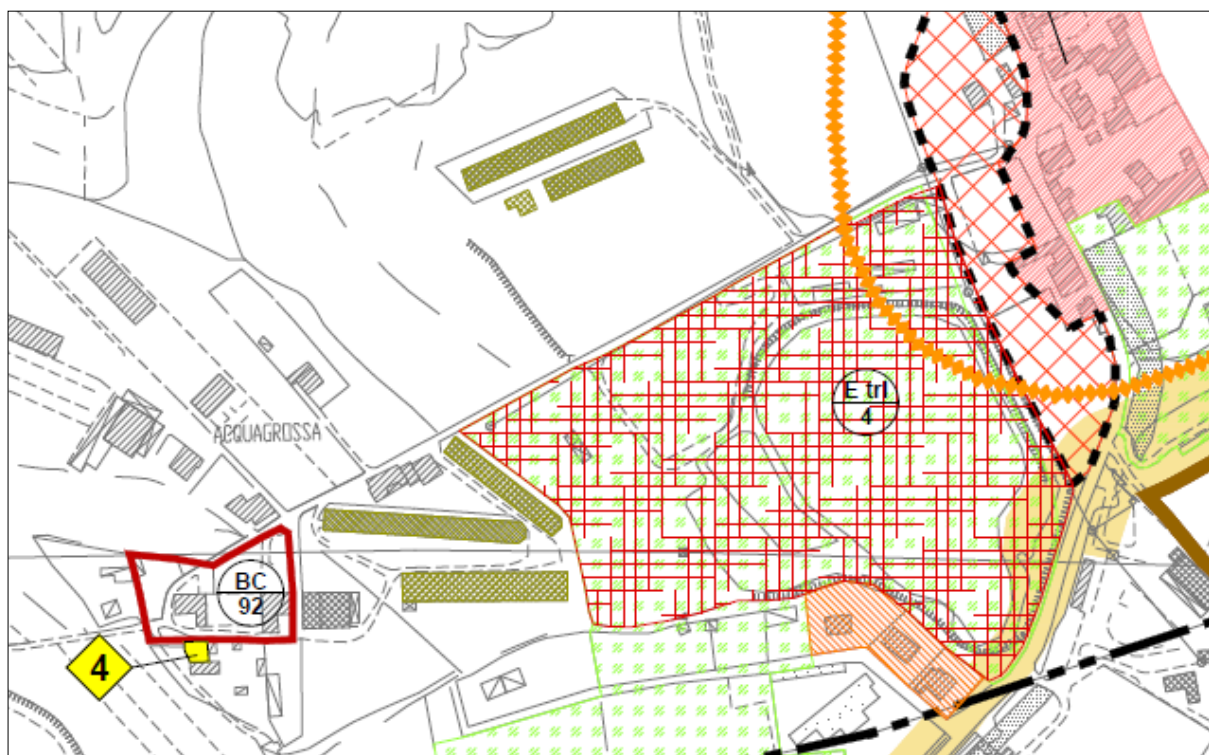
Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo			4
Unità edilizia n.1				
Località Via C. Colombo, n.8 – località Acquagrossa (VR)				
Dati Catastali Fabbricato: Foglio 15 mappale n. 351				
Descrizione dell’immobile esistente Il fabbricato di cui si richiede la “non funzionalità” è attualmente un annesso rustico ad uso deposito per attrezzatura agricola. Si sviluppa su un unico livello (piano terra) e presenta un tetto a due falde. Ad oggi la sua destinazione d’uso risulta non più funzionale in quanto non vi è più l’esistenza di un’azienda agricola. Attualmente i terreni di proprietà dei richiedenti non costituiscono più il capitale fondiario dell’azienda agricola; costoro hanno cessato l’attività di agricoltore ed hanno intenzione di concedere in affitto a terzi i terreni stessi. Data la situazione descritta, il fabbricato agricolo si ritiene non più necessario all’attività agricola; si ritiene inoltre che la destinazione più opportuna sia la residenza.				
Caratteri dimensionali esistenti	Unità misura	Quantità	Destinazione d’uso esistente	
Piano Interrato				
Piano Terra	mq	130.00	Ricovero attrezzi agricoli	
Piano Primo				
P. S1.				
Altezza max gronda	m	6.40		
Volume				
Scheda di rilevamento a cura dello Studio Benincà Associazione tra professionisti				

Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	4
Unità edilizia n.1		
Valutazione Architettonico - Ambientale		
Vincoli: ☐ Ambientale ☐ Monumentale ☐ Paesaggistico ☐ Archeologico ☒ Nessuno	Stato di conservazione: ☐ buono ☒ mediocre ☐ cattivo ☐ pessimo	
Valore Ambientale: ☐ Elemento emergente ☐ Elemento ripetitivo originale ☐ Elemento ripetitivo manomesso ☒ Elemento privo di valore ambientale ☐ Elemento in contrasto con l'ambiente ☐ Elemento compatibile con l'ambiente	Caratteristiche costruttive: strutture verticali - - - Buono Mediocre Cattivo ☐ ☒ ☐ Strutture orizzontali - - - Buono Mediocre Cattivo ☐ ☒ ☐ copertura - - - Buono Mediocre Cattivo ☒ ☐ ☐	
Contesto Ambientale: ☐ Isolato ☐ Presenza di giardini ☐ Presenza di brolo ☐ Corte ☒ Altri fabbricati di proprietà ☒ Fabbricati altra proprietà		
Particolari Architettonici: - elementi pittorici: - elementi scultorei: - cornici e/o marcapiani: - elementi isolati: - manto copertura pietra: - muro in pietra a vista: - altro:		
Scheda di rilevamento a cura dello Studio Benincà Associazione tra professionisti		

Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	4
Unità edilizia n.1		

Documentazione fotografica

Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	4
Unità edilizia n.1		

Planimetria catastale**Estratto Tavola 1 PI scala 1:5000**

Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	4
Unità edilizia n.1		

Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con ricomposizione volumetrica, con volume (V) non superiore a quello in atto.

Destinazione d'uso ammesse

È ammessa la destinazione d'uso residenziale.

Prescrizioni di carattere generale

- Il fabbricato oggetto della presente scheda è contiguo ad un Bene Culturale (BC92); pertanto gli interventi edilizi ammessi devono conseguire obiettivi rispettosi delle caratteristiche tipologiche e formali delle costruzioni in zona agricola e secondo gli indirizzi del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* e rapportarsi in maniera armonica con gli edifici costituenti il nucleo del BC.
- In sede di richiesta di rilascio di Permesso di Costruire si può individuare a scala edilizia un'area di pertinenza del fabbricato, di dimensioni adeguate, a servizio della residenza.
- Nell'area pertinenziale sono ammessi gli *interventi liberi* di cui all'art.6 del DPR n.380/2001 e quelli eventuali ammessi dal Regolamento Edilizio Comunale a servizio della residenza.
- Gli interventi devono essere sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale ed impiegare materiali consoni sia alle tipologie edilizie rurali che alla zona agricola.
- Anche la zona scoperta dell'area pertinenziale deve essere oggetto di adeguata sistemazione e si deve provvedere alla dotazione di eventuali infrastrutture mancanti.

Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	5	
Unità edilizia n.1			
Località Via Brolo Camuzzini, 13 – Marcellise (VR)			
Dati Catastali Fabbricato: Foglio 32 mappale n. 873			
Descrizione dell’immobile esistente Il fabbricato di cui si richiede la “non funzionalità” è attualmente costituito da un annesso rustico ad uso deposito prodotti di scorta e ricovero per piccole attrezzature. Di piccole dimensioni, si sviluppa su un piano interrato raggiungibile da scala esterna e da un piano terra di uguale dimensione, per un totale di due vani più un accessorio. Si richiede la “non funzionalità” per variazione in residenziale su tutta la superfie lorda di pavimento. Siamo in presenza di un rustico privo di legame/nesso funzionale con un fondo agricolo, in quanto è venuto a cessare ogni rapporto tra proprietà e coltivazione dei campi: attualmente non vi è azienda agricola in essere.			
Caratteri dimensionali esistenti	Unità misura	Quantità	Destinazione d’uso esistente
Piano Interrato	mq	40.00	Deposito Magazzino
Piano Terra	mq	40.00	Ricovero attrezzi Servizio igienico
Piano Primo	-	-	-
P. S1.	-	-	-
Altezza max gronda	m	2.70	
Volume			

Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	5
Unità edilizia n.1		
Valutazione Architettonico - Ambientale		
Vincoli: ☐ Ambientale ☐ Monumentale ☒ Paesaggistico ☐ Archeologico ☐ Nessuno	Stato di conservazione: ☒ buono ☐ mediocre ☐ cattivo ☐ pessimo	
Valore Ambientale: ☐ Elemento emergente ☐ Elemento ripetitivo originale ☐ Elemento ripetitivo manomesso ☒ Elemento privo di valore ambientale ☐ Elemento in contrasto con l'ambiente ☐ Elemento compatibile con l'ambiente	Caratteristiche costruttive: strutture verticali - _____ - _____ - _____ Buono Mediocre Cattivo ☒ ☐ ☐ Strutture orizzontali - _____ - _____ - _____ Buono Mediocre Cattivo ☒ ☐ ☐ copertura - _____ - _____ - _____ Buono Mediocre Cattivo ☒ ☐ ☐	
Contesto Ambientale: ☒ Isolato ☐ Presenza di giardini ☐ Presenza di brolo ☐ Corte ☐ Altri fabbricati di proprietà ☐ Fabbricati altra proprietà		
Particolari Architettonici: - elementi pittorici: - elementi scultorei: - cornici e/o marcapiani: - elementi isolati: - manto copertura pietra: - muro in pietra a vista: - altro:		

Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	5
Unità edilizia n.1		

Documentazione fotografica



Vista dalla viabilità pubblica



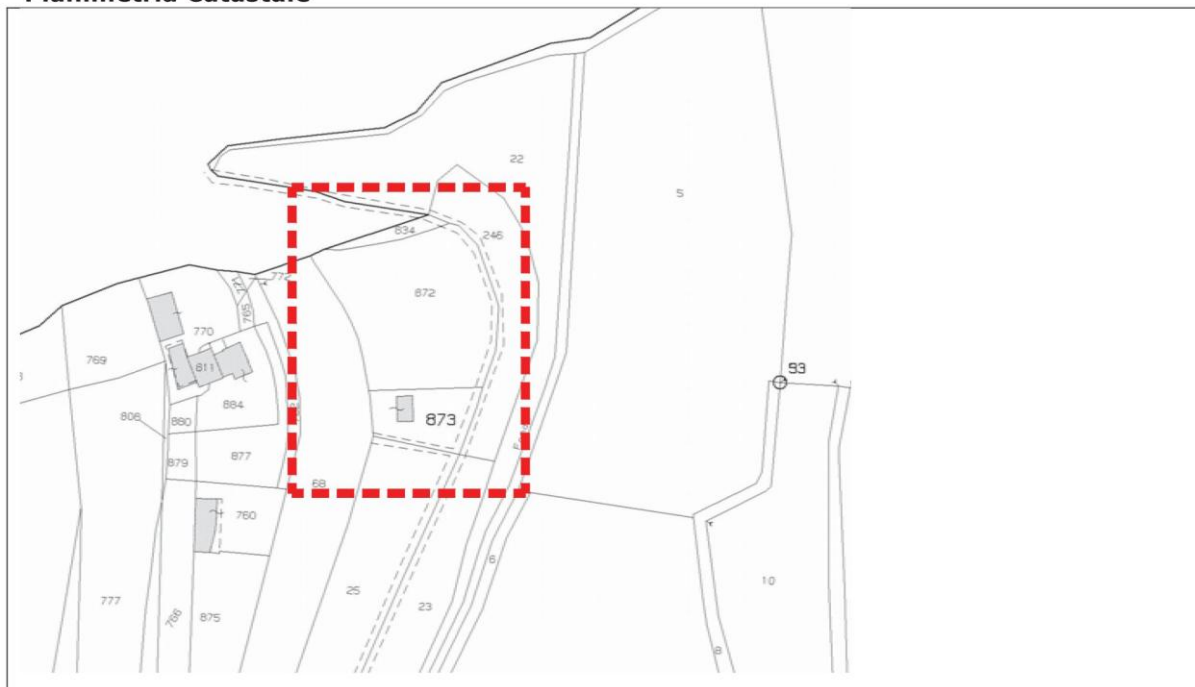
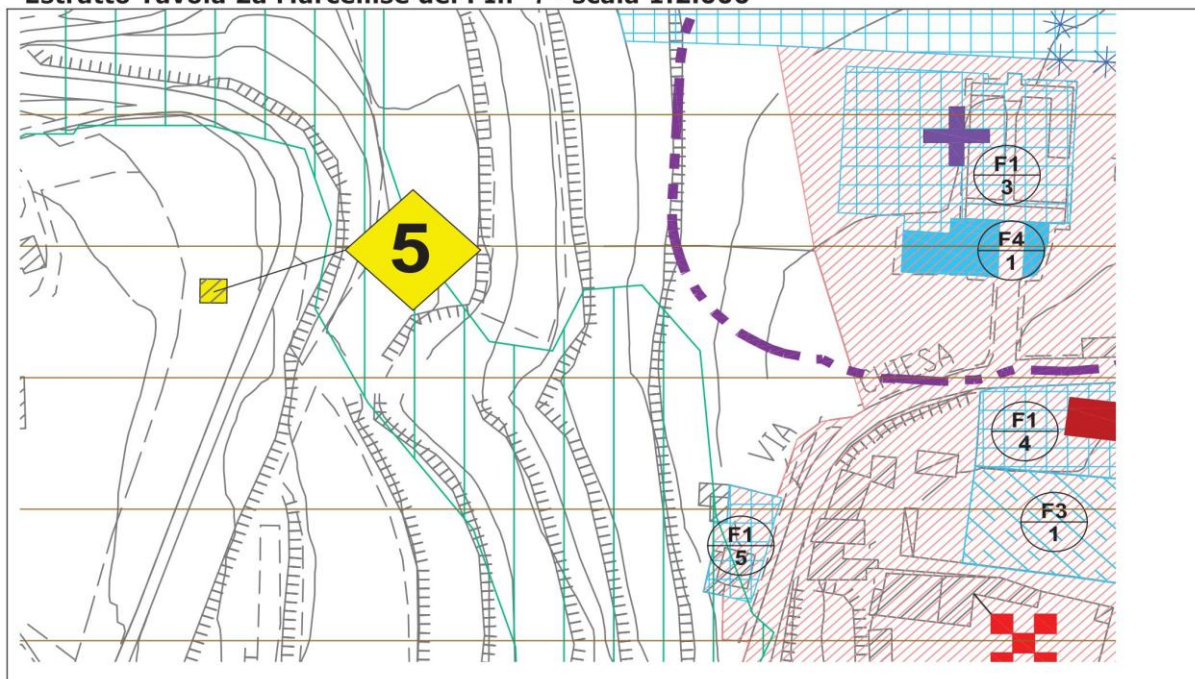
Vista da Sud-Ovest



Vista da Est



Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	5
Unità edilizia n.1		

Planimetria Catastale**Estratto Tavola 2a Marcellise del PIn° 7 - scala 1:2.000**

Scheda E	Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo	5
Unità edilizia n.1		

Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con volume (V), altezza (h) e superficie coperta (SC) non superiori a quelli in atto.

Destinazione d'uso ammesse

E' ammessa la destinazione d'uso residenziale, per la totalità della superficie attuale.

Prescrizioni di carattere generale

- Gli interventi edilizi ammessi devono conseguire obiettivi rispettosi delle caratteristiche tipologiche e formali delle costruzioni in zona agricola e secondo gli indirizzi del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.
- In sede di richiesta di rilascio di Permesso di Costruire si può individuare a scala edilizia, all'interno del mappale in cui ricade il fabbricato, un'area di pertinenza dello stesso di dimensioni adeguate a servizio della residenza.
- Nell'area di pertinenza sono ammessi gli *interventi liberi* di cui all'art.6 del DPR n.380/2001 e quelli eventuali ammessi dal Regolamento Edilizio Comunale a servizio della residenza.
- Gli interventi devono essere sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale ed impiegare materiali consoni sia alle tipologie edilizie rurali che alla zona agricola.
- Anche la zona scoperta dell'area pertinenziale deve essere oggetto di adeguata sistemazione e si deve provvedere alla dotazione di eventuali infrastrutture mancanti.

Aree a rischio di incidente rilevante

(art. 32 N.T.O.)

Attività economico-produttive

in zona impropria da confermare