

COMUNE DI CALDIERO

PROVINCIA DI VERONA

VAR. N.12 AL P.I.

ART. 17 L.R. 11/2004

TAVOLA

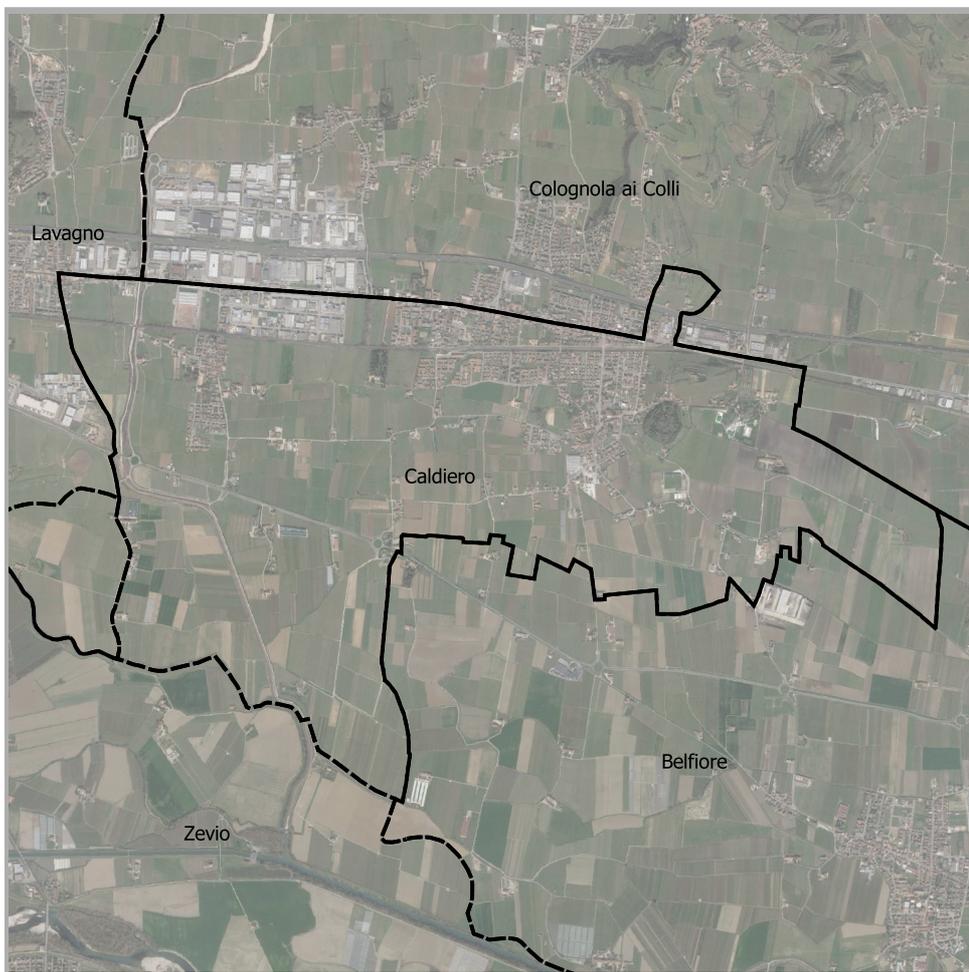


SCALA



NORME TECNICHE OPERATIVE - REPERTORIO NORMATIVO

APPROVATO CON DCC N. 40 DEL 4/11/2021



PROGETTISTA
ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA

Daniel Mantovani
N° 1456
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO
ARCH. DANIEL MANTOVANI

RESPONSABILE UTC

ARCH. FRANCESCA STRAZZA

SINDACO

DOTT. MARCELLO LOVATO

DOCUMENTO INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D. LGS 82/2005 E S.M.I. E
NORME COLLEGATE, IL QUALE SOSTITUISCE IL DOCUMENTO CARTACEO E LA FIRMA AUTOGRAFATA

NOVEMBRE 2021



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

VIA VALPOLICELLA 58, SAN PIETRO IN CARIANO (VR) - TEL. 0457702369

E-MAIL: D.MANTOVANI@AWN.IT - PEC: DANIEL.MANTOVANI@ARCHIWORLDPEC.IT

D.A.P.P.C. DELLA PROVINCIA DI VERONA N. 1456 C.F. MNT DNL 70510 C207E, P.I. 0291 521 0 237

Indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Art. 1 Riferimenti alla legislazione vigente.....	3
Art. 2 Finalità e contenuti del P.I.....	4
Art. 3 Elaborati del P.I.	5
Art. 4 Suddivisione del territorio comunale.....	6
Art. 5 Attuazione del P.I.....	6
Art. 6 Interventi soggetti a P.U.A.....	6
Art. 7 Piano urbanistico attuativo (P.U.A.).....	7
Art. 8 Progetti di coordinamento urbanistico.....	8
Art. 9 Oneri derivanti da P.U.A. di cui all'art. 28 della L. n. 1150/1942 "legge urbanistica".....	8
Art. 10 Accordi pubblico/privati.....	8
Art. 11 Opere di urbanizzazione e standard urbanistici.....	10
Art. 12 Convenzione.....	14
Art. 13 Idoneità edificatoria dei terreni e compatibilità idraulica.....	15
Art. 14 Poteri di deroga.....	16
TITOLO II - Vincoli, pianificazione territoriale, fasce di rispetto.....	17
Art. 15 Vincoli - Generalità.....	17
Art. 16 Vincolo monumentale D.Lgs. n. 42/2004, art. 10 – Beni culturali.....	17
Art. 17 Vincolo sismico “zona 3” – O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche.....	17
Art. 18 Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004.....	17
Art. 19 Vincolo archeologico D.Lgs. n. 42/2004, art. 142 lett. m – Zone di interesse archeologico.....	18
Art. 20 Piano d'Area Quadrante Europa.....	19
Art. 21 Ville Venete.....	19
Art. 22 Idrografia / servitù idraulica – R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.....	19
Art. 23 Idrografia / zone di tutela – art. 41 L.R. n. 11/2004.....	19
Art. 24 Viabilità principale / fasce di rispetto – D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992.....	20
Art. 25 Ferrovia / Fasce di rispetto – D.P.R. n. 753/1980.....	21
Art. 26 Depuratore.....	22
Art. 27 Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934.....	22
Art. 28 Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto.....	22
Art. 29 Gasdotti / fasce di rispetto – D.M. del 24/11/1984.....	25
Art. 30 Elettrodotti / Fasce di rispetto – D.M. 29/05/2008.....	25
Art. 31 Pozzi di prelievo per uso idropotabile / Fasce di rispetto – D.Lgs n. 152/2006 (art. 7.10 NT_PATI).....	26
Art. 32 Concessione termale (art. 7.15 NT_PATI).....	26
Art. 33 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	26
Art. 34 Cime collinari e creste di displuvio – zone di tutela art. 8.1.5 del P.A.T.I.	26
Art. 35 Alta Capacità.....	27
Art. 36 Ambiti di protezione visuale (art. 9.3 NT_PATI).....	27
TITOLO III – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....	28

Art. 37 Rete ecologica P.A.T.I., fragilità, invarianti, azioni di tutela e azioni strategiche, Rete Ecologica Provinciale e Rete Ecologica Regionale	28
Art. 38 ZTO E – Edificabilità in zona agricola.....	37
TITOLO IV – SISTEMA INSEDIATIVO.....	50
Art. 39 Assetto del territorio.....	50
Art. 40 Componenti del sistema insediativo e destinazione d'uso.....	51
Art. 41 Zona "A" – Centro Storico	53
Art. 42 Zona "B" – Residenziale di completamento	62
Art. 43 Zona "C1" - Residenziale integrativa	62
Art. 44 Zona "C2" - Residenziale di espansione.....	62
Art. 45 Zone D – Economico produttive	63
Art. 51 Attività produttiva da bloccare e/o trasferire.....	63
Art. 52 Zone "F" - Servizi ed impianti di interesse comune.....	64
Art. 54 Zona "VP" - Verde privato.....	65
Art. 55 Area assoggettata a riordino urbanistico (L.R. n. 4/2015 art. 8, c. 1, lett. b).....	66
Art. 56 Percorsi pedonali, piste ciclabili e piazze pedonali	66
Art. 57 Attività economico–produttiva in zona impropria da confermare	66
Art. 58 Sportello Unico per le Attività Produttiva	66
Art. 59 Attività di recupero rifiuti non pericolosi – Det. della Provincia di Verona n. 3086/15	67
Art. 60 Aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in riferimento al P.A.I.	67
Art. 61 Interventi compensativi di perequazione ambientale	68
Art. 62 Prescrizioni Parere motivato n. 257 del 14 ottobre 2021.....	69

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Riferimenti alla legislazione vigente

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Caldiero si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) dei Comuni di Belfiore, Caldiero, Colognola ai Colli e Lavagno, approvato con la Conferenza dei Servizi del 6/12/2007 e ratificato con D.G.R. n. 4152 del 18/12/2007.
- Variante n. 1 al P.A.T.I. per il territorio del comune di Caldiero – approvazione ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 14/2017 con DCC n. 12 del 9/07/2019.
- Piano degli Interventi (P.I.) del centro storico e delle corti rurali di antica origine – presa d'atto degli aggiornamenti e adeguamenti degli elaborati grafici a seguito dell'approvazione avvenuta con D.C.C. n. 12 del 13/05/2010 - D.C.C. n. 28 del 29 luglio 2010.
- Variante n. 2 al Piano degli Interventi per la ricomposizione cartografica e normativa”, approvata con D.C.C. n. 5 del 14 febbraio 2012;
- Variante n. 3 al Piano degli Interventi per il recepimento degli accordi di programma ex art. 6 L.R. n. 11/2004, adeguamento cartografico e normativo”, approvata con D.C.C. n. 9 del 20 marzo 2012;
- varianti puntuali al Piano degli Interventi a seguito di procedimenti SUAP:
 - Variante n. 4 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 inerente il cambio d'uso da agricolo a commerciale di parte di fabbricato sito in località “I Caloseni”” approvata con D.C.C. n. 40 del 12 settembre 2013
 - Variante n. 5 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 inerente il cambio d'uso da agricolo/spaccio aziendale a commerciale di parte di fabbricato, sito nel Comune di Caldiero (VR) in via Musi, 26”, approvata con D.C.C. n. 6 del 15 aprile 2014
 - Variante n. 6 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 per la realizzazione di una struttura agricola produttiva per lo stoccaggio e la lavorazione della frutta ai sensi della L.R. n. 11/2004, approvata con D.C.C. n. 31 del 05 agosto 2014
 - Variante n. 7 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 inerente il cambio d'uso per la realizzazione di una casa funeraria e sala del commiato, in un fabbricato sito in via dell'industria 33/35 Comune di Caldiero ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 55/2012, approvata con D.C.C. n. 9 del 18 giugno 2015.
- Variante n. 8 al Piano degli Interventi inerente modifiche puntuali relative a limitati interventi ai perimetri della zona edificabile, di modifiche alla destinazione d'uso e riclassificazione di Zone Territoriali Omogenee di completamento
- Variante n. 9 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 53 del 17 dicembre 2018.
- Variante n. 10 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 13 del 9 luglio 2019 “LAVORI PUBBLICI: Percorso ciclabile di connessione tra Caldiero e Caldierino approvazione progetto di fattibilità tecnica ed economica aggiornato e contestuale adozione della variante n.10 al P.I.”.
- Variante n. 11 al Piano degli Interventi adottata con D.C.C. n. 9 del 30/03/2021

Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione

e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente e la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.).

Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

Art. 2 Finalità e contenuti del P.I.

Il P.I. è diretto a:

- salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
- riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e dei centri urbani minori;
- migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.

I contenuti del P.I. sono organizzati nei sistemi: ambientale e paesaggistico, insediativo, e relazionale; per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.

Il P.I. è il piano operativo che attua quanto previsto dal P.A.T.I. provvedendo a quanto definito all'art. 17 della L.R. 11/2004. Nel caso di discordanza prevale la norma del P.A.T.I. ed il P.I. dovrà essere oggetto di specifica variante.

Il P.I. si riferisce al quinquennio, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a interventi con volumi puntuali, ad accordi pubblico privato, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. n. 11/2004.

Si richiama l'art. 7bis, art. 18 della L.R. n. 11/2004:

“7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7”.

Il P.I. può definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'art. 9 del D.I. n. 1444 del 20 aprile 1968 “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. n. 765/1967”: nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di P.U.A. planivolumetrici; nei casi di intervento disciplinati puntualmente.

Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.I.. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

Art. 3 Elaborati del P.I.

Il Piano degli Interventi, variante n. 12 è formato dai seguenti elaborati ai sensi della L.R. n. 11/2004, art. 17, punto 5 :

- Relazione Programmatica – Dimensionamento – Dimensionamento standard;
- Elaborati grafici:
 - Tavola 1 PIANO DEGLI INTERVENTI “Intero territorio comunale”, scala 1:5.000;
 - Tavola 2 PIANO DEGLI INTERVENTI “Zone significative”, scala 1:2.000;
- Norme Tecniche Operative - Repertorio normativo;
- Schede Attività produttive in zona impropria – L.R. n. 11/2004, art. 17, punto 2, lett. i)
- Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Banca dati alfanumerica e vettoriale su DVD (L.R. n. 11/2004, art. 10);
- Relazione di Sintesi

Il P.I. è inoltre composto dagli elaborati di dettaglio che disciplinano gli interventi negli ambiti così definiti:

- Zona “A” Centro Storico
- Corti rurali in zona Agricola
- Edifici sparsi di valore storico in ambiti diversi dai centri storici e dalle corti rurali

Gli elaborati sono :

- Tavole serie 3 - Assegnazione delle categorie di valore – scala 1:1000
- Tavole serie 4 - Indicazioni di intervento – scala 1:1000
- Schede B;
- Estratti tavole "Ambiti dei centri storici e sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico"

Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.I. valgono le seguenti regole:

- fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore;
- fra le indicazioni di P.I. differenti valgono quelle relative al piano più recente;
- tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- il Repertorio Normativo prevale sugli altri elaborati;
- la Relazione ed i relativi Allegati hanno valore ricognitivo e non normativo.

Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del P.I. sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

In sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..

Art. 4 Suddivisione del territorio comunale

Il P.I.:

- suddivide in zone l'intero territorio comunale, per la precisazione degli ambiti dell'urbanizzazione consolidata, della programmazione;
- determina i caratteri degli interventi;
- definisce le aree per spazi pubblici e/o di uso pubblico, per edifici, opere ed impianti pubblici, di uso pubblico, di interesse collettivo o sociale nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
- individua la rete delle principali vie di comunicazione stradale e ferroviaria, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria;
- recepisce e precisa i vincoli del P.A.T.I..

Il P.I. recepisce e precisa la suddivisione dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) operata dal P.A.T.I..

L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie di progetto debbono intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

Art. 5 Attuazione del P.I.

Il P.I. è attuato mediante:

- interventi edilizi indiretti come disciplinati dalla normativa nazionale e regionale;
- accordi pubblico/privati di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004;
- interventi edilizi diretti come disciplinati dal D.P.R. n. 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia" e dalla L.R. n. 61/1985 e s.m.i..

Art. 6 Interventi soggetti a P.U.A.

Il P.I. definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più P.U.A. secondo la disciplina della L.R. n. 11/2004 art. 19 e seguenti.

La determinazione degli ambiti comprende:

- la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

Art. 7 Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), in considerazione degli interventi previsti assume ai sensi della normativa nazionale e regionale contenuti ed efficacia:

- del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione;
- del piano per l'edilizia economica e popolare;
- del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;
- del piano di recupero;
- del piano ambientale;
- del programma integrato.

Il P.U.A. deve rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme e può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono variante al P.I..

Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'art. 11 delle presenti Norme Tecniche Operative.

Il P.U.A., ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e delle normative nazionali e regionali è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

- estratto delle tavole del P.A.T.I. e del P.I., nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
- planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- vincoli gravanti sull'area;
- estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- norme di attuazione;
- prontuario per la mitigazione ambientale;
- convenzione o atti unilaterali d'obbligo;
- capitolato e preventivo sommario di spesa.

Il procedimento di formazione, efficacia e variante del P.U.A. è disciplinato dalla normativa nazionale e regionale.

E' fatto obbligo di sottoporre i Piani Urbanistici Attuativi a verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., ovvero, laddove ne ricorrano i presupposti, a procedura semplificata di cui all'art. 4 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 così come modificato dalla L.R. n. 29 del 25 luglio 2019.

Art. 8 Progetti di coordinamento urbanistico

I progetti di coordinamento urbanistico:

- garantiscono l'unità formale e funzionale degli interventi,
- non sono sostitutivi del P.U.A. se questo risulta necessario o prescritto dal P.I.,
- possono essere attuati per stralci funzionali.

L'ambito dell'"area di intervento unitario" è definito nelle tavole del P.I. o con provvedimento del Comune che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti e gli elaborati tecnici di progetto.

Il progetto di coordinamento urbanistico individua gli eventuali stralci funzionali e gli ambiti dei P.U.A.

Art. 9 Oneri derivanti da P.U.A. di cui all'art. 28 della L. n. 1150/1942 "legge urbanistica"

L'esecuzione di un P.U.A. avente contenuti ed efficacia del piano di lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. n. 1150/1942 "Legge urbanistica" e s.m.i., comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri (art. 20 della L.U.):

- cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Art. 10 Accordi pubblico/privati

Sono ammessi accordi pubblico/privati con rilevante interesse pubblico art. 6 L.R. n. 11/2004, ai sensi dell'art. 16 delle Norme Tecniche del P.A.T.I., finalizzati alle trasformazioni urbanistico-edilizie del territorio comunale.

Le modalità di attuazione e l'operatività degli accordi pubblico/privati avvengono all'interno di ambiti puntualmente individuati dal P.I., secondo quanto precisato nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai privati proponenti con le prescrizioni e le norme contenuti nello stesso.

Le modalità di attuazione, i parametri dimensionali, le destinazioni d'uso e l'operatività degli accordi pubblico/privato avvengono all'interno degli ambiti puntualmente individuati dal P.I. e secondo quanto precisato nell'atto sottoscritto dai privati proponenti, con le prescrizioni contenute nel Repertorio Normativo.

Il P.I. individua e recepisce come parte integrante gli accordi tra soggetti pubblico/privato finalizzati al perseguimento di interessi pubblici attraverso interventi di trasformazione urbanistica, che di seguito sono elencati:

11) ACCORDO PUBBLICO PRIVATO AREA EX BERTI - D.G.C. n. 24 del 16/03/2021

12) Toffaletti Costruzioni Generali srl – D.G.C. n. ___ del _____

13) Scavi Meccanici e Autotrasporti Pesenti Gianni Pietro - D.G.C. n. ___ del _____

Gli ambiti degli accordi pubblico-privato sopra elencati sono stati individuati negli elaborati di Piano e specificati all'interno del Repertorio Normativo con l'obiettivo di definire le qualità e quantità a cui si dovranno conformare i piani attuativi e i progetti alla scala edilizia degli interventi previsti.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica persegue l'equa ripartizione dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, e degli oneri, derivanti dalle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessate dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

Il P.I. attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art. 6 L.R. n. 11/2004, che si traducono nella redazione e realizzazione di un P.U.A., eventualmente anche per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.

Il P.U.A. perequato:

- definisce le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'art.19 della L.R. n. 11/2004;
- individua le aree a concentrazione edilizia e quelle di cessione a titolo gratuito (standard e viabilità pubblica) senza pregiudizio dei diritti di terzi e in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, indica la convenienza pubblica intesa come opere e/o immobili da cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, a seguito della trasformazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti assoggettati a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. n. 11/2004.

Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il P.A.T.I., dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del P.A.T.I., nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

La formulazione delle proposte, di cui al comma precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004, che l'Amministrazione Comunale ha adottato con D.C.C. n. 15 del 27/05/2011.

CREDITO EDILIZIO

Il credito edilizio consiste nel riconoscimento di una quantità volumetrica in seguito a:

a demolizione di opere incongrue;

l'eliminazione di elementi di degrado;

la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;

la compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004.

Le opere e gli interventi che determinano il credito edilizio sono individuati dal P.A.T.I..

Il P.I. può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il credito edilizio, oltre a quelli già individuati dal P.A.T.I..

Il P.I. disciplina gli interventi di cui al punto iniziale ed individua gli ambiti in cui il credito edilizio è esigibile, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere.

Il credito edilizio non è riconosciuto per le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi; sono fatti salvi i casi in cui tali opere sono state oggetto di sanatoria secondo la normativa vigente.

Il credito edilizio si concretizza ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente senza pregiudizio dei diritti di terzi.

L'esigibilità del credito edilizio deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o l'integrazione-adeguamento di quelle esistenti, dimensionate sull'intervento nel suo complesso, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dalla normativa vigente.

Nel caso in cui non sia possibile utilizzare il credito edilizio in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal P.I. a tale scopo.

I criteri per la determinazione del valore da attribuire al credito edilizio sono definiti con specifico atto di indirizzo del Consiglio Comunale.

Il credito edilizio è liberamente commerciabile all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art. 36, comma 4 della L.R. n. 11/2004.

Il credito edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (DCC, DGC, determinazione del Responsabile del Procedimento).

Il credito edilizio è annotato nel Registro dei crediti edilizi ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. n. 11/2004 a cura del Responsabile del Procedimento.

Il Registro dei crediti edilizi costituisce parte integrante del P.I. in riferimento all'art.17 L.R. n. 11/2004.

Il credito edilizio acquista efficacia con l'attuazione delle azioni di cui al punto 1) del presente articolo e viene iscritto nel Registro dei crediti edilizi, ad eccezione del caso in cui lo stesso credito venga utilizzato all'interno del medesimo procedimento autorizzativo.

Art. 11 Opere di urbanizzazione e standard urbanistici

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria disciplinate dalla normativa nazionale e regionale sono:

- **Opere di urbanizzazione primaria:**
 - strade e marciapiedi;
 - spazi di sosta o di parcheggio;
 - fognature;

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

Tutti gli interventi devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso come riportato nelle tabelle seguenti.

Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo.

STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI ¹	
Art. 31 comma 3a L.R. n. 11/2004	30 mq/abitante
1) Standard urbanistici primari	10 mq/abitante
2) Standard urbanistici secondari	20 mq/abitante
Art. 31 comma 2e L.R. n. 11/2004	
P.U.A. di aree di nuova formazione con destinazione residenziale	3 mq/abitante di aree a parco, gioco e sport aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2)
Art. 32 comma 4 L.R. n. 11/2004	
P.U.A. con destinazione residenziale > 3 ha oppure > 50.000 mc	10 mq/abitante di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2) fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 L.R. n. 11/2004

¹ Tabella modificata con Variante al P.I. n. 11 approvata con DCC n. 33 del 13 settembre 2021

STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
Articolo 31 comma 3b L.R. n. 11/2004	
Industria ed artigianato	10 mq/100 mq superficie della singola Zona
Articolo 31 comma 3c L.R. n. 11/2004	
Commercio e direzionale	100 mq/100 mq superficie lorda di pavimento e quanto previsto al Capo V L.R. n. 15/2001 per le attività commerciali
Articolo 31 comma 3d L.R. n. 11/2004	
Turismo	15 mq/100 mc
Insediamenti all'aperto	10 mq/100 mq
Art. 32 comma 4 L.R. n. 11/2004	
P.U.A. con destinazione turistico – ricettiva e direzionale > 3 ha oppure > 50.000 mc	10 mq/abitante di standard aggiuntivi fatto salvo quanto previsto all'art. 32 comma 2 L.R. n. 11/2004
Art. 31 comma 10 L.R. n. 11/2004	
Nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla L.R. n. 33/2002 e smi e ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero di posti letto.	Almeno un posto auto per ogni camera
Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati	

Il conseguimento degli standard, di cui al presente articolo, è assicurato con la cessione di aree o vincolo di destinazione d'uso pubblico; può essere in parte assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme.

Dotazioni di aree per servizi nei P.U.A.:

- nel caso in cui all'interno del P.U.A. le aree a standard non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione;
- le aree devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal D.G.R. n. 3178/2004, Atti di indirizzo lett. h - Opere di urbanizzazione;
- la monetizzazione è riferita al costo complessivo per la loro realizzazione, calcolato come valore delle aree di acquisizione e delle opere che in esse devono essere realizzate; tale verifica dovrà essere oggetto di perizia redatta su computo metrico con prezzario vigente a carico del richiedente l'intervento;
- gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per l'acquisizione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente;

- i P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria;
- nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione secondaria, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente;
- le opere di urbanizzazione primaria "strade e marciapiedi" devono essere realizzate e cedute gratuitamente al comune e la loro superficie è in aggiunta alla dotazione dei punti 1) e 2) della tabella.

Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del titolo abilitativo edilizio è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione.

In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.

In caso di utilizzazione dell'Indice Fondiario, nelle zone dove è previsto un Piano Urbanistico Attuativo, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.

Il P.I. assume gli standard urbanistici, di cui al presente articolo, come valore minimo e non ne prevede alcuna ripartizione percentuale o numerica tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per puntare alla realizzazione di standard legati alle reali necessità territoriali, alle esigenze della collettività ed alla dimensione reale degli insediamenti urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne consegue.

SPAZI DESTINATI A PARCHEGGIO PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Il presente articolo viene redatto ai sensi della L.R. n. 50/2012 e i parametri determinati sono definiti in deroga alla L.R. n. 11/2004 (art. 5 L.R. n. 50/2012).

Le delimitazioni di Centro Storico e di Centro Urbano sono quelle definite dagli elaborati di P.I.. Il Centro Urbano è riferito alla somma delle ZTO A, B, C1, C2, D ed F.

All'interno del Centro Storico

Per gli esercizi di vicinato, in aggiunta agli spazi pertinenziali, deve essere individuata a parcheggio pubblico o privato ad uso pubblico almeno una quantità di 0,6 mq/mq di superficie lorda a destinazione commerciale.

Per le medie strutture di vendita, in aggiunta agli spazi pertinenziali, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali, comunque in misura non inferiore a 0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento.

In caso di ampliamento di superfici commerciali le dotazioni di spazi a parcheggio sono rapportate alla sola superficie ampliata.

Nel Centro Storico, l'Amministrazione Comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di cui sopra, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche architettoniche ed urbane o della conformazione e delle funzioni della stessa, può concedere la monetizzazione degli spazi destinati a parcheggio sulla base dei valori stabiliti da apposito provvedimento comunale o, in assenza di questo, facendo

riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate. Qualora le superfici a parcheggio di cui ai commi precedenti superino il limite di 500 mq non ne è ammessa la monetizzazione.

All'interno del Centro Urbano

Per gli esercizi di vicinato, in aggiunta agli spazi pertinenziali, deve essere individuata a parcheggio pubblico o privato ad uso pubblico almeno una quantità di 1 mq/mq di superficie lorda a destinazione commerciale.

Per le medie strutture di vendita, in aggiunta agli spazi pertinenziali, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali, comunque in misura non inferiore a 1,0 mq/mq della superficie lorda di pavimento.

Per le grandi strutture di vendita, nelle zone di completamento deve essere reperita a parcheggio una quantità di 0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, compreso anche di ristrutturazione urbanistica una quantità di 0,5 mq/mq della superficie lorda di pavimento.

In caso di ampliamento di superfici commerciali le dotazioni di spazi a parcheggio sono rapportate alla sola superficie ampliata.

Al di fuori del Centro Urbano

Nel caso di ampliamento di grandi strutture di vendita il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento ai sensi dell'art. 5 comma 5 del Regolamento Regionale n. 1/2013.

Gli spazi a parcheggio di cui ai punti precedenti devono essere ricavati anche nel caso di cambi di destinazione d'uso, con o senza opere.

Per gli spazi a parcheggio deve essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree od il vincolo di destinazione ad uso pubblico con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del privato proprietario. La convenzione di cui al comma 2 dell'art. 5 del Reg. n. 1/2013 dovrà prevedere obblighi manutentivi ordinari a carico dei privati anche nel caso di cessione al Comune.

Per gli insediamenti commerciali al di fuori del Centro Urbano i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50 per cento, anche mediante il vincolo di destinazione d'uso a parcheggio delle aree private dei lotti commerciali o in zone con destinazione d'uso appropriata.

Le superfici destinate a parcheggio concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare.

Art. 12 Convenzione

La convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- c) l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria;
- d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti;

- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa;
- f) eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fino a 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione

Art. 13 Idoneità edificatoria dei terreni e compatibilità idraulica

L'edificabilità dei terreni è soggetta al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 7.2 del P.A.T.I., in relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente idoneità edificatoria operata dalla Tavola 3 del P.A.T.I..

Gli interventi di trasformazione ammessi dal P.I. devono essere conformi alle prescrizioni elaborate nello studio di Valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T.I. in riferimento alla nota del Consorzio di Bonifica Zerpano Adige Guà Prot. n. 1186 del 05/03/2007 e al parere della Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio Distretto Idrografico Delta Po Adige Canalbianco Prot. n. 142089 del 12/03/2007:

- per tutte le aree soggette a trasformazione, dovranno essere preventivamente sottoposte all'approvazione del Consorzio di Bonifica Zerpano Adige Guà gli elaborati tecnici esecutivi col dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica; al riguardo il Consorzio pone riserva sulla possibilità di incrementare il volume di invaso specifico individuato dai professionisti in $484,7 \text{ m}^3/\text{ettaro}$ in ambito di lottizzazione, in relazione alle caratteristiche proprie della trasformazione medesima;
- relativamente alle aree soggette a trasformazione urbanistica e ricadenti nell'ambito delle aree segnalate critiche dal punto di vista idraulico, dovrà essere prodotta una accurata analisi idraulica finalizzata alla valutazione delle potenzialità ricettive dell'eventuale corso d'acqua interessato;
- qualora si prevedano bacini di laminazione con percolazione in falda del volume invasato, il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondata su uno specifico studio geologico, anche in relazione alle massime escursioni del livello freatico;
- tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiante su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti \varnothing 200 alloggiate sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;
- nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste, infatti, svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si ritroveranno quindi già invasate nella fase di massima portata della piena;
- stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere collocate essenze arbustive e/o arboree ad una distanza inferiore a m 6,00, salvo specifiche autorizzazioni;
- la progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure compensative sarà sviluppata nell'ambito dei Piani degli Interventi e successivi Piani Urbanistici Attuativi, come previsto dalla D.G.R. n. 1322/2006;
- dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel parere della Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio Distretto Idrografico Delta Po Adige Canalbianco;

- dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, etc.)
- il progetto delle misure compensative da svilupparsi in fase di pianificazione degli interventi e attuativa delle previsioni di piano, dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Zerpano Adige Guà.

Tutte le altre trasformazioni non contemplate nella Valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T.I. dovranno essere oggetto di puntuale valutazione, redatta da tecnico competente in fase di presentazione della richiesta di attuazione ai sensi dell'art. 6 delle presenti N.T.O..

Per la ZTO C2/035 ed il relativo ambito di soggetto ad Accordo P/P di cui all'art. 10 delle presenti NTO si dovrà rispettare quanto contenuto nello studio di Valutazione di compatibilità idraulica del PI 11 ed alle prescrizioni del Consorzio di di Bonifica Alta Pianura Veneta Prot. n. 3821 del 21/04/2021 e al parere del Genio Civile.

Per le ZTO D/017, D/018 di cui all'art. 45 e le attività fuori zona n. 1 e n. 2 di cui all'art. 57 delle presenti NTO si dovrà rispettare quanto contenuto nello studio di Valutazione di compatibilità idraulica del PI 12, alle prescrizioni contenute nel parere prot. 9476 del 24/05/2021 del Consorzio Alta Pianura Veneta, dal parere n. 466266 del 15/10/2021 del U.O. Genio Civile di Verona.

Art. 14 Poteri di deroga

Si intende qui riportato quanto previsto da:

- DPR n. 380/2001 art. 14 Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

TITOLO II - VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO

Art. 15 Vincoli - Generalità

I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti.

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito della modificazione degli stessi, fa venir meno la coerenza delle relative norme.

I vincoli riportati nel P.I., derivano dalla ricognizione effettuata attraverso il Quadro Conoscitivo e riportano elementi generati da supporti diversi quindi la mancata o errata indicazione di tali elementi non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di riferimento.

Le dimensioni delle fasce di rispetto o dei vincoli devono essere calcolate in loco dal limite catastale della proprietà o secondo quanto definito dalle normative di settore e la verifica delle distanze è in capo ai richiedenti dei Titoli Abilitativi che devono inoltre ottenere, per ogni intervento, le relative autorizzazioni degli enti proprietari o gestori.

Art. 16 Vincolo monumentale D.Lgs. n. 42/2004, art. 10 – Beni culturali

Manufatti o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 10, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del D.Lgs. n. 42/2004.

Art. 17 Vincolo sismico “zona 3” – O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche

L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche.

Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R n. 67/2003 e D.G.R. n. 71/2008.

Art. 18 Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004²

Il P.I. individua i seguenti vincoli paesaggistici:

- aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 136, D.C.R. 06/11/1981 n. 316 e D.M. 5/07/1971
- fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142 lett. C;
- Territori coperti da foreste e boschi ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 142, lett. g e L.R. 52/1978 – Aree boscate.

² Modifica proposta con variante n. 12

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di “Relazione Paesaggistica”, ai sensi del D.P.C.M. Del 12/12/2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggista.

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

- il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- la scelta delle tipologie edilizie compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti;
- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;
- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);
- mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
- uso di materiali e di colori tradizionali;
- omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
- tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

Al fine di garantire l'attuale assetto paesaggistico, in tali ambiti sono da evitare opere e movimenti di terra che inducano modificazioni in modo significativo, di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti. I progetti di trasformazione territoriale con occupazione di nuovo suolo devono prevedere quanto segue:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- il potenziamento di connessioni ecologiche terrestri.

Art. 19 Vincolo archeologico D.Lgs. n. 42/2004, art. 142 lett. m – Zone di interesse archeologico

Aree delimitate e tutelate, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 lett. m, per la salvaguardia delle testimonianze archeologiche.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di “Relazione Paesaggistica”, ai sensi del D.P.C.M. Del 12/12/2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggista.

Inoltre ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con obiettivi di tutela degli

stessi, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione e/o fruizione nell'ambito di attività turistico/culturali e didattiche.

Art. 20 Piano d'Area Quadrante Europa

E' l'area compresa nell'ambito del Piano d'Area "Quadrante Europa", le cui disposizioni vengono recepite e sviluppate in apposito P.I..

Art. 21 Ville Venete

Sono le ville presenti sul territorio comunale, che sono state individuate e catalogate dall'Istituto Regionale Ville Venete, quale peculiare testimonianza della storia e cultura della civiltà veneta.

Le Ville Venete si trovano all'interno del Centro Storico e devono, pertanto, attenersi alla trattazione specifica delle presenti norme che integrano il P.I. dei Centri Storici e agli interventi previsti dal grado a loro assegnato.

Art. 22 Idrografia / servitù idraulica – R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. n. 368/1904 e al R.D. n. 523/1904.

Eventuali interventi a titolo precario dovranno essere autorizzate dall'ente competente fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno ml. 4,00.

In fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere collocate essenze arbustive e/o arboree ad una distanza inferiore a m. 6,00, salvo specifiche autorizzazioni per poter garantire l'operatività degli enti preposti agli interventi di manutenzione con mezzi d'opera.

Art. 23 Idrografia / zone di tutela – art. 41 L.R. n. 11/2004

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui all'art. 19 delle N.T.O., il P.I. identifica lungo i corsi d'acqua di pregio ambientale delle zone di tutela all'interno delle quali devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- non sono consentite nuove edificazioni;
- le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
- deve essere conservato il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi alle rive.

Le zone di tutela sono così definite:

- nell'insieme di A.T.O. a dominanza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico, per una profondità di ml 100 dall'unghia esterna dell'argine principale;
- nell'insieme di A.T.O. a dominanza dei caratteri del Sistema insediativo, per una profondità di ml 20 dall'unghia esterna dell'argine principale.

Si richiamano inoltre le disposizioni inerenti i corsi d'acqua principali contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T.I..

All'interno delle ZTO A, B, C, D, F e delle Corti Rurali, l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (R.D. n. 368/1904 e R.D. n. 523/1904) di cui all'art. 22 delle presenti N.T.O..

Nelle aree agricole ricadenti nelle zone di tutela individuate dal comma precedente, fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di cui agli artt. 5 e 6 del DPR n. 357/1997 e s.m.i.:

- sono ammesse le realizzazioni di infrastrutture di interesse collettivo e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio circostante che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale;
- oltre agli interventi della legislazione vigente per le zone agricole, possono ammettersi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici e volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;
- deve essere garantito, con specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso.

Non sono ammesse, per una profondità di almeno ml 20 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale, attività che comportano, o possano comportare, il versamento o la dispersione anche occasionale sul suolo di effluenti o liquami.

Art. 24 Viabilità principale / fasce di rispetto – D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992

Ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992 “Nuovo Codice della Strada” e D.P.R n. 495/1992 “Regolamento d'esecuzione e di attuazione” sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.

Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano alle opere preesistenti.

La realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.

Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui al Regolamento Edilizio Comunale.

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n° 495/1992)							
Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri)							
(art. 2 del D.Lgs. n° 285/92 – Nuovo Codice della Strada)							
POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dai centri abitati (art. 26 del D.P.R. n° 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60	40	30			20 10 se vicinali
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I. sia con INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30	20	10			Vedi tavole di P.I. e norme di zona nel Repertorio Normativo
	Nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3					Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3

	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5	5	3			3
Fuori dai centri abitati (art. 26 del D.P.R. n°. 495/92)	Alberi da impiantare lateralmente alle strade	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6					Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6
	Siepi vive anche stagionali alte sino a ml. 1 e siepi morte alte sino a ml. 1 realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o su cordoli e muretti sino a cm. 30)	1					1
	Siepi vive, piantagioni e siepi morte e recinzioni su terreno come descritte al c.7 dell'art. 26 alte più di ml. 1 o realizzate su cordoli e muretti alti più di cm 30	3					1
PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n°. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (art. 2 del D.Lgs. n°. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)							
POSIZIONE	OPERE	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Nei centri abitati (art. 28 del D.P.R. n°. 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30			20	Vedi tavole di P.I. e norme di zona nel Repertorio Normativo	Vedi tavole di P.I. e norme di zona nel Repertorio Normativo
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada, in assenza di P.I. vigente	30			20	20	10
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3			2	0	0

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.A.T.I. e del P.I. ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Il piano degli interventi può altresì consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20% del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 30/04/1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

Le trasformazioni del sistema insediativo con riqualificazioni, riordino e completamento del tessuto urbano espansione degli insediamenti in prossimità dell'autostrada A4, si richiama l'art. 8 del DPR n. 142 del 30803/2001 che, relativamente alle infrastrutture stradali esistenti, pone a carico del titolare del permesso di costruire, se rilasciato dopo l'entrata in vigore del decreto medesimo, gli interventi di risanamento che si rendessero necessari per il rispetto dei limiti acustici di legge. Dovrà essere considerato il futuro ampliamento della sede autostradale per la realizzazione della quarta corsia.

Art. 25 Ferrovia / Fasce di rispetto – D.P.R. n. 753/1980

Nell'edificazione e nella realizzazione di manufatti lungo la sede ferroviaria dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al Titolo III del D.P.R. 11/7/80 n. 753 con particolare riguardo agli artt. 40-47-49-54-58-59.

La distanza dal limite della zona di occupazione della rotaia ferroviaria deve essere non inferiore a ml. 30,00. Eventuali deroghe sono ammesse in base delle autorizzazioni di cui all'art. 60 del D.P.R. 753/80.

Art. 26 Depuratore

L'area segue le disposizioni specifiche di cui al Del.Min. LL.PP. 4 febbraio 1977. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione e ai parcheggi.

Art. 27 Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934

Le aree classificate di rispetto urbanistico e di vincolo igienico sono destinate alla tutela dell'impianto cimiteriale ed all'eventuale ampliamento. Sull'area, nonostante non sia evidenziato, permane il vincolo igienico sanitario che collima con la fascia di rispetto urbanistica.

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto cimiteriale sono regolate dal T.U.LL.SS. approvato con Regio Decreto 1265 del 27/07/1934 modificato con L. n. 983 del 17/10/1957 e dalla L. n. 216 del 13/10/1958, dai D.P.R. n. 257 dell'11/02/1961 e dal D.P.R. n. 803 del 21/10/1975 e dalla L.R. n. 78 del 31/05/1980 ed infine dal D.P.R. n. 285 del 10/09/1990 e dalla L. n. 166 del 01/08/2002.

L'eventuale ampliamento del cimitero comporta l'aggiornamento della zonizzazione del complesso stesso e lo spostamento del limite della fascia di rispetto con apposito provvedimento urbanistico.

Per gli edifici legittimi, qualora esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso (L. 166/00 art 28) nonché la possibilità di applicare l'istituto del Credito Edilizio per il loro trasferimento.

Le aree classificate come standard urbanistici all'interno del perimetro della fascia di rispetto, possono essere utilizzate per usi pubblici collettivi, viabilità, parcheggi, piazzole ecologiche, aree sportive con la possibilità di realizzare edifici di servizio (spogliatoi, cabine di custodia).

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale mantengono la zonizzazione e concorrono alla definizione della volumetria ammessa da realizzarsi comunque nelle zone esterne.

Nelle aree oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'art. 338, comma 5, del R.D. n. 1265/1934 e s.m.i. è prevista l'applicazione del comma 4bis dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004 che di seguito viene riportato: "Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'art. 338, comma 5, del R.D. n. 1265/1934 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e s.m.i., l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi."

Art. 28 Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto

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

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

L'individuazione delle strutture e le rispettive fasce di rispetto, riportata negli elaborati grafici del P.A.T.I., possono essere modificate secondo le condizioni rilevabili al momento e acquisito il parere ULSS, senza che ciò costituisca variante al P.I..

Si precisa che per le aree residenziali in cui il Piano degli Interventi prevede nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche ricadenti parzialmente o totalmente all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, l'efficacia di tali previsioni è obbligatoriamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, etc. Tali condizioni di efficacia devono essere richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.

In riferimento agli elaborati agronomici del P.I. sono individuate tre diverse fasce di rispetto:

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

In riferimento alla D.G.R. n. 856/2012:

- in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla D.G.R. n. 856/2012, ovvero sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dallo strumento urbanistico vigente (P.I.) a nuovi insediamenti residenziali, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.

In caso di pratiche di nuova edificazione, ampliamenti, adeguamenti alla normativa sul benessere animale, anche senza aumento del numero di capi, nonché di allevamenti che prevedano nuovi capi allevati:

- deve essere depositata in comune ed all'ULSS una relazione tecnica relativa alla conformità urbanistica dell'intervento, ossia il rispetto delle distanze nonché una valutazione di compatibilità ambientale al fine di garantire l'invarianza delle condizioni di sostenibilità ambientale dettate dalla Valutazione Ambientale Strategica.
- deve essere prevista una riqualificazione, eventuale bonifica del sito e mediante il riordino degli insediamenti esistenti per le parti ritenute idonee, nonché ripristino della qualità ambientale anche attraverso la dotazione delle prescritte urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;

- devono essere utilizzate forme di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di fasce verdi di adeguata larghezza utilizzando principalmente le alberate, le siepi-alberate: le siepi fitte di specie autoctone, di prima e seconda grandezza, volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio secondo le tipologie previste nel Prontuario, al fine anche della parziale compensazione delle emissioni inquinanti;
- deve essere prevista una piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio, nonché effettuare una sorta di attenuazione alla diffusione delle emissioni odorigene;
- devono essere impiegati materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;
- devono essere previste forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante;
- devono essere impiegati sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali ad esempio la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
- devono essere utilizzate fonti rinnovabili di energia (solare termico, fotovoltaico, geotermico ecc.) su edifici diversi da quelli di nuova realizzazione per i quali corre già l'obbligo (almeno 1 KW per ogni unità abitativa e 5 KW per i fabbricati industriali art. 1 comma 289 Legge finanziaria 2008);
- le aree pertinenziali agli allevamenti dovranno essere in terreno naturale oppure, qualora necessario e fatti salvi gli adeguamenti igienico-sanitari, saranno ammesse solo pavimentazioni permeabili (ghiaia, prato ecc.); le pavimentazioni a permeabilità ridotta o impermeabili sono ammesse solo per i percorsi carrabili e/o pedonali.

PRESCRIZIONI

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, così come definiti all'art. 11 delle N.T. del P.A.T.I., ferme restando le altre norme di legge, è subordinata all'approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà con attenzione l'entità dei presumibili impatti sul territorio. Oltre a quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo dovrà essere fornita documentazione relativa a:

- la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale, forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio; tale progetto dovrà rifarsi al prontuario di mitigazione ambientale;
- recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
- percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;
- una completa documentazione fotografica del sito.

In caso di interventi di nuova edificazione e/o ampliamento con aumento del numero di capi allevati, deve essere redatta la valutazione di compatibilità ambientale correlata con la VAS, ed in particolare:

- valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;

- valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici;
- descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte;
- indicazione delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale.

Negli interventi di nuova edificazione, in caso di allevamenti intensivi, andranno previste oltre alle piantumazioni di cui al punto precedente, dotazioni minime di alberature quali forme di compensazione ambientale. La metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della compensazione della CO₂ dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento. La CO₂ prodotta dovrà dunque essere compensata da un idoneo polmone verde. Tale area verde boscata che dovrà essere mantenuta per almeno 30 anni, da realizzarsi secondo le indicazioni di caratterizzazione botanica e con l'impiego di specie autoctone, dovrà avere dimensioni massime di 1,00 ha secondo la seguente metodologia semplificata:

- nuovo allevamenti- fascia di rispetto 0-100m – nessuna misura di compensazione ambientale;
- nuovo allevamenti- fascia di rispetto 100-300m – 0.5 ha misura di compensazione ambientale boscata;
- nuovo allevamenti- fascia di rispetto 300-500m – 0.8 ha misura di compensazione ambientale boscata;
- nuovo allevamenti- fascia di rispetto 500-700m – 1.0 ha misura di compensazione ambientale boscata.

Negli interventi di nuova edificazione andranno previste, nelle zone a maggiore esposizione al rumore, specifiche misure di attenuazione atte al contenimento dei parametri di inquinamento dell'aria.

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto nella D.G.R. n. 329/2010, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di P.U.A. e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al P.I. che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

Art. 29 Gasdotti / fasce di rispetto – D.M. del 24/11/1984

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al D.M. del 24/11/1984, DM del 16/04/2008 e al D.M. del 17/04/2008.

Art. 30 Elettrodotti / Fasce di rispetto – D.M. 29/05/2008

Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008 e L. n. 36 del 22/02/2001 e s.m.i..

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna nuova realizzazione di edifici.

Art. 31 Pozzi di prelievo per uso idropotabile / Fasce di rispetto – D.Lgs n. 152/2006 (art. 7.10 NT_PATI)

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al D.Lgs n. 152/2006, in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite all'art. 94 del Decreto stesso.

I progetti per eventuali interventi edificatori sono subordinati al parere favorevole dell'autorità competente.

Art. 32 Concessione termale (art. 7.15 NT_PATI)

E' l'area oggetto della concessione di acqua minerale e termale denominata "Bagni di Giunone" (L.R. 40/1989) rilasciata originariamente con D.M. del 19 ottobre 1932 e successivamente ampliata con D.G.R. n. 43/1998 e rinnovata con D.G.R. n. 1356 del 16 settembre 2020.

Sorgenti Termali (art. 8.1.4 - NT_PATI)

All'interno dell'ambito di Concessione Termale sono individuate le Sorgenti Termali soggette a quanto previsto dalla L.R. n. 40/1989 e s.m.i.

Art. 33 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Il Comune, in collaborazione con i gestori e l'A.R.P.A.V. promuove dei "Piani di Localizzazione" al fine di programmare l'organizzazione delle stazioni e, in particolare, al fine di individuare gli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc).

Per tutti gli ambiti di variante ubicati in prossimità di stazioni Radio Base deve essere garantito il rispetto di quanto sancito, a livello statale e regionale, dalla vigente normativa di settore relativamente a limiti di esposizione e valori di attenzione del campo elettrico.

Art. 34 Cime collinari e creste di dislivello – zone di tutela art. 8.1.5 del P.A.T.I

Nelle zone di tutela delle cime collinari e delle creste di dislivello di cui all'art. 8.1.5 del P.A.T.I., al di fuori degli ambiti dei sistemi insediativi esistenti e/o già programmati è vietata:

- la realizzazione di nuovi edifici e costruzioni non amovibili,
- la realizzazione di discariche e depositi,
- l'installazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica,
- la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.

Eventuali interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammissibili qualora non incidano negativamente sulle condizioni percettive.

Sono tutelate le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, ed è favorito il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone.

Art. 35 Alta Capacità

Il P.I. recepisce la linea ad alta capacità di nuova previsione con l'indicazione dei corridoi individuati in sede di approvazione del progetto preliminare della nuova linea ferroviaria AV/AC Verona – Padova da parte del CIPE ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate per la realizzazione della sede ferroviaria con le relative opere complementari e dell'elettrodotto ad essa dedicato (Deliberazione del CIPE n. 84 del 22/12/2017).

Ai sensi dell'art. 165, comma 7 del D.Lgs. 163/2006 il Comune provvederà alle occorrenti misure di salvaguardia delle aree impegnate e delle relative fasce di rispetto e non potrà rilasciare permessi a costruire né altri titoli abilitativi nell'ambito dei corridoi individuati con l'approvazione del progetto da parte del CIPE ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate nel progetto senza che il soggetto aggiudicatario abbia rilasciato l'attestazione di compatibilità tecnica dell'intervento edilizio da autorizzare con l'infrastruttura ferroviaria approvata.

Art. 36 Ambiti di protezione visuale (art. 9.3 NT_PATI)

Il P.I. prevede la valorizzazione delle relazioni visive biunivoche tra le parti di paesaggio secondo quanto previsto dall'art. 9.3 del P.A.T.I., individuando degli ambiti di protezione visuale sul territorio agricolo.

In tali ambiti sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di maggiore pregio storico culturale significativi nel paesaggio agrario.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni ma vanno altresì tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione e gli interventi di ampliamento previsti dalla normativa per le zone agricole.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione solo in funzione dell'attività agricola.

Ogni intervento deve essere valutato sotto il profilo planovolumetrico in modo da non occludere visuali significative attraverso la presentazione una documentazione fotografica dell'intero ambito a dimostrazione del corretto inserimento nel paesaggio circostante.

Eventuali interventi devono preservare e valorizzare la percezione visiva di elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti, articolando opportunamente i volumi, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni e le nuove piantumazioni.

All'interno di tali ambiti è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, salvo quelli indicanti pubblici servizi, punti di vendita di prodotti tipici, attrezzature ricettive e di ristoro, quelli relativi alla descrizione dei percorsi e dei siti attraversati; tale segnaletica deve essere collocata in modo da non ostacolare visuali significative.

TITOLO III – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Art. 37 Rete ecologica P.A.T.I., fragilità, invariante, azioni di tutela e azioni strategiche, Rete Ecologica Provinciale e Rete Ecologica Regionale

Rete Ecologica P.A.T.I. fragilità, invariante, azioni di tutela e azioni strategiche

La rete ecologica è l'insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal P.A.T.I., messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

Rete Ecologica Provinciale

La rete ecologica del P.A.T.I. è integrata dalla Rete Ecologica Provinciale così composta:

- Corridoi Ecologici, di cui all'art. 47, punto 1, lett. c) delle NT_PTCP
- Aree di Rinaturalizzazione, di cui all'art. 47, punto 1, lett. e) delle NT_PTCP

Fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del D.P.R. n. 357/97 e s.m.i., all'interno dei corridoi ecologici così individuati dal P.T.C.P., con l'esclusione dei siti della rete Natura 2000, i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti ecc) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.

Fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del D.P.R. n. 357/97 e s.m.i., all'interno dei Corridoi Ecologici e delle Aree di Rinaturalizzazione sono ammessi:

- la realizzazione di progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti ecc) e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio circostante dovranno adottare tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale e prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici;
- in zona agricola, gli interventi di nuova costruzione e di infrastrutturazione, consentiti dalla legislazione vigente dovranno essere corredati da uno studio che delinea il corretto inserimento ambientale;
- nelle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, sono ammessi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;
- qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammessa dovrà avvenire mediante il corretto inserimento nel contesto ambientale.

Inoltre all'interno del Corridoi Ecologici del P.T.C.P.:

- è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l'habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica;

- sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici.

Inoltre all'interno delle Aree di Rinaturalizzazione del P.T.C.P.:

- essere orientati alla tutela e valorizzazione degli elementi di naturalità residua, anche attraverso la connessione degli stessi;
- individuare le potenziali aree di rimboschimento mediante specie arboree autoctone, pari ad almeno il 5% dell'esistente della superficie agricola ricadente nelle aree di rinaturalizzazione, ed individuare le norme e modalità di realizzazione come opere di urbanizzazione di zona secondaria;
- provvedere alla verifica del censimento dei fontanili effettuato dalla Provincia localizzando le risorgive in termini fondiari a su base catastale;
- prevedere la creazione di percorsi didattici, attività ludico-sportive lungo i fiumi di risorgiva, gli altri corsi d'acqua e le connessioni ecologiche;
- incentivare le coltivazioni tradizionali dei prodotti tipici legati a luoghi e paesaggio;
- prevedere il recupero e la valorizzazione delle aree umide di origine naturale ed antropica tutelandone la consistenza in essere.

Rete Ecologica Regionale

La rete ecologica del P.A.T.I. è integrata con la Rete Ecologica Regionale così composta:

- Corridoio Ecologico PTRC

All'interno del Corridoio Ecologico del PTRC gli interventi devono:

- minimizzare gli effetti causati dai processi di antropizzazione o trasformazione sui corridoi ecologici, anche prevedendo la realizzazione di strutture predisposte a superare barriere naturali o artificiali, la fine di consentire la continuità funzionale dei corridoi. Per la definizione di tali misure si promuoverà attività di studio e approfondimento della Rete Ecologica;
- sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici, fatti salvi quelli necessari a garantire e migliorare la sicurezza idraulica dei corsi d'acqua e la sicurezza geologica da valanga.
- eventuali interferenze fra corridoi ecologici ed opere pubbliche sono risolte in sede di conferenza di servizi per l'approvazione del progetto, adottando le soluzioni tecniche più opportune per garantire la funzione ecologica dei corridoi.

Equilibrio geologico, idrogeologico e idraulico

Le analisi condotte nell'ambito del Quadro Conoscitivo del PATI hanno permesso di suddividere il territorio comunale sulla base della compatibilità geologica all'edificazione ed alla trasformazione urbanistica in generale, evidenziando inoltre le zone con particolare vulnerabilità degli acquiferi; successivamente (Variante n. 3 al PATI, adottata con DCC n. 35 del 27/11/2020 art. 7.1 NT_PATI) sono state individuate le zone a dissesto idrogeologico, recependo le aree a ristagno idrico individuate dal PTCP e le aree a pericolosità idraulica o idrogeologica come individuate dal PAI (Tavola 1 "intero territorio comunale" del PI n. 12): tali elementi definiscono la vulnerabilità geologica del territorio comunale in relazione agli insediamenti antropici, esistenti o previsti.

La sicurezza geologica, idrogeologica ed idraulica del territorio deve essere verificata come segue:

- a livello di pianificazione, mediante una analisi territoriale che è sintetizzata nel PATI e nei documenti del quadro progettuale (ed in particolare nella “Carta delle fragilità”), che consentono di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale;
- a livello di Piano degli Interventi e di Piano Urbanistico Attuativo, con redazione di uno studio di compatibilità idraulica ai sensi DGRV n. 2948/2009 e, per i soli PUA, di una relazione di verifica della compatibilità geologica, geomorfologia e idrogeologica ai sensi dell’art. 19 comma 2 lettera d) della L.R. n. 11/2004
- a livello di singolo intervento edificatorio, mediante un approfondimento puntuale, secondo quanto previsto dal D.M. 17.01.2018 “Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni” e successiva Circolare esplicativa C.S.LL.PP. 21/01/2019, n. 7.

Idoneità edificatoria dei terreni

La “Carta delle fragilità” del PATI e l’art. 7.2 NT_PATI suddivide il territorio comunale in zone omogenee in termini di idoneità all’urbanizzazione e sulla base del differente grado di rischio idrogeologico ed idraulico. Si tratta nello specifico di:

- aree idonee: zone in cui non si evidenziano particolari criticità
- aree idonee a condizione: presentano potenziali limitazioni, e necessitano di approfondimenti con specifiche indagini in sito per accertarne la fattibilità geologica e proporre adeguate misure di mitigazione per l’attuazione delle misure urbanistiche o la realizzazione degli interventi in rapporto alle norme di tutela o sicurezza
- aree non idonee: sono contraddistinte da fenomeni geologici o di tutela geologico – ambientale, che impediscono nuove edificazioni ed interventi in generale.

La zonizzazione originale della “Carta delle fragilità” è stata ripresa e modificata: nella Variante n. 3 del PATI, adottata con DCC n. 35 del 27/11/2020, l’unica area non idonea del territorio comunale è prossima all’alveo del Torrente Illasi; le aree idonee a condizione si situano nel solo settore orientale, mentre le rimanenti zone risultano idonee.

Il PI disciplina l’edificabilità del territorio in coerenza con le prescrizioni riportate di seguito.

In generale, sono sempre consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di riparazione e consolidamento dell’esistente, di stabilizzazione di dissesti e di mitigazione del rischio (regimazione idraulica, bonifica e consolidamento del sedime di fondazione, convogliamento scarichi reflui civili e agro – industriali con recapito in adeguati dispositivi di depurazione a manutenzione permanente), anche operando con programmi complessi, o applicando strumenti di perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti.

Inoltre:

Nelle *aree idonee* gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela del rischio geologico – idraulico

Nelle *aree idonee a condizione*, gli interventi possono essere autorizzati a seguito di specifiche indagini di approfondimento, verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione preventivi, finalizzati a definire la fattibilità dell'opera e le modalità esecutive, a garanzia dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

Nelle *aree non idonee* non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e l'esecuzione di movimenti terra, anche ai fini agronomici, con eccezione di quelli strettamente necessari alla realizzazione degli interventi ammissibili; è consentita la realizzazione di infrastrutture stradali ed impianti tecnologici di interesse pubblico, previa elaborazione di specifiche analisi geologiche, finalizzate a definire la modalità di realizzazione delle opere, dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti, per garantirne la sicurezza.

Il PI, sulla base di specifiche e puntuali analisi ed indagini geologiche e/o idrauliche volte a rappresentare con maggior dettaglio il fenomeno che concorre alla definizione della classe di compatibilità geologica, o a seguito di interventi conservativi o di ripristino che migliorino le condizioni di rischio, può adeguare i confini tra le aree idonee, idonee a condizione e non idonee: le eventuali modifiche non comportano variante al PAT.

Si precisa che:

- nelle *aree idonee a condizione*, la criticità è dovuta generalmente alla presenza di terreni dalle caratteristiche geotecniche mediocri/scadenti e/o alla presenza di falda poco profonda: gli studi geologici in sede di PUA dovranno approfondire tali fattispecie, mentre la Relazione geologica e/o geotecnica, sia per gli interventi edificatori che per i movimenti terra ai fini agricoli, dovrà, a mezzo di specifiche indagini geologiche, fornire il modello geologico locale e caratterizzare geotecnicamente i litotipi, verificare ove necessario la stabilità locale e globale dei terreni, e gestire le acque meteoriche allo stato di progetto. Al fine di assicurare la stabilità dei suoli, nelle sistemazioni agrarie non sono ammessi sbancamenti od opere di sostegno fuori terra di altezza superiore a 3 m.
- nelle *aree non idonee*, come visto costituite dall'alveo del Torrente Illasi, gli interventi consentiti dovranno essere preceduti da puntuali elaborazioni geologico – tecniche, per garantire la sicurezza degli interventi di progetto e delle aree ed opere circostanti.

Per quanto riguarda le aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano, si rinvia alle disposizioni del D.Lgs. n. 152/2006 (divieto di insediamento centri di pericolo e di attività elencate all'art. 94) ed alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Tutela Acque della Regione Veneto.

Tutela idraulica

Il P.I. n. 12 recepisce, integra e dettaglia le direttive inerenti la tutela idraulica fornite dal PATI all'art. 7.3 NT_PATI; disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in accordo a quanto previsto dalla DGRV n. 2948/2009. In generale, tutti gli interventi di trasformazione del suolo che comportano una diminuzione della permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'invarianza idraulica: dovranno perciò essere condotti specifici studi dell'assetto idraulico, individuando specifiche opere di mitigazione e tecniche costruttive che assicurino una diminuzione del coefficiente di deflusso (es. adozione di pavimentazioni semipermeabili, anziché impermeabili), che garantiscano, a parità di evento di pioggia, che la rete di smaltimento delle acque meteoriche non riceva valori di portata massima maggiori di quelli prevedibili nella situazione ante intervento.

Le misure di mitigazione possono essere, a grandi linee, suddivise in tre categorie:

- realizzazione di un volume di invaso prevalente (tipologie: accumulo in vasca laminazione, sovradimensionamento delle condotte, bacini e fossi di infiltrazione, bacino di ritenzione);
- realizzazione di un sistema di smaltimento prevalente delle acque nel sottosuolo (tipologie: immissioni in pozzi disperdenti; immissione in corso d'acqua, dopo laminazione in un volume di invaso; trincee drenanti; immissione nella rete delle acque bianche);
- adozione di buone pratiche costruttive (pratiche mitigative): recupero acque piovane, realizzazione di tetti verdi, realizzazione di parcheggi semipermeabili.

Le opere di mitigazione idraulica andranno definite per ciascun progetto come indicato nello Studio di Compatibilità Idraulica del PI n. 12; la tipologia, le caratteristiche e le dimensioni, ma anche la localizzazione di tali opere dipendono dalla tipologia di intervento, dal contesto geologico – idraulico in cui questo si inserisce (terreni più o meno permeabili; profondità della falda) e dalla presenza ed ubicazione di una rete idrica ricettrice. Per il comune di Caldiero i volumi di invaso possono essere ricavati come segue:

I *bacini di laminazione inseriti in aree verdi* depresse costituiscono uno dei sistemi più economici, semplici e funzionali per laminare le onde di piena e ridurre la portata al colmo; possono essere creati sfruttando le morfologie naturali del terreno, ma anche creati ad hoc. In caso di necessità (es. vaste aree a parcheggio), a monte può essere predisposta una vasca di prima pioggia, atta a raccogliere le acque con maggiori carichi di inquinanti. Nel settore di valle del bacino, in corrispondenza di un eventuale scarico nel recettore, dovrà essere previsto un pozzetto con bocca tarata per regimare la portata scaricata (in caso si tratti di uno scolo consortile, dovrà essere inferiore a 5 l/s ha).

Le *vasche di laminazione* sono costituite da bacini di accumulo interrati (ove la falda freatica presenti una profondità adeguata) che permettono di contenere volumi d'acqua provenienti da una rete di monte in caso di eventi di piena, per restituirli a valle, una volta smaltito il colmo della portata: si tratta pertanto di manufatti che consentono un immagazzinamento temporaneo di una parte delle acque di piena; il dimensionamento è funzione della differenza tra la portata di piena e la portata smaltibile dal recettore. Questi manufatti devono essere sottoposti a manutenzioni ordinarie per evitare la formazione di microorganismi e limitare i danni prodotti da eventuali sostanze oleose infiltrate.

Anche le *condotte sovradimensionate* possono consentire di ottenere adeguati invasi di laminazione: si tratta semplicemente di maggiorare i diametri della rete di smaltimento, sino a conseguire i volumi richiesti; il recapito nel recettore finale deve essere dotato di un regolatore di portata.

Le opere di mitigazione dovranno essere mantenute nel tempo, in modo che non se ne riduca la funzionalità.

Oltre alle citate misure di mitigazione, dovrà essere garantito il deflusso delle acque, ricorrendo a:

- salvaguardia delle vie di deflusso, e/o ricostruzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti;
- mantenimento per le vie d'acqua esistenti dei profili naturali del terreno, preservando le dimensioni ed il relativo corredo di alberature;
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- ponticelli, tombamenti o tombotti interrati devono garantire una luce di passaggio non inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- l'eliminazione di fossati o volumi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di adeguate misure di compensazione idraulica;
- nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; nel caso ciò non fosse possibile, il tombamento dovrà rispettare il volume e la capacità di flusso preesistenti. Dovrà anche essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio eventualmente compartimentate dalle opere.

Per quanto riguarda le reti di smaltimento delle acque meteoriche si dovrà:

- prediligere basse pendenze e grandi diametri nella progettazione dei collettori di drenaggi;
- valutare l'opportunità di impiego di perdenti (in funzione della profondità della falda) e di tubazioni della rete di acque bianche di tipo drenante.

Di seguito si riportano le *prescrizioni* da rispettare per le aree soggette a trasformazione:

- qualora si prevedano bacini di laminazione con percolazione in falda del volume invasato, il dimensionamento dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico, anche in relazione alle massime escursioni del livello freatico, con prove ed indagini in situ;
- stante l'incompatibilità di assegnare ad un invaso le funzioni congiunte di accumulo provvisorio delle acque meteoriche e di riserva idrica finalizzata ad usi civili secondari (es. irrigazione giardini), tutti i dispositivi di trattenimento delle acque meteoriche di tale tipologia dovranno essere dotati di un sistema di scarico che ne consenta lo svuotamento nel tempo massimo di 24 ore. In alternativa, potranno essere utilizzati due invasi separati, il primo con funzione di raccolte delle acque, ed il secondo, dimensionato in accordo agli studi VCI, con funzione di troppo pieno;
- la possibilità di collettare le acque meteoriche nel reticolo superficiale di scolo dovrà essere appurata previa analisi delle criticità idrauliche dell'area, verifica della capacità del reticolo idraulico di ricevere ulteriori portate (si ricorda che la portata massima ammessa allo scarico nella rete consortile è pari a 5 l/s ha), presenza di manufatti idraulici, tipologia di terreno, morfologia dell'area, ecc.; si dovrà anche verificare il livello freatico, che da dati bibliografici nelle aree di pianura risulta compreso tra 0 e 10 m da p.c., ma che per buona parte del territorio comunale di Caldiero non è molto approfondito rispetto al piano campagna;
- per tale motivo, nella progettazione degli invasi temporaneamente sommergibili, oltre che dei locali interrati, dovranno essere verificate profondità ed escursioni stagionali della falda; inoltre, gli invasi dovranno rispettare la naturalità ambientale attraverso variazioni altimetriche della morfologia ed avere una pendenza minima di 0.1% in direzione di un manufatto di scarico da realizzarsi verso il ricettore finale;
- le aree a parcheggio, i percorsi pedonali ed i piazzali dovranno essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, autobloccanti, ecc.);
- le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido, permeabile, dello spessore minimo 50 cm, con condotte drenanti di diametro 200 mm alloggiate all'interno, collegate alla superficie da un sistema di caditoie;
- nel computo delle superfici da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche non possono essere utilizzate eventuali "vasche di prima pioggia" (per le richieste per le quali tale trattamento risulta necessario), che svolgono la funzione di trattenere la fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invasate nella fase di massima portata;
- in caso di PUA, dovranno essere prodotti gli elaborati tecnici descrittivi delle modalità di recupero dei volumi di invaso, che saranno soggetti ad approvazione da parte del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, anche in relazione ad eventuali scarichi di troppo pieno nella rete idraulica di competenza dello stesso;
- in caso di singoli interventi di urbanizzazione, dovranno essere predisposti i progetti esecutivi delle opere di mitigazione (invaso di laminazione ed eventuali scarichi); gli stessi dovranno essere

sottoposti all'attenzione del Consorzio di Bonifica in sede di richiesta di concessione allo scarico nella rete idraulica, che potrà esprimersi sugli interventi ricadenti nelle aree di competenza.

Si raccomanda che gli interventi siano rispettosi della questione relativa all'impermeabilizzazione del suolo, individuando, in fase di definizione progettuale degli stessi, opportune soluzioni atte a ridurre al minimo la copertura del suolo (ad esempio attraverso l'utilizzo di pavimentazione parzialmente coprente, aumento delle aree verdi ecc...).

Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi e Fascia di ricarica degli acquiferi

Nel territorio comunale di Caldiero sono presenti le seguenti aree a vulnerabilità particolarmente elevata:

- Aree E – E, a vulnerabilità estremamente elevata, situate tra il corso del progno di Mezzane e del torrente Illasi, e lungo parte del corso del Prognolo;
- Aree E – EE, a vulnerabilità da elevata a estremamente elevata, che rappresentano buona parte del territorio comunale, a grandi linee con eccezione del settore Nord e di quello a Est dei rilievi.

La suddivisione viene confermata anche in ambito del presente P.I. in adeguamento agli artt. 7.4 e 24 NT_PTCP)

In tali ambiti si prescrive:

- per gli aggregati abitativi, le abitazioni sparse e gli insediamenti privi di fognatura dovrà essere predisposto un sistema di smaltimento dei reflui civili in accordo a D.Lgs. n. 152/2006 e Piano Tutela Acque della Regione Veneto;
- è preclusa l'individuazione di nuovi insediamenti produttivi, fatto salvo per quelli già inclusi nelle "Aree di urbanizzazione consolidata" e nelle "Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica";
- è precluso l'insediamento di impianti ad alto rischio ambientale, di impianti di lavorazione, trattamento e smaltimento rifiuti; di cave e torbiere; di allevamenti zootecnici intensivi ed allevamenti agricolo – produttivi che, ai sensi dell'Atto di indirizzo – lettera d – edificabilità zone agricole della L.R. n. 11/2004, determinano distanze reciproche dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà e dalle abitazioni non aziendali.

Per le attività industriali, artigianali, di allevamento zootecnico intensivo e non, esistenti o di nuovo insediamento si prescrive quanto segue:

- l'allacciamento alla rete fognaria pubblica o la dotazione di idoneo impianto di trattamento e depurazione delle acque reflue stesse, che escluda la possibilità di interferenze negative con il sistema idrico sotterraneo;
- per le attività industriali e artigianali, il divieto di sversamento nel suolo o nel sottosuolo di acque di raffreddamento, non opportunamente trattate;
- per gli impianti ad alto rischio esistenti individuati all'interno delle suddette aree, la dotazione di adeguati dispositivi di sicurezza che garantiscano la salvaguardia del sistema idrico di superficie e profondo, anche in caso di eventi eccezionali (esondazioni, ecc.) e/o di incidenti.

Per le attività esistenti che non rispondono a tali requisiti, i PI limitano gli interventi alla sola manutenzione ordinaria, sino all'adeguamento della struttura, ovvero sino al trasferimento/blocco dell'attività stessa.

Riguardo alla *fascia di ricarica degli acquiferi*, la Variante di Adeguamento al PTCP per il comune di Caldiero riporta in tavola 3, “Carta delle fragilità”, l’ambito interessato, come individuato nella tavola 2 “Carta delle fragilità” del PTCP.

Il PI specifica la disciplina operativa ai sensi dell’articolo 24 delle NT_PTCP, oltre alle direttive messe in atto dal Piano di Tutela Acque della Regione Veneto.

In particolare in tale ambito si prescrive quanto segue:

- i nuovi interventi edilizi ed urbanistici dovranno contenere le superfici impermeabilizzate, al fine di mantenere quanto più inalterata possibile la superficie di ricarica;
- si ribadisce quanto prescritto per le aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi.

Per gli ambiti contrassegnati dalla presenza di aree caratterizzate da “particolare vulnerabilità degli acquiferi” così come definito dalla tavola 3 Carta delle Fragilità del PATI, deve essere garantita, sia in fase di cantiere che di esercizio degli interventi, l’assoluta tutela dei corpi idrici e delle fonti termali, fermo restando quanto previsto dagli artt. 7.4 e 7.10 delle NT_PATI.

Aree a Periodico ristagno idrico (area a deflusso difficoltoso)

Il PI specifica la disciplina operativa ai sensi dell’art. 20 delle NT_PTCP.

Nelle aree esondabili o a periodico ristagno idrico, oltre alla osservanza alla normativa di settore, gli interventi sull’edificato esistente dovranno essere finalizzati alla mitigazione idraulica. Per i nuovi interventi edilizi sono vietati interrati e abbassamenti del piano campagna attuale; la quota di imposta del piano terra e degli accessi carrai e pedonali dovrà essere superiore al contiguo piano stradale e/o marciapiede.

Risorgive

Il PI specifica la disciplina operativa ai sensi dell’art. 25 delle NT_PTCP e dall’art. 7.10.1 – NT_PATI ; in particolare in tali ambiti si prescrive quanto segue:

- le teste di risorgiva rappresentano ambienti altamente vulnerabili: sono quindi vietate le attività e gli interventi che possano comportare il deterioramento idrogeologico delle stesse, oltre che delle caratteristiche di naturalità e biodiversità: le uniche azioni ammesse in definitiva sono quelle finalizzate alla tutela ed alla valorizzazione delle risorgive stesse (conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale), fatte salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica.

Movimenti terra

Nel rispetto di quanto previsto all’art. 7.12 – NT_PATI, negli ambiti di collina, l’esecuzione di movimenti terra mediante scavi di sbancamento e/o riporto dei materiali di risulta deve rispettare le condizioni di stabilità del pendio, sia locale che globale: il progetto dell’intervento dovrà essere supportato da verifiche di stabilità puntuali, in accordo alle NTC 2018; dovrà essere esaminata la situazione idraulica ante intervento e, sulla base di questa, dovranno essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali ed eventualmente anche sotterranee, studiandone gli effetti anche oltre l’ambito di intervento.

In pianura dovranno essere rispettate le condizioni idrauliche ante opera.

Risanamento ed approvvigionamento idrico

Il PI specifica la disciplina operativa ai sensi dell'artt. 40-41 delle NT_PTCP e dall'art. 7.16 – NT_PATI e prevede che i nuovi interventi edilizi e/o urbanistici dovranno verificare il rispetto di quanto previsto dal Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con D.C.R. n. 107/2009 oltre a quanto previsto dal Regolamento Edilizio all'art. 64 – Depurazione e smaltimento delle acque.

Inquinamento idrico

Il PI specifica la disciplina operativa ai sensi dell'artt. 40-41 delle NT_PTCP e dall'art. 7.17 – NT_PATI e prevede che i nuovi interventi edilizi e/o urbanistici dovranno verificare il rispetto di quanto previsto dal Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con D.C.R. n. 107/2009 oltre a quanto previsto dal Regolamento Edilizio all'art. 64 – Depurazione e smaltimento delle acque.

Orli di scarpata con altezza > 5m e con altezza < 5m

Nel rispetto di quanto previsto all'art. 8.1.6 – NT_PATI il P.I. definisce le seguenti prescrizioni:

- per gli orli di scarpata con altezza > 5 m sono vietati i movimenti terra che determinano un'alterazione del profilo naturale del terreno, ad eccezione degli interventi di difesa del suolo.
- per gli orli di scarpata con altezza < 5 m, vanno tutelati gli orli di scarpata superiori a 1.5 m, vietando i movimenti terra che determinano l'alterazione del profilo naturale del terreno e l'eliminazione della scarpata.

Nodi, Cuscinetti e Corridoi ecologici

Nel rispetto di quanto previsto all'art. 8.3.2 – NT_PATI il P.I. riporta le principali componenti strutturanti la rete ecologica territoriale:

- i nodi, ossia le aree di ridotta superficie che, per la loro posizione strategica o per la loro natura, costituiscono elementi importanti per sostenere specie in transito su un territorio o per custodire particolari micro-ambienti in situazioni di habitat critici: "Monte Rocca";
- i Corridoi ecologici, ossia le strutture lineari e continue, preposte alla conservazione delle specie e degli habitat, che favoriscono la dispersione e lo svolgersi delle relazioni dinamiche tramite connessioni tra ecosistemi e biotopi: Torrente Illasi, Fosso Dugal e Torrente Fibbio.

Le aree sopra elencate costituiscono invariante gli elementi di naturalità in essi contenuti utili al mantenimento e sviluppo della biodiversità e la continuità della rete complessiva che essi compongono. Le stesse appartengono al sistema delle Matrici naturali primarie di cui all'art. art. 9.2 delle NT_PATI.

Dovrà essere garantita la continuità del sistema e la dimensione adeguata a consentire lo spostamento/scambio di individui delle specie presenti.

Prescrizioni

- sono consentiti, negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del P.A.T.I.;
- nei Nodi e Corridoi ecologici è preclusa la nuova edificazione;

- gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche.

All'interno delle componenti:

- si deve mantenere e salvaguardare le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
- sono ammessi il riordino senza nuovi interventi edificatori (salvo, nei Cuscinetti, quelli connessi all'attività agricola), degli aggregati edilizi esistenti negli Ambiti di Edificazione diffusa come individuati dal PATI;
- è ammesso il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.) attraverso le modalità previste dalle norme vigenti;
- sono ammessi interventi che sviluppano le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti CEE 2080/92 e 2078/92 e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale, in particolare la Misura 8 - Forestazione e la Misura 9 - Altre misure forestali;
- sono ammessi interventi che salvaguardano e favoriscono lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, specchi d'acqua, ecc.) ;
- sono ammessi interventi per la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- si prevedono la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.

Art. 38 ZTO E – Edificabilità in zona agricola

La ZTO "E" è definita e normata ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della L.R. n. 11/2004.

Sono inoltre ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, salvo interventi ammessi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento, così come previsto dalla legislazione Regionale vigente per le aree agricole; sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.

In zona agricola è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, per il ricovero delle attrezzature necessarie alla

conduzione del fondo in conformità con quanto disciplinato dall'art. 44 comma 5ter della L.R. n. 11/2004.

Per la realizzazione di allevamenti, vivai e serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fiori coltivati in maniera intensiva, dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della D.G.R. n. 172/2010, D.G.R. n. 315/2014, D.G.R. n. 3178/2004 come modificata dalla D.G.R. 329/2010 e D.G.R. n. 856/2012.

CARATTERISTICHE ED INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

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

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

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

L'ubicazione degli edifici residenziali dovrà consentire buone condizioni igieniche relativamente all'orientamento e all'insolazione; si dovranno inoltre evitare le zone umide.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saranno ugualmente da evitare trasposizioni di tipologie proprie delle strutture urbane, anche se camuffate nel contesto di scenografie rurali.

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

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

ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI E STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE

I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per le strutture agricolo-produttive dalle presenti norme di attuazione.

L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata da una relazione tecnica firmata da un agronomo, secondo le direttive ed indirizzi della L.R. n. 11/2004.

Sia le strutture agricolo-produttive che gli allevamenti zootecnici non intensivi dovranno rispettare i vincoli e le distanze di seguito indicate:

- altezza massima fuori terra della linea di gronda inferiore a m 6,00 e comunque non superiore all'altezza degli edifici di interesse storico e ambientale presenti nell'aggregato abitativo; tale

altezza può essere superata nel caso di silos con giustificazione motivata dalla relazione agronomica;

- distanze:
 - minime dai confini di proprietà = 10 m
 - minime dagli edifici residenziali aziendali = 15 m
 - minime dagli edifici residenziali extra-aziendali = 50 m
 - minime dalle zone extra agricole = 50 m
 - minime dal confine stradale = valgono le prescrizioni di cui al DM n. 1404 del 01/04/68 e del Codice della strada.

ATTIVITÀ AGRICOLA PRODUTTIVA

Per le attività agricole produttive (strutture agricole produttive) si prescrive:

- altezza della linea di gronda non superiore a 7,50 m dal piano campagna; potranno inoltre essere consentite altezze superiori a tale limite per comprovate, motivate e particolari esigenze agricole – produttive fino comunque ad un massimo di 12,00 m dal piano campagna;
- distanza minima tra edifici m 10,00 ove non in aderenza ad altro edificio preesistente;
- coperture con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti, escluse quelle in cemento, e per comprovate, motivate e particolari esigenze anche coperture in lamiera ondulata colorata;
- divieto di adottare soluzioni con finestre a nastro consentendo forometrie esterne tradizionali tipiche della zona rurale; la deroga potrà essere concessa per comprovata esigenza sanitaria;
- strutture metalliche a vista per serre fisse e mobili.

L'edificazione dovrà inoltre essere realizzata in armonia con le indicazioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

STRUTTURE PER LO STOCCAGGIO DEI RIFIUTI ZOOTECNICI

E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. n. 11/2004.

Tali strutture devono rispettare le distanze, così come previsto dalla L.R. n. 11/2004.

DISMISSIONE DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI

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

Tale variazione di destinazione d'uso dovrà avvenire attraverso la procedura di riconoscimento di aree interessate da accordi pubblico – privati.

FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO

La L.R. n. 11/2004 demanda al P.I. l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata.

I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in ZTO E, possono essere i seguenti:

- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).

Le richieste relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra indicati.

In ogni caso non verranno considerate le richieste che fanno riferimento a fabbricati realizzati da meno di dieci anni dall'adozione del P.I. da parte del Consiglio Comunale.

Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa.

La restante porzione dovrà essere demolita contestualmente all'intervento e ripristinato lo stato dei luoghi.

Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione, per i quali si rimanda all'art. 28 delle presenti norme.

Anche per gli edifici adibiti ad allevamenti non intensivi, non più in attività, nel caso di demolizione totale vige la normativa di zona.

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

Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per cinque anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato.

Successivamente a tale periodo, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'Azienda conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola secondo quanto previsto dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004 e sue successive integrazioni.

Le domande, che perverranno successivamente alla data di approvazione del presente P.I., saranno raccolte dall'Ufficio Tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004.

Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

SERRE E VIVAI

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44 comma 6 della L.R. n.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio del permesso di costruire.

ATTIVITÀ AGRITURISTICA

È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della L.R. n. 28 del 10/08/2012 e successive integrazioni e modificazioni.

CORTI RURALI IN ZONA AGRICOLA

Le presenti norme disciplinano gli interventi per le porzioni del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti di pertinenza che sono considerate, per le loro caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi.

Le corti rurali si considerano ricadenti su zone E per l'intero ambito definito dagli elaborati di Piano.

Sono in particolare oggetto delle presenti norme:

- il sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico costituito da corti e nuclei rurali di antica origine, comprensivo degli edifici e relativo scoperto di pertinenza;

In coerenza con i dettami del P.A.T.I., che prevede la tutela, il recupero e la valorizzazione dei tessuti urbani e degli ambiti di interesse culturale, costituiti da edifici, manufatti puntuali e lineari, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, il Piano degli Interventi definisce gli interventi ammessi, segnatamente orientati a conservare e valorizzare tali elementi in modo da consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia dei centri storici, delle corti rurali e dei nuclei sparsi e dei più significativi elementi di specifica valenza paesaggistico-ambientale.

In ottemperanza al punto 12.3.1 delle norme tecniche del P.A.T.I., nelle tavole della serie 3 (3A ÷ 3G) sono state identificate come segue le Unità Edilizie (U.E.) di valore culturale, classificate secondo tre diverse categorie di valore sulla base delle caratteristiche tipologiche e degli specifici valori culturali, nonché le Unità Edilizie prive di valore storico ambientale ricomprese negli ambiti oggetto del presente Piano degli Interventi.

CATEGORIE DI VALORE DELLE UNITÀ EDILIZIE

A.1 Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico e architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili.

A.2 Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati, e assimilabili.

Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili.

A.3 Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati, con poche tracce dell'impianto originario, e assimilabili.

A.4 Unità Edilizie prive di valore storico-ambientale.

Nelle medesime Tavole della serie 3 sono inoltre graficizzati manufatti ed altri elementi significativi, sia di tipo puntuale che lineare, talvolta ricompresi in singole unità edilizie, talvolta posizionati nelle aree scoperte di pertinenza, che si intendono da tutelare e valorizzare in quanto elementi e manufatti che per

il loro valore artistico e paesaggistico concorrono a caratterizzare l'identità culturale del tessuto urbano e ambientale del territorio del Comune di Caldiero.

Ci si riferisce in particolare a portici e passaggi coperti, portali d'accesso, pozzi, edicole votive, meridiane, muri di brolo, aie, ecc.

Nei medesimi elaborati grafici della serie 3 sono graficizzati infine volumi e manufatti di carattere superfetativo, per i quali è prevista la demolizione contestualmente all'intervento sulle unità edilizie di pertinenza.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CATEGORIA A.1

Sono consentiti gli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** (così come definiti all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 – testo unico edilizia e successive modifiche e integrazioni), nonché di **restauro e risanamento conservativo** secondo i criteri e le modalità riportate nel successivo apposito paragrafo.

CATEGORIA A.2

Oltre agli interventi ammessi per la categoria A.1, sono sempre consentiti gli interventi di **restauro integrativo e propositivo** nonché, solo dove esplicitamente riportato negli elaborati grafici della serie 4 (4A ÷ 4G), anche gli interventi di **ristrutturazione, costruzione in sostituzione e ampliamento planivolumetrico**, secondo i criteri e le modalità operative riportate nei successivi appositi paragrafi e con le indicazioni e prescrizioni specifiche relative alle singole U.E. graficizzate nelle Tavole di progetto della serie 4 e/o eventualmente riportate nelle singole schede delle U.E..

CATEGORIA A.3

Oltre agli interventi ammessi per le categorie A.1 e A.2, compresi eventuali ampliamenti planivolumetrici solo dove esplicitamente indicati negli elaborati grafici di progetto (Tavole serie 4) e/o nelle schede delle U.E., è sempre ammesso l'intervento di **demolizione e ricostruzione** con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, così come definito al punto d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche .

CATEGORIA A.4

Per tale categoria di edifici, che comprende tutte le unità edilizie prive di valore storico-ambientale, sono ammessi tutti gli interventi previsti per le categorie A.1, A.2, A.3, fatte salve le unità edilizie per le quali è prevista nelle Tavole della serie 4 l'intervento di demolizione senza ricostruzione o di demolizione con ricostruzione con modalità e dati stereometrici prefissati. Per tale ultima casistica, in alternativa all'intervento indicato, è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

INTERVENTI EDILIZI CORRELATI ALLE CATEGORIE DI VALORE

Per ogni unità edilizia con specifica scheda di riferimento il Piano attribuisce un grado che corrisponde all'intervento edilizio ammesso. Ai fabbricati esistenti legittimi privi di schedatura viene assegnato il grado 3.

Nel caso di necessità di cambio di grado, in fase di richiesta dei titoli abilitativi è consentito il cambio di un grado rispetto a quello assegnato. La proposta di attribuzione del grado dovrà essere accompagnata da adeguata indagine storico-documentale a cura dei Tecnici Professionisti incaricati dai Soggetti Privati; tale proposta dovrà essere validata da parte del Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica.

La modifica del grado comporta anche l'aggiornamento delle schede delle singole unità edilizie che sarà sempre a carico dei Soggetti Privati attraverso i propri Professionisti incaricati e dovrà essere redatta secondo la scheda tipo che sarà fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale e pubblicata sul sito del Comune di Caldiero.

Nel caso di aggiornamenti delle schede le Tavole di Piano saranno aggiornate nella prima Variante urbanistica utile del Piano degli Interventi.

GRADO 1 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Interessa edifici, complessi o strutture murarie di notevole valore storico-artistico, architettonico o ambientale, vincolati o meno, da conservare integralmente.

I progetti d'intervento dovranno tendere alla conservazione ed al ripristino dei valori originari riferiti sia ai caratteri tipologici dell'impianto edilizio sia ai singoli elementi architettonici, plastici e figurativi.

Essi dovranno altresì prevedere l'eliminazione di ogni elemento superfetativo dell'organismo architettonico o del contesto ambientale cui l'organismo architettonico appartiene, ancorché non esplicitamente individuato nelle tavole di P.I. o non presente nella cartografia di base del Piano.

Per elemento superfetativo s'intende qualsiasi aggiunta rispetto al tipo originario o a successive varianti del tipo originario, nonché qualsiasi aggiunta attuata nel tempo per assolvere ad esigenze specifiche d'uso ma non generatrice di un nuovo tipo.

Sono ammessi pertanto:

- gli interventi di restauro e risanamento da eseguirsi, quanto a tecniche e materiali, con i modi e le cautele del restauro scientifico;
- in caso di documentata necessità, l'inserimento dei servizi igienici e tecnologici richiesti dalle esigenze dell'uso, purché non comporti alterazione del profilo originario né dei caratteri tipologici dell'edificio.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo, anche se non strettamente connessi all'organismo edilizio, sono incluse le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria ed i singoli reperti che testimoniano le varie fasi dell'impianto urbano.

Il progetto d'intervento dovrà essere accompagnato da uno studio filologico, adeguatamente supportato da elaborati grafici e fotografie, che documenti l'evoluzione storica dell'organismo edilizio a partire dall'impianto tipologico originario e che illustri la congruenza fra la proposta progettuale e le presenti norme.

GRADO 2 – RESTAURO INTEGRATIVO E PROPOSITIVO

Interessa gli edifici di valore storico, architettonico o ambientale, che mantengono inalterati i fondamentali tratti tipologici e/o costruttivi e la cui permanenza è essenziale per il riconoscimento della morfologia originaria del tessuto urbano o come testimonianza della tradizione costruttiva locale. Il grado si applica anche a brani edilizi che, pur modificati nell'impianto tipologico originario, sono parte costitutiva della matrice urbana storica ovvero ad organismi monocellulari che, costruiti per assolvere a funzioni specialistiche oggi abbandonate, richiedono, per la loro permanenza, interventi di adeguamento tipologico e di conversione funzionale.

I progetti d'intervento dovranno assicurare la conservazione, il ripristino o il rinnovo dell'involucro edilizio originario, con riferimento sia ai caratteri geometrici sia ai caratteri formali e compositivi, il mantenimento della tipologia originaria o anche non originaria ma storicamente consolidata e di ogni elemento architettonico, plastico e figurativo che abbia rilevanza culturale.

Fatte salve specifiche e puntuali prescrizioni, i progetti dovranno altresì prevedere l'eliminazione di ogni elemento superfetativo dell'organismo architettonico o del contesto ambientale cui l'organismo architettonico appartiene, ancorché non esplicitamente individuato nelle tavole di P.I. o non presente nella cartografia di base del Piano.

Negli organismi per i quali ragioni di natura organizzativa o ambientale rendono improponibile il mantenimento della funzione originaria, quali portici, fienili ed in generale strutture produttive o di supporto alla produzione agricola, i progetti d'intervento, con modifica della destinazione d'uso in residenza e/o in destinazioni compatibili, dovranno consentire la lettura dei processi evolutivi della tipologia.

Sono ammessi pertanto:

- il rinnovo, per motivate ragioni statiche di solai e coperture; tale rinnovo dovrà avvenire di norma rispettando le quote di imposta di solai e coperture preesistenti. Modifiche alle quote di imposta della copertura sono ammesse solo dove esplicitamente previste nelle Tavole di progetto della serie 4 (peraltro non prescrittive); modifiche alle quote d'imposta dei solai intermedi potranno essere ammesse, con una variazione massima di 30 cm, solamente se prodromiche a rendere agibili locali sottostanti e/o soprastanti altrimenti non abitabili per fini residenziali (o simili) per insufficiente altezza interna. L'eventuale modifica della quota di imposta dei solai intermedi, nei limiti sopra esposti, è comunque subordinata al mantenimento della partitura e delle dimensioni delle forometrie di facciata originarie, con esplicita esclusione di interferenze tra l'estradosso finito del solaio intermedio e delle aperture esterne esistenti.
- l'eliminazione di ogni elemento che non contribuisca in modo essenziale alla caratterizzazione tipologica dell'edificio;
- l'inserimento dei servizi igienici e tecnologici richiesti dalle esigenze dell'uso, purché non comporti alterazione del profilo originario né degli essenziali caratteri tipologici dell'edificio.
- la riorganizzazione dell'impianto distributivo se compatibile con la permanenza degli elementi strutturali caratterizzanti la tipologia originaria, segnatamente i muri di spina, nei quali è ammessa la realizzazione di aperture di limitate dimensioni.
- il rinnovo e l'eventuale modifica dello sviluppo e della larghezza dei collegamenti verticali preesistenti, che dovranno essere modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio e, di norma, rispettando la localizzazione originaria;
- interventi di demolizione e ricostruzione di porzioni delle murature d'ambito e di spina originarie, finalizzati esclusivamente all'adeguamento alla normativa sismica vigente; tali interventi dovranno essere documentati in progetto e dovranno essere esplicitamente motivati e avvalorati da una perizia statica asseverata redatta da un ingegnere o altro tecnico abilitato; quanto sopra comunque compatibilmente con il mantenimento dell'immagine originaria dell'edificio e con le sue caratteristiche tipologiche e formali preesistenti e con la possibilità di verifica da parte dell'U.T.C..

In presenza di tipologia storica seriale, eventuali nuovi collegamenti in orizzontale tra edifici contigui dovranno essere realizzati senza pregiudicare la lettura della tipologia originaria.

Sono prescritti la conservazione e il ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio; è consentita eccezionalmente la realizzazione di interventi di modifica e di nuove aperture sulle pareti, sia cieche che già dotate di aperture, e sul tetto, salvaguardando la caratterizzazione morfologica dell'edificio, adottando un profilo analogo a quelle esistenti e comunque con la possibilità di verifica da parte dell'U.T.C..

In rapporto all'entità dell'intervento richiesto, dovrà essere redatta una relazione storica e tecnica, con documentazione fotografica ed un rilievo dettagliato dell'edificio.

GRADO 3 – RISTRUTTURAZIONE

Interessa edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale oggetto di pesanti modificazioni successive all'impianto originario o edifici in condizioni statiche e generali tali da rendere improponibile il recupero tramite intervento di restauro integrativo e propositivo, nonché edifici di recente impianto non più riferibili alla morfologia originaria.

I progetti di intervento dovranno tendere a meglio relazionare gli attuali organismi edilizi, sotto il profilo tipologico e compositivo, con il contesto urbanistico.

Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento statico e di ristrutturazione edilizia, così come definita all'art. 3 punto d) del D.P.R. n. 380/2001 per le ZTO A.

Nel caso di intervento di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione, l'intervento dovrà necessariamente essere rispondente alle finalità di cui al secondo comma del presente articolo.

GRADO 4 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Interessa gli organismi edilizi, i manufatti e le loro eventuali pertinenze che, per esigenze di carattere ambientale o funzionale del contesto urbanistico, devono essere demoliti.

E' ammessa esclusivamente l'ordinaria manutenzione.

In specifici ambiti, graficizzati nelle tavole di progetto della serie 4, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni entro sagome limite prefissate, secondo dati stereometrici (superficie, volume, numero di piani e altezza) pure definiti sulle tavole di piano, da intendersi come limiti massimi.

Nei casi di inerzia dei proprietari, l'autorità comunale potrà procedere all'ingiunzione di demolizione per motivi di incolumità pubblica, di igiene pubblica o di pubblico decoro.

Le aree rese disponibili per effetto della demolizione sono inedificabili, salvo diversa specifica indicazione di P.I. o, se ricomprese nell'ambito di piano attuativo, salvo diversa indicazione di questo.

AMPLIAMENTI PLANIVOLUMETRICI, COSTRUZIONI IN SOSTITUZIONE, NUOVE COSTRUZIONI

Interessa gli organismi edilizi per i quali, al fine di favorire una loro migliore composizione formale e/o un loro recupero funzionale, è ammessa una integrazione planimetrica e/o volumetrica o per i quali la ricostruzione è prevista in posizione diversa rispetto a quella dell'organismo da demolire. Interessa, altresì, nuove costruzioni ammesse su aree libere marginali e destinate, prevalentemente, ad autorimesse e volumi accessori.

I progetti d'intervento dovranno attenersi ai parametri indicati sulle tavole di P.I. e rispettare, ove graficamente evidenziata, la sagoma limite dell'eventuale nuova edificazione. Il volume massimo ammissibile è da intendersi comprensivo dell'eventuale volume esistente.

I progetti d'intervento dovranno interessare l'intera U.M.I., se definita nelle tavole di P.I., ed osservare criteri compositivi e costruttivi coerenti con le preesistenze di valore ambientale del contesto edificato.

Gli interventi di cui al presente articolo non sono obbligatori. Sono sempre ammesse la manutenzione ordinaria e le opere di consolidamento strutturale.

ALTRI INTERVENTI AMMESSI – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle tavole di progetto della serie 4, per talune U.E. sono indicate con apposita grafia ulteriori indicazioni e specifiche di intervento.

Si precisa che le indicazioni di cui alle lettere A, B, C, D, H, I, L, M sono da considerarsi “interventi ammessi ma non obbligatori”, mentre le indicazioni di cui alle lettere E, F, G sono da considerarsi “prescrizioni”, obbligatorie in caso di intervento sull'unità edilizia di riferimento.

Per le unità a destinazione di pubblico esercizio (bar, ristorante, pizzeria, ecc.) è ammessa, nelle aree scoperte di pertinenza, l'installazione di manufatti a strutture leggere rimovibili, con copertura in cannicciato e/o tela, senza alcuna chiusura perimetrale (anche se vetrata).

Per le unità edilizie a destinazione residenziale per l'installazione di manufatti a strutture leggere rimovibili si rimanda a quanto disposto nel Regolamento Edilizio.

Le aree scoperte incluse nei Perimetri di Corte Rurale possono essere recintate secondo le modalità e le caratteristiche previste nel Regolamento Edilizio; dovranno, comunque, essere adeguatamente inserite nel contesto storico. Le recinzioni che frazionino parti con caratteristiche di spazio funzionalmente o figurativamente unitario non sono ammesse, ad eccezione di aree identificate come proprietà esclusiva e, comunque, di pertinenza del fabbricato.

NORME PER L'UTILIZZABILITÀ DEI VANI

I locali ricavati negli edifici ricompresi negli ambiti delle Corti Rurali, dovranno avere di norma le caratteristiche dimensionali ed igieniche previste dal Regolamento Edilizio.

INTERVENTI SEMPRE AMMESSI

Indipendentemente dal grado attribuito, sono sempre ammesse, fatte salve le prescritte autorizzazioni, le necessarie opere di risanamento e di consolidamento delle strutture, quali sottofondazioni e sottomurazioni, restauro delle strutture verticali con la tecnica dello "cuci e scuci", risanamento dall'umidità senza taglio delle murature e inserimento di guaina impermeabile, nonché tutte le opere strutturali necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica vigente.

Tali opere dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e formali degli edifici preesistenti e le soluzioni strutturali proposte dovranno essere il più possibile coerenti, in particolare per gli edifici soggetti agli interventi di grado 1 e 2, con i criteri d'intervento riportati nella direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 12/10/2007 (Suppl. ordinario G.U. n. 24 del 29/01/2008), concernente *"la valutazione e la riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle norme tecniche per le costruzioni"*.

E' inoltre sempre consentito l'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, purché nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e in relazione alla categoria di intervento ammessa sulla singola U.E..

PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ

Sulle aree non si applicano indici stereometrici poiché tutte le aree scoperte sono di norma considerate inedificabili, fatti salvi gli ambiti soggetti a piano attuativo e dove esplicitamente diversamente indicato negli elaborati di Piano. La densità edilizia, le altezze ed il sedime dei fabbricati rimangono di norma invariati. Variazioni di volume sono ammessi nel caso di:

- a) Eliminazione di superfetazioni:
- b) Laddove specificatamente indicato nelle tavole di progetto e/o nelle schede delle singole unità edilizie.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovranno di norma avvenire senza modificazione delle quote di imposta e delle linee di pendenza delle falde, fatti salvi i casi di sopraelevazione esplicitamente previsti negli elaborati progettuali.

Le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni dovranno preferibilmente salvaguardare il verde privato, con l'obbligo, da porsi fra le condizioni per il titolo abilitativo edilizio del mantenimento e cura delle superfici a parco e giardino.

Per le pavimentazioni di spazi aperti configurati, funzionali agli edifici prospicienti, piazze, slarghi, percorsi pedonali e carrabili sono da impiegare preferibilmente materiali come il massello in pietra locale, i blocchetti di porfido o basalto, acciottolato con pietre di fiume o locali e, comunque, devono essere realizzati utilizzando materiali e manufatti omogenei e devono essere trattati in armonia con i caratteri dei manufatti costruiti che li delimitano. L'intervento dovrà, comunque, assicurare la corretta regimazione delle acque meteoriche.

Nelle aree scoperte di pertinenza ove insistono edifici a residenza, e comunque ad una distanza non superiore ad un raggio di 50 metri dagli stessi e all'interno della ZTO afferente, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private, a servizio della singola specifica abitazione e/o dell'agriturismo, quali ad esempio: campo da bocce, tennis e piscina e simili di tipo familiare, nel rispetto della morfologia del sito e senza consistenti movimenti di terra. Tali attrezzature da realizzarsi ad uso esclusivo della residenza e/o dell'agriturismo, non possono divenire Club o Circoli privati, né essere utilizzate da Associazioni né da pubblico pagante od abbonato e non potranno superare il 20% della superficie scoperta dell'area di pertinenza.

Per esigenze inderogabili di igiene e di sicurezza, o anche in sostituzione di strutture da demolire, possono essere ammesse costruzioni interrato destinate a locali accessori alla residenza e alle attività presenti negli ambiti delle Corti Rurali, nonché ad autorimesse, purché decorosamente pavimentate o coperte da manto erboso e purché gli accessi non deturpino l'ambiente né rechino pregiudizio alla pubblica circolazione pedonale o veicolare. Nel merito il giudizio è rimesso, caso per caso, al Responsabile Area Tecnica del Comune.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Negli ambiti oggetto del presente P.I. gli interventi sull'edificato si attuano normalmente attraverso interventi edilizi diretti che si riferiscano ad almeno una Unità Minima di Intervento (U.M.I.) come indicato nelle tavole di P.I.. Ove non diversamente indicato nelle tavole di P.I., l'Unità Minima di Intervento coincide con l'unità edilizia oggetto di schedatura tipo B.

Oltre allo specifico grado indicato per ciascuna Unità Minima di Intervento, nelle tavole di progetto sono riportate puntualmente, per alcune U.M.I., ulteriori prescrizioni particolari riportate in legenda e nelle relative schede.

I progetti che accompagnano i titoli edilizi abilitativi devono attenersi strettamente alla tipologia degli interventi ammessi dal P.I. e rispettare tutte le prescrizioni indicate nelle Tavole e nel corpo delle presenti Norme Tecniche Operative.

Quando per la realizzazione di tali interventi sia richiesto il piano attuativo, lo strumento potrà distribuire e ricomporre la volumetria anche diversamente rispetto alle indicazioni del piano generale, ma solo entro gli ambiti prefissati e nel rispetto della superficie coperta e delle altezze previste.

Le U.M.I. definiscono la porzione minima di suolo edificato o edificabile su cui è consentito un intervento edilizio singolo.

In deroga a quanto riportato al comma precedente, in caso di diverse proprietà o di altro reale impedimento all'intervento unitario sull'intera U.M.I., è consentito l'intervento per parti, ad eccezione degli edifici con grado 1, purché ciascuna parte sia funzionalmente compiuta e sempre nel rispetto delle finalità della specifica norma e del tipo di intervento previsto sull'intera unità.

In tal caso, per gli edifici soggetti a grado 2 (Restauro integrativo e propositivo) la deroga di cui al comma precedente è subordinata alla presentazione anche di tutti i prospetti relativi all'intera unità nonché al parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio Tecnico sulla compatibilità dell'intervento proposto.

Per gli edifici soggetti al grado 3 (Ristrutturazione) sarà sufficiente allegare documentazione fotografica esaustiva estesa a tutti i prospetti dell'intera unità edilizia.

Sugli edifici esistenti è sempre ammessa la *manutenzione ordinaria* come definita dall'art. 3 lettera a) del D.P.R. n. 380/2001. Per la manutenzione ordinaria non è richiesta l'autorizzazione, fatto salvo in caso di edifici sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e successive modifiche o integrazioni.

La *manutenzione straordinaria*, come definita dall'art. 3 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001, è sempre ammessa, sugli edifici esistenti, tranne che per le U.M.I. da demolire e per le superfetazioni e volumi accessori pure da demolire, purché:

- si mantenga nei limiti riguardanti la superficie, il volume, le unità immobiliari e la destinazione d'uso stabiliti dalla definizione stessa;
- negli edifici con grado 1 e 2 essa venga eseguita entro i limiti e secondo le modalità degli interventi ammessi nella specifica norma e nell'osservanza delle eventuali specifiche prescrizioni;
- negli edifici in cui è esplicitamente prescritto, si accompagni ad intervento di *riordino ambientale* come definito nel testo delle presenti Norme Tecniche Operative.

Superando anche uno solo dei limiti di cui alla definizione di legge, la manutenzione straordinaria si configurerà come un intervento di *restauro* o di *ristrutturazione*. Per questi il livello di ammissibilità deve essere verificato nel grado attribuito alla U.M.I.

La Demolizione senza Ricostruzione delle U.M.I. classificate con grado 4 e dei volumi accessori superfetativi indicati nelle Tavole di P.I. deve essere prevista nei progetti di intervento su altre unità contigue facenti parte della stessa proprietà ed avvenire prima o contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi. Negli altri casi esse saranno demolite o rimosse su istanza di autorizzazione da parte dei proprietari o dovranno esserlo su ordinanza del Sindaco emanata in base a esigenze di igiene e incolumità pubblica e/o di pubblico decoro.

RIORDINO AMBIENTALE

Negli edifici contraddistinti nelle tavole di Piano da un pallino, gli interventi di livello superiore alla manutenzione straordinaria e gli interventi che interessano in modo globale la facciata degli edifici dovranno obbligatoriamente prevedere il riordino ambientale, il quale consiste nell'insieme di opere necessarie a migliorare l'inserimento degli edifici nell'ambiente urbano storico correggendone gli elementi con questo contrastanti.

Il riordino ambientale si riferisce agli elementi architettonici o d'arredo che qualificano la scena urbana. Esso riguarda:

- la riforma delle aperture, che dovranno adeguarsi ai rapporti dimensionali tradizionali,
- la riforma degli elementi a sbalzo che dovranno armonizzarsi con quelli dell'edilizia storica,
- l'eliminazione di sovrastrutture (tettoie, porticati e simili) non originari e palesemente superfetativi che impediscano la lettura unitaria dei prospetti,
- la sostituzione di elementi di finitura e decorativi con riferimento al Regolamento Edilizio-quali:
 - i manti di copertura;
 - canali di gronda e pluviali,
 - portoni d'ingresso
 - serramenti esterni,

- ringhiere
- rivestimenti e zoccolature
- intonaci,
- tinteggiature
- coperture piane di autorimesse interrato che dovranno essere adeguatamente pavimentate o, nel caso di superfici ampie, finite a giardino.

ELEMENTI PUNTUALI E LINEARI SIGNIFICATIVI

L'individuazione sulle tavole del P.I. di elementi puntuali o lineari significativi (quali portali, edicole votive, pozzi, fontane, meridiane, muri di brolo e di recinzione, ecc.) nonché di altri elementi significativi del paesaggio urbano e agrario (aie, percorsi coperti, ecc.), comporta l'obbligo della conservazione, della manutenzione o del ripristino, segnatamente in caso di intervento su edifici adiacenti e/o di pertinenza della medesima proprietà.

TITOLO IV – SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 39 Assetto del territorio

Si rimanda al seguente articolo delle Norme Tecniche del P.A.T.I.:

- art. 19.

In particolare per il territorio di Caldiero si riporta l'elenco degli Ambiti Territoriali Omogenei.

Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico:

- A.P.I. – Ambito pianura
 - 1C Pianura nord
 - 2C Pianura sud-ovest;
- A.Pe – Ambito pedecollinare
 - 3C San Pietro;
- A.T - Termale
 - 11C Monte Rocca, Termale.

Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo:

- I.C - di interesse culturale
 - 4C Caldierino centro
 - 5C Caldiero centro;
- I.R - Misto a dominante residenziale
 - 6C Caldierino
 - 7C Caldiero

- 8C Strà;
- I.P - Dominante produttivo
 - 9C Polo orientale
- 10C Polo occidentale.

Art. 40 Componenti del sistema insediativo e destinazione d'uso

Le componenti del sistema insediativo sono:

- la struttura storica, comprendente la zona "A" - Centro Storico e Corte Rurale in zona agricola;
- la struttura residenziale, definita dalle zone residenziali "B", "C1" e "C2"
- la struttura produttiva, commerciale e direzionale delle zone D Economico Produttiva
- le aree di trasformazione urbanistica, quali i P.I.R.U.E.A ai sensi della L.R. n. 23/1999
- le aree destinate a servizi di interesse generale "F".

DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso ammissibili per le zone "A" - Centro Storico e Corti Rurali in zona agricola E

Per gli edifici ricompresi negli ambiti di Centro Storico, ferme restando le specifiche tipologie d'intervento edilizio e la rispondenza agli ordinari requisiti di igiene e sicurezza ed a meno di puntuali prescrizioni del P.I., sono sempre ammesse:

- Destinazioni d'uso residenziali e cambiamenti di destinazione d'uso in residenza;
- Limitatamente al piano terreno, il piccolo commercio al dettaglio, i pubblici esercizi, l'artigianato di servizio non molesto, preferibilmente d'interesse storico-culturale o turistico, nonché le attività di servizio, se a carattere locale e prevalentemente destinate ai residenti. **Nei titoli edilizi abilitativi** dovranno essere puntualmente indicate le destinazioni d'uso e, nel caso dei pubblici esercizi, dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale con il contesto residenziale, con particolare riguardo agli accorgimenti previsti per l'abbattimento di ogni fonte di inquinamento, in particolare di quello acustico;
- Al piano interrato le attività accessorie o complementari a quelle individuate al punto precedente;
- Su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, le attività professionali, direzionali e di carattere culturale sociale ed associazionistico;
- Sono altresì ammesse destinazioni d'uso di tipo turistico-ricettivo (alberghi, locande, bed and breakfast, ecc.), a condizione che vengano garantite adeguate dotazioni di spazi a verde e a parcheggi nella misura di almeno 15 mq/100mc.

Sono infine ammesse tutte le destinazioni per attrezzature e servizi pubblici e/o di pubblico interesse (anche se di iniziativa privata). Quanto sopra sia nelle zone all'uopo destinate nel previgente strumento urbanistico all'interno dell'ambito dei Centri Storici, sia negli immobili classificati come Centri Storici e Corti Rurali.

Negli immobili o in parti di immobili in cui, alla data di adozione del P.I. fossero insediate attività non residenziali in contrasto con la presente norma, esse sono riconfermabili. In tal caso,

indipendentemente dal grado attribuito all'immobile, è ammessa esclusivamente l'ordinaria manutenzione, mentre la tipologia d'intervento prevista dal P.I. è ammessa solo se finalizzata a modificare la destinazione d'uso in essere con altra conforme alla presente norma.

Per gli edifici compresi all'interno degli ambiti delle corti rurali e per gli edifici sparsi di valore storico-ambientale ubicati in zona agricola (o in zone assimilabili) sono ammesse le medesime destinazioni d'uso previste per il centro storico.

Negli ambiti di cui al comma precedente sono inoltre sempre ammesse destinazioni d'uso inerenti l'attività produttiva primaria, comprese le attività di tipo agrituristico, ovviamente nel rispetto della specifica normativa regionale vigente.

Per gli edifici sparsi di valore storico-ambientale ubicati in Z.T.O. diverse dal Centro storico e dalle Corti rurali di antica origine/zona agricola (quali ad es., zona di completamento residenziale e zona termale), sono sempre consentite le destinazioni d'uso ammesse dalle relative norme di zona.

Per tutti i casi di cambi di destinazione d'uso di cui ai commi precedenti andranno comunque reperiti i prescritti spazi a parcheggio, fatte salve eventuali diverse modalità previste dal Regolamento Edilizio. In caso di impossibilità totale o parziale di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima prevista dal Regolamento Edilizio e dalle N.T.O. attualmente vigenti, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma, da corrispondersi all'atto del rilascio del titolo abilitativo dell'intervento ovvero alla maturazione del termine a cui la legge associ significato assentivo, equivalente alla monetizzazione, parametrata sulle deliberazioni del consiglio comunale in materia, della quota parte delle aree per parcheggio mancanti. Si considerano pertinenziali i parcheggi realizzati con qualsiasi accorgimento tecnico costruttivo ammesso ed in conformità alla normativa vigente, purché ricompresi nel fabbricato o nell'area di pertinenza o entro 300 metri di raggio tra la proiezione a piano terra delle murature perimetrali della parte di edificio interessata all'intervento edilizio ai sensi del presente articolo ed il punto più vicino della superficie da destinare a parcheggio pertinenziale dello stesso edificio.

Destinazioni d'uso ammissibili per le zone residenziali ("B", "C1" e "C2")

Nella zone residenziali sono ammesse:

- residenziale;
- per il piano terra è consentito anche l'artigianato non molesto compatibilmente con le strutture e i gradi di tutela di valore;
- per il piano terra e piano primo è consentita anche l'attività terziaria in genere compatibilmente con le strutture;
- attrezzature e servizi pubblici e di interesse collettivo;
- attività turistico/ricettive ed in generale le destinazioni previste dalla L.R. n. 11/2013. Nelle zone residenziali C1 e C2 sono escluse le strutture ricettive alberghiere;
- esercizi per la ristorazione al piano terra;
- garage, depositi o magazzini o annessi di servizio alla residenza;

Le destinazioni d'uso legittimate da titoli autorizzativi esistenti alla data di adozione del P.I. n. 12 sono riconosciute e confermate.

Successivamente all'adozione del P.I. il cambio di destinazione d'uso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione di cui all'art. 11 delle presenti norme.

Destinazioni d'uso ammissibili per le zone D economico – produttive

Le destinazioni d'uso legittimate da titoli autorizzativi esistenti alla data di adozione del P.I. n. 12 sono riconosciute e confermate. Successivamente il cambio di destinazione d'uso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione di cui all'art. 11 delle presenti norme e dalle norme di settore. Nelle zone D sono ammessi:

- edifici a destinazione d'uso produttiva, artigianale e industriale, e relativi servizi come mensa, uffici aziendali, mostre permanenti, magazzini, depositi, autorimesse, alloggi per titolari e custodi, spazi di vendita strettamente connessi all'attività;
- la residenza per titolari e custodi nella misura massima di mc 600 per alloggio; una al massimo per unità produttive artigianali o industriali le quali abbiano almeno la dimensione minima di mq 200 di superficie coperta; tali costruzioni devono comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante;
- attività direzionali, uffici o sportelli bancari e servizi pubblici ed amministrativi;
- sedi per la ricerca e la produzione avanzata, logistica ed attività connesse, centro congressi, attività di formazione e specializzazione professionale;
- uffici di consulenza commerciale, finanziaria, legale, marketing, tecnica, studi professionali etc.;
- incubatori (incubator) dedicati alle aziende all'inizio della loro attività (start up) con programmi atti ad accelerare lo sviluppo delle stesse attraverso risorse di sostegno, attività produttive ad alto contenuto tecnologico;
- esercizi per la ristorazione, per attività ricreative;
- attrezzature socio-sanitarie come poliambulatori, centri di riabilitazione e di benessere;
- mostre permanenti e/o temporanee;
- autorimesse di uso pubblico e privato;
- stazioni di servizio per carburanti
- strutture di interesse collettivo delle zone, attrezzature, sedi istituzionali, servizi pubblici e di interesse collettivo, attrezzature ricreative, culturali, sociali e per l'istruzione e lo sport, palestre
- insediamenti a carattere commerciale nelle ZTO D/001 – D/008 – D/013; per le altre nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 50/2012;
- nella ZTO D/018 è ammessa esclusivamente l'attività ad Impianto mobile di recupero di rifiuti non pericolosi, secondo quanto previsto dall'Autorizzazione rilasciata dalla Provincia di Verona con Determinazione n. 3086/2015 del 19/02/2015 alla quale si rimanda per ogni intervento ammesso e nel rispetto degli Obblighi ed Avvertenze contenute.

Nella ZTO D/016 del Consorzio Agrario sono ammesse le destinazioni d'uso relativamente alle attività di raccolta, stoccaggio, commercializzazione di prodotti per l'agricoltura e la zootecnica adottata con DCC n. 12 del 07/03/2002 e approvata con DCC n. 5 del 27/02/2003.

Le destinazioni d'uso legittimate da titoli autorizzativi esistenti alla data di adozione del P.I. n. 12 sono riconosciute e confermate.

Successivamente all'adozione del P.I. il cambio di destinazione d'uso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione di cui all'art. 11 delle presenti norme.

Art. 41 Zona "A" – Centro Storico

Le presenti norme disciplinano gli interventi per le porzioni del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti di pertinenza che sono considerate, per le loro caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi.

Sono considerate zone A tutte le aree ricadenti all'interno della delimitazione di Centro Storico secondo quanto previsto dalla variante n. 3 al P.A.T.I. – Adeguamento al P.T.C.P., in caso di discordanza tra gli elaborati di P.I. e le tavole di dettaglio dei Centri Storici prevalgono le prime.

Sono in particolare oggetto del presente articolo:

- gli ambiti dei centri storici;
- altri edifici sparsi di tipo puntuale di valore storico-ambientale in ambiti diversi dai centri storici e di cui ai punti precedenti.

In coerenza con i dettami del P.A.T.I., che prevede la tutela, il recupero e la valorizzazione dei tessuti urbani e degli ambiti di interesse culturale, costituiti da edifici, manufatti puntuali e lineari, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, il Piano degli Interventi definisce gli interventi ammessi, segnatamente orientati a conservare e valorizzare tali elementi in modo da consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia dei centri storici, delle corti rurali e dei nuclei sparsi e dei più significativi elementi di specifica valenza paesaggistico-ambientale.

In ottemperanza al punto 12.3.1 delle norme tecniche del P.A.T.I., nelle tavole della serie 3 (3A ÷ 3G) sono state identificate come segue le Unità Edilizie (U.E.) di valore culturale, classificate secondo tre diverse categorie di valore sulla base delle caratteristiche tipologiche e degli specifici valori culturali, nonché le Unità Edilizie prive di valore storico ambientale ricomprese negli ambiti oggetto del presente Piano degli Interventi.

CATEGORIE DI VALORE DELLE UNITÀ EDILIZIE

A.1 - Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico e architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili.

A.2 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati, e assimilabili.

- Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili.

A.3 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati, con poche tracce dell'impianto originario, e assimilabili.

A.4 - Unità Edilizie prive di valore storico-ambientale.

Nelle medesime Tavole della serie 3 sono inoltre graficizzati manufatti ed altri elementi significativi, sia di tipo puntuale che lineare, talvolta ricompresi in singole unità edilizie, talvolta posizionati nelle aree scoperte di pertinenza, che si intendono da tutelare e valorizzare in quanto elementi e manufatti che per il loro valore artistico e paesaggistico concorrono a caratterizzare l'identità culturale del tessuto urbano e ambientale del territorio del Comune di Caldiero.

Ci si riferisce in particolare a portici e passaggi coperti, portali d'accesso, pozzi, edicole votive, meridiane, muri di brolo, aie, ecc.

Nei medesimi elaborati grafici della serie 3 sono graficizzati infine volumi e manufatti di carattere superfetativo, per i quali è prevista la demolizione contestualmente all'intervento sulle unità edilizie di pertinenza.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CATEGORIA A.1

Sono consentiti gli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** (così come definiti all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 – testo unico edilizia e successive modifiche e integrazioni), nonché di **restauro e risanamento conservativo** secondo i criteri e le modalità riportate nel successivo apposito paragrafo.

CATEGORIA A.2

Oltre agli interventi ammessi per la categoria A.1, sono sempre consentiti gli interventi di **restauro integrativo e propositivo** nonché, solo dove esplicitamente riportato negli elaborati grafici della serie 4 (4A ÷ 4G), anche gli interventi di **ristrutturazione, costruzione in sostituzione e ampliamento planivolumetrico**, secondo i criteri e le modalità operative riportate nei successivi appositi paragrafi e con le indicazioni e prescrizioni specifiche relative alle singole U.E. graficizzate nelle Tavole di progetto della serie 4 e/o eventualmente riportate nelle singole schede delle U.E..

CATEGORIA A.3

Oltre agli interventi ammessi per le categorie A.1 e A.2, compresi eventuali ampliamenti planivolumetrici solo dove esplicitamente indicati negli elaborati grafici di progetto (Tavole serie 4) e/o nelle schede delle U.E., è sempre ammesso l'intervento di **demolizione e ricostruzione** con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, così come definito al punto d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche .

CATEGORIA A.4

Per tale categoria di edifici, che comprende tutte le unità edilizie prive di valore storico-ambientale, sono ammessi tutti gli interventi previsti per le categorie A.1, A.2, A.3, fatte salve le unità edilizie per le quali è prevista nelle Tavole della serie 4 l'intervento di demolizione senza ricostruzione o di demolizione con ricostruzione con modalità e dati stereometrici prefissati. Per tale ultima casistica, in alternativa all'intervento indicato, è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

INTERVENTI EDILIZI CORRELATI ALLE CATEGORIE DI VALORE

Per ogni unità edilizia con specifica scheda di riferimento il Piano attribuisce un grado che corrisponde all'intervento edilizio ammesso. Ai fabbricati esistenti legittimi privi di schedatura viene assegnato il grado 3.

Nel caso di necessità di cambio di grado, in fase di richiesta dei titoli abilitativi è consentito il cambio di un grado rispetto a quello assegnato. La proposta di attribuzione del grado dovrà essere accompagnata da adeguata indagine storico-documentale a cura dei Tecnici Professionisti incaricati dai Soggetti Privati; tale proposta dovrà essere validata da parte del Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica.

La modifica del grado comporta anche l'aggiornamento delle schede delle singole unità edilizie che sarà sempre a carico dei Soggetti Privati attraverso i propri Professionisti incaricati e dovrà essere redatta secondo la scheda tipo che sarà fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale e pubblicata sul sito del Comune di Caldiero.

Nel caso di aggiornamenti delle schede le Tavole di Piano saranno aggiornate nella prima Variante urbanistica utile del Piano degli Interventi.

GRADO 1 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Interessa edifici, complessi o strutture murarie di notevole valore storico-artistico, architettonico o ambientale, vincolati o meno, da conservare integralmente.

I progetti d'intervento dovranno tendere alla conservazione ed al ripristino dei valori originari riferiti sia ai caratteri tipologici dell'impianto edilizio sia ai singoli elementi architettonici, plastici e figurativi.

Essi dovranno altresì prevedere l'eliminazione di ogni elemento superfetativo dell'organismo architettonico o del contesto ambientale cui l'organismo architettonico appartiene, ancorché non esplicitamente individuato nelle tavole di P.I. o non presente nella cartografia di base del Piano.

Per elemento superfetativo s'intende qualsiasi aggiunta rispetto al tipo originario o a successive varianti del tipo originario, nonché qualsiasi aggiunta attuata nel tempo per assolvere ad esigenze specifiche d'uso ma non generatrice di un nuovo tipo.

Sono ammessi pertanto:

- gli interventi di restauro e risanamento da eseguirsi, quanto a tecniche e materiali, con i modi e le cautele del restauro scientifico;
- in caso di documentata necessità, l'inserimento dei servizi igienici e tecnologici richiesti dalle esigenze dell'uso, purché non comporti alterazione del profilo originario né dei caratteri tipologici dell'edificio.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo, anche se non strettamente connessi all'organismo edilizio, sono incluse le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria ed i singoli reperti che testimoniano le varie fasi dell'impianto urbano.

Il progetto d'intervento dovrà essere accompagnato da uno studio filologico, adeguatamente supportato da elaborati grafici e fotografie, che documenti l'evoluzione storica dell'organismo edilizio a partire dall'impianto tipologico originario e che illustri la congruenza fra la proposta progettuale e le presenti norme.

GRADO 2 – RESTAURO INTEGRATIVO E PROPOSITIVO

Interessa gli edifici di valore storico, architettonico o ambientale, che mantengono inalterati i fondamentali tratti tipologici e/o costruttivi e la cui permanenza è essenziale per il riconoscimento della morfologia originaria del tessuto urbano o come testimonianza della tradizione costruttiva locale. Il grado si applica anche a brani edilizi che, pur modificati nell'impianto tipologico originario, sono parte costitutiva della matrice urbana storica ovvero ad organismi monocellulari che, costruiti per assolvere a funzioni specialistiche oggi abbandonate, richiedono, per la loro permanenza, interventi di adeguamento tipologico e di conversione funzionale.

I progetti d'intervento dovranno assicurare la conservazione, il ripristino o il rinnovo dell'involucro edilizio originario, con riferimento sia ai caratteri geometrici sia ai caratteri formali e compositivi, il mantenimento della tipologia originaria o anche non originaria ma storicamente consolidata e di ogni elemento architettonico, plastico e figurativo che abbia rilevanza culturale.

Fatte salve specifiche e puntuali prescrizioni, i progetti dovranno altresì prevedere l'eliminazione di ogni elemento superfetativo dell'organismo architettonico o del contesto ambientale cui l'organismo architettonico appartiene, ancorché non esplicitamente individuato nelle tavole di P.I. o non presente nella cartografia di base del Piano.

Negli organismi per i quali ragioni di natura organizzativa o ambientale rendono improponibile il mantenimento della funzione originaria, quali portici, fienili ed in generale strutture produttive o di supporto alla produzione agricola, i progetti d'intervento, con modifica della destinazione d'uso in residenza e/o in destinazioni compatibili, dovranno consentire la lettura dei processi evolutivi della tipologia.

Sono ammessi pertanto:

- il rinnovo, per motivate ragioni statiche di solai e coperture; tale rinnovo dovrà avvenire di norma rispettando le quote di imposta di solai e coperture preesistenti. Modifiche alle quote di imposta della copertura sono ammesse solo dove esplicitamente previste nelle Tavole di progetto della serie 4 (peraltro non prescrittive); modifiche alle quote d'imposta dei solai intermedi potranno essere ammesse, con una variazione massima di 30 cm, solamente se prodromiche a rendere agibili locali sottostanti e/o soprastanti altrimenti non abitabili per fini residenziali (o simili) per insufficiente altezza interna. L'eventuale modifica della quota di imposta dei solai intermedi, nei limiti sopra esposti, è comunque subordinata al mantenimento della partitura e delle dimensioni delle forometrie di facciata originarie, con esplicita esclusione di interferenze tra l'estradosso finito del solaio intermedio e delle aperture esterne esistenti.
- l'eliminazione di ogni elemento che non contribuisca in modo essenziale alla caratterizzazione tipologica dell'edificio;
- l'inserimento dei servizi igienici e tecnologici richiesti dalle esigenze dell'uso, purché non comporti alterazione del profilo originario né degli essenziali caratteri tipologici dell'edificio.
- la riorganizzazione dell'impianto distributivo se compatibile con la permanenza degli elementi strutturali caratterizzanti la tipologia originaria, segnatamente i muri di spina, nei quali è ammessa la realizzazione di aperture di limitate dimensioni.
- il rinnovo e l'eventuale modifica dello sviluppo e della larghezza dei collegamenti verticali preesistenti, che dovranno essere modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio e, di norma, rispettando la localizzazione originaria;
- interventi di demolizione e ricostruzione di porzioni delle murature d'ambito e di spina originarie, finalizzati esclusivamente all'adeguamento alla normativa sismica vigente; tali interventi dovranno essere documentati in progetto e dovranno essere esplicitamente motivati e avvalorati da una perizia statica asseverata redatta da un ingegnere o altro tecnico abilitato; quanto sopra comunque compatibilmente con il mantenimento dell'immagine originaria dell'edificio e con le sue caratteristiche tipologiche e formali preesistenti e con la possibilità di verifica da parte dell'U.T..

In presenza di tipologia storica seriale, eventuali nuovi collegamenti in orizzontale tra edifici contigui dovranno essere realizzati senza pregiudicare la lettura della tipologia originaria.

Sono prescritti la conservazione e il ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio; è consentita eccezionalmente la realizzazione di interventi di modifica e di nuove aperture sulle pareti, sia cieche che già dotate di aperture, e sul tetto, salvaguardando la caratterizzazione morfologica dell'edificio, adottando un profilo analogo a quelle esistenti e comunque con la possibilità di verifica da parte dell'U.T.. La richiesta di *“realizzazione di interventi di modifica e di nuove aperture sulle pareti, sia cieche che già dotate di aperture, e sul tetto”* dovrà essere supportata da una relazione tecnica che definisca chiaramente le necessità e dimostri il rispetto delle tipologie formali e compositive del manufatto esistente.

In rapporto all'entità dell'intervento richiesto, dovrà essere redatta una relazione storica e tecnica, con documentazione fotografica ed un rilievo dettagliato dell'edificio.

GRADO 3 – RISTRUTTURAZIONE

Interessa edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale oggetto di pesanti modificazioni successive all'impianto originario o edifici in condizioni statiche e generali tali da rendere improponibile il recupero tramite intervento di restauro integrativo e propositivo, nonché edifici di recente impianto non più riferibili alla morfologia originaria.

I progetti di intervento dovranno tendere a meglio relazionare gli attuali organismi edilizi, sotto il profilo tipologico e compositivo, con il contesto urbanistico.

Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento statico e di ristrutturazione edilizia, così come definita all'art. 3 punto d) del D.P.R. n. 380/2001 per le zone omogenee A.

Nel caso di intervento di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione, l'intervento dovrà necessariamente essere rispondente alle finalità di cui al secondo comma del presente articolo.

Per i manufatti non residenziali ricadenti in questa categoria si ammette l'utilizzo di un manto di copertura come da articolo 76 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

GRADO 4 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Interessa gli organismi edilizi, i manufatti e le loro eventuali pertinenze che, per esigenze di carattere ambientale o funzionale del contesto urbanistico, devono essere demoliti.

E' ammessa esclusivamente l'ordinaria manutenzione.

In specifici ambiti, graficizzati nelle tavole di progetto della serie 4, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni entro sagome limite prefissate, secondo dati stereometrici (superficie, volume, numero di piani e altezza) pure definiti sulle tavole di piano, da intendersi come limiti massimi.

Nei casi di inerzia dei proprietari, l'autorità comunale potrà procedere all'ingiunzione di demolizione per motivi di incolumità pubblica, di igiene pubblica o di pubblico decoro.

Le aree rese disponibili per effetto della demolizione sono inedificabili, salvo diversa specifica indicazione di P.I. o, se ricomprese nell'ambito di piano attuativo, salvo diversa indicazione di questo.

AMPLIAMENTI PLANIVOLUMETRICI, COSTRUZIONI IN SOSTITUZIONE, NUOVE COSTRUZIONI

Interessa gli organismi edilizi per i quali, al fine di favorire una loro migliore composizione formale e/o un loro recupero funzionale, è ammessa una integrazione planimetrica e/o volumetrica o per i quali la ricostruzione è prevista in posizione diversa rispetto a quella dell'organismo da demolire. Interessa, altresì, nuove costruzioni ammesse su aree libere marginali e destinate, prevalentemente, ad autorimesse e volumi accessori.

I progetti d'intervento dovranno attenersi ai parametri indicati sulle tavole di P.I. e rispettare, ove graficamente evidenziata, la sagoma limite dell'eventuale nuova edificazione. Il volume massimo ammissibile è da intendersi comprensivo dell'eventuale volume esistente.

I progetti d'intervento dovranno interessare l'intera U.M.I., se definita nelle tavole di P.I., ed osservare criteri compositivi e costruttivi coerenti con le preesistenze di valore ambientale del contesto edificato.

Gli interventi di cui al presente articolo non sono obbligatori. Sono sempre ammesse la manutenzione ordinaria e le opere di consolidamento strutturale.

ALTRI INTERVENTI AMMESSI – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle tavole di progetto della serie 4, per talune U.E. sono indicate con apposita grafia ulteriori indicazioni e specifiche di intervento.

Si precisa che le indicazioni di cui alle lettere A, B, C, D, H, I, L, M sono da considerarsi “interventi ammessi ma non obbligatori”, mentre le indicazioni di cui alle lettere E, F, G sono da considerarsi “prescrizioni”, obbligatorie in caso di intervento sull'unità edilizia di riferimento.

Per le unità a destinazione di pubblico esercizio (bar, ristorante, pizzeria, ecc.) è ammessa, nelle aree scoperte di pertinenza, l'installazione di manufatti a strutture leggere rimovibili, con caratteri equiparabili all'articolo 53 del Regolamento Edilizio Comunale.

Per le unità edilizie a destinazione residenziale per l'installazione di manufatti a strutture leggere rimovibili si rimanda a quanto disposto nel Regolamento Edilizio.

Le aree scoperte incluse nei Perimetri di Corte Rurale possono essere recintate secondo le modalità e le caratteristiche previste nel Regolamento Edilizio; dovranno, comunque, essere adeguatamente inserite nel contesto storico. Le recinzioni che frazionino parti con caratteristiche di spazio funzionalmente o figurativamente unitario non sono ammesse, ad eccezione di aree identificate come proprietà esclusiva e, comunque, di pertinenza del fabbricato.

NORME PER L'UTILIZZABILITÀ DEI VANI

I locali ricavati negli edifici ricompresi negli ambiti oggetto del presente P.I., dovranno avere di norma le caratteristiche dimensionali ed igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente.

INTERVENTI SEMPRE AMMESSI

Indipendentemente dal grado attribuito, sono sempre ammesse, fatte salve le prescritte autorizzazioni, le necessarie opere di risanamento e di consolidamento delle strutture, quali sottofondazioni e sottomurazioni, restauro delle strutture verticali con la tecnica dello "cuci e scuci", risanamento dall'umidità senza taglio delle murature e inserimento di guaina impermeabile, nonché tutte le opere strutturali necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica vigente.

Tali opere dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e formali degli edifici preesistenti e le soluzioni strutturali proposte dovranno essere il più possibile coerenti, in particolare per gli edifici soggetti agli interventi di grado 1 e 2, con i criteri d'intervento riportati nella direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 12/10/2007 (Suppl. ordinario G.U. n. 24 del 29/01/2008), concernente *"la valutazione e la riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle norme tecniche per le costruzioni"*.

E' inoltre sempre consentito l'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, purché nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e in relazione alla categoria di intervento ammessa sulla singola U.E..

PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ

Sulle aree non si applicano indici stereometrici poiché tutte le aree scoperte sono di norma considerate inedificabili, fatti salvi gli ambiti soggetti a piano attuativo e dove esplicitamente diversamente indicato negli elaborati di Piano. La densità edilizia, le altezze ed il sedime dei fabbricati rimangono di norma invariati. Variazioni di volume sono ammessi nel caso di:

- a) eliminazione di superfetazioni;
- b) laddove specificatamente indicato nelle tavole di progetto e/o nelle schede delle singole unità edilizie.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovranno di norma avvenire senza modificazione delle quote di imposta e delle linee di pendenza delle falde, fatti salvi i casi di sopraelevazione esplicitamente previsti negli elaborati progettuali.

Le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni dovranno preferibilmente salvaguardare il verde privato, con l'obbligo, da porsi fra le condizioni per il titolo abilitativo edilizio del mantenimento e cura delle superfici a parco e giardino.

Per le pavimentazioni di spazi aperti configurati, funzionali agli edifici prospicienti, piazze, slarghi, percorsi pedonali e carrabili sono da impiegare preferibilmente materiali come il massello in pietra locale, i blocchetti di porfido o basalto, acciottolato con pietre di fiume o locali e, comunque, devono essere realizzati utilizzando materiali e manufatti omogenei e devono essere trattati in armonia con i caratteri dei manufatti costruiti che li delimitano. L'intervento dovrà, comunque, assicurare la corretta regimazione delle acque meteoriche.

Nelle aree scoperte di pertinenza ove insistono edifici a residenza, e comunque ad una distanza non superiore ad un raggio di 50 metri dagli stessi e all'interno della ZTO afferente, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private, a servizio della singola specifica abitazione e/o dell'agriturismo, quali ad esempio: campo da bocce, tennis e piscina e simili di tipo familiare, nel rispetto della morfologia del sito e senza consistenti movimenti di terra. Tali attrezzature da realizzarsi ad uso esclusivo della residenza e/o dell'agriturismo, non possono divenire Club o Circoli privati, né essere utilizzate da Associazioni né da pubblico pagante od abbonato e non potranno superare il 20% della superficie scoperta dell'area di pertinenza.

Per esigenze inderogabili di igiene e di sicurezza, o anche in sostituzione di strutture da demolire, possono essere ammesse costruzioni interrato destinate a locali accessori alla residenza e alle attività presenti nei Centri Storici, nonché ad autorimesse, purché decorosamente pavimentate o coperte da manto erboso e purché gli accessi non deturpino l'ambiente né rechino pregiudizio alla pubblica circolazione pedonale o veicolare. Nel merito il giudizio è rimesso, caso per caso, al Responsabile Area Tecnica del Comune.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Negli ambiti oggetto del presente P.I. gli interventi sull'edificato si attuano normalmente attraverso interventi edilizi diretti che si riferiscano ad almeno una Unità Minima di Intervento (U.M.I.) come indicato nelle tavole di P.I.. Ove non diversamente indicato nelle tavole di P.I., l'Unità Minima di Intervento coincide con l'unità edilizia oggetto di schedatura tipo B.

Oltre allo specifico grado indicato per ciascuna Unità Minima di Intervento, nelle tavole di progetto sono riportate puntualmente, per alcune U.M.I., ulteriori prescrizioni particolari riportate in legenda e nelle relative schede.

I progetti che accompagnano i titoli edilizi abilitativi devono attenersi strettamente alla tipologia degli interventi ammessi dal P.I. e rispettare tutte le prescrizioni indicate nelle Tavole e nel corpo delle presenti Norme Tecniche Operative.

Quando per la realizzazione di tali interventi sia richiesto il piano attuativo, lo strumento potrà distribuire e ricomporre la volumetria anche diversamente rispetto alle indicazioni del piano generale, ma solo entro gli ambiti prefissati e nel rispetto della superficie coperta e delle altezze previste.

Le U.M.I. definiscono la porzione minima di suolo edificato o edificabile su cui è consentito un intervento edilizio singolo.

In deroga a quanto riportato al comma precedente, in caso di diverse proprietà o di altro reale impedimento all'intervento unitario sull'intera U.M.I., è consentito l'intervento per parti, ad eccezione degli edifici con grado 1, purché ciascuna parte sia funzionalmente compiuta e sempre nel rispetto delle finalità della specifica norma e del tipo di intervento previsto sull'intera unità.

In tal caso, per gli edifici soggetti a grado 2 (Restauro integrativo e propositivo) la deroga di cui al comma precedente è subordinata alla presentazione anche di tutti i prospetti relativi all'intera unità nonché al parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio Tecnico sulla compatibilità dell'intervento proposto.

Per gli edifici soggetti al grado 3 (Ristrutturazione) sarà sufficiente allegare documentazione fotografica esaustiva estesa a tutti i prospetti dell'intera unità edilizia.

Sugli edifici esistenti è sempre ammessa la *manutenzione ordinaria* come definita dall'art. 3 lettera a) del D.P.R. n. 380/2001. Per la manutenzione ordinaria non è richiesta l'autorizzazione, fatto salvo in caso di edifici sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e successive modifiche o integrazioni.

La *manutenzione straordinaria*, come definita dall'art. 3 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001, è sempre ammessa, sugli edifici esistenti, tranne che per le U.M.I. da demolire e per le superfetazioni e volumi accessori pure da demolire, purché:

- si mantenga nei limiti riguardanti la superficie, il volume, le unità immobiliari e la destinazione d'uso stabiliti dalla definizione stessa;
- negli edifici con grado 1 e 2 essa venga eseguita entro i limiti e secondo le modalità degli interventi ammessi nella specifica norma e nell'osservanza delle eventuali specifiche prescrizioni;
- negli edifici in cui è esplicitamente prescritto, si accompagni ad intervento di *riordino ambientale* come definito nel testo delle presenti Norme Tecniche Operative.

Superando anche uno solo dei limiti di cui alla definizione di legge, la manutenzione straordinaria si configurerà come un intervento di *restauro* o di *ristrutturazione*. Per questi il livello di ammissibilità deve essere verificato nel grado attribuito alla U.M.I.

La *DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE* delle U.M.I. classificate con grado 4 e dei volumi accessori superfetativi indicati nelle Tavole di P.I. deve essere prevista nei progetti di intervento su altre unità contigue facenti parte della stessa proprietà ed avvenire prima o contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi. Negli altri casi esse saranno demolite o rimosse su istanza di autorizzazione da parte dei proprietari o dovranno esserlo su ordinanza del Sindaco emanata in base a esigenze di igiene e incolumità pubblica e/o di pubblico decoro.

RIORDINO AMBIENTALE

Negli edifici contraddistinti nelle tavole di Piano da un pallino, gli interventi di livello superiore alla manutenzione straordinaria e gli interventi che interessano in modo globale la facciata degli edifici dovranno obbligatoriamente prevedere il riordino ambientale, il quale consiste nell'insieme di opere necessarie a migliorare l'inserimento degli edifici nell'ambiente urbano correggendone gli elementi con questo contrastanti.

Il riordino ambientale si riferisce agli elementi architettonici o d'arredo che qualificano la scena urbana. Esso riguarda:

- la riforma delle aperture, che dovranno adeguarsi ai rapporti dimensionali tradizionali,
- la riforma degli elementi a sbalzo che dovranno armonizzarsi con quelli dell'edilizia storica,
- l'eliminazione di sovrastrutture (tettoie, porticati e simili) non originari e palesemente superfetativi che impediscano la lettura unitaria dei prospetti,
- la sostituzione di elementi di finitura e decorativi con riferimento al Regolamento Edilizio quali:
 - i manti di copertura
 - canali di gronda e pluviali
 - portoni d'ingresso
 - serramenti esterni,
 - ringhiere
 - rivestimenti e zoccolature,
 - intonaci
 - tinteggiature

- coperture piane di autorimesse interrato che dovranno essere adeguatamente pavimentate o, nel caso di superfici ampie, finite a giardino.

ELEMENTI PUNTUALI E LINEARI SIGNIFICATIVI

L'individuazione sulle tavole del P.I. di elementi puntuali o lineari significativi (quali portali, edicole votive, pozzi, fontane, meridiane, muri di brolo e di recinzione, ecc.) nonché di altri elementi significativi del paesaggio urbano e agrario (aie, percorsi coperti, ecc.), comporta l'obbligo della conservazione, della manutenzione o del ripristino, segnatamente in caso di intervento su edifici adiacenti e/o di pertinenza della medesima proprietà.

Art. 42 Zona "B" – Residenziale di completamento

Si tratta di parti di territorio totalmente o parzialmente edificate in cui risultano verificate le seguenti condizioni:

- esistenza delle particolari opere di urbanizzazione;
- densità territoriale non inferiore a 1,5 mc/mq;
- superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12.5 % della superficie fondiaria.

Compatibilmente con i parametri del Repertorio Normativo, sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa la demolizione, ampliamenti. Interventi di nuova costruzione su aree residue e su quelle ottenibili per frazionamento di aree parzialmente edificate.

Sono consentiti i frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza volumetrica tale da rispettare gli indici del Repertorio Normativo.

Sono comunque fatte salve le cubature esistenti, legittimamente concesse, superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi costituenti annessi di origine rurale.

Art. 43 Zona "C1" - Residenziale integrativa

Si tratta di parti di territorio parzialmente edificate in cui risultano verificate le seguenti condizioni:

- densità territoriale non inferiore a 0,5 mc/mq;
- superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 7,5% della superficie fondiaria.

Rientrano in tale categoria anche le aree con volumi prevalentemente residenziali al di fuori dei centri urbani non ascrivibili alle zone agricole.

Compatibilmente con i parametri del Repertorio Normativo, sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa la demolizione, ampliamenti. Interventi di nuova costruzione su aree residue e su quelle ottenibili per frazionamento di aree parzialmente edificate.

Sono consentiti i frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza volumetrica tale da rispettare gli indici del Repertorio Normativo.

Sono comunque fatte salve le cubature esistenti, legittimamente concesse, superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volumi costituenti annessi di origine rurale.

Art. 44 Zona "C2" - Residenziale di espansione

Si tratta di parti di territorio non edificate o parzialmente edificate non definibili come zona C1, destinate all'attrezzatura di aree per nuovi insediamenti residenziali.

Si interviene esclusivamente a seguito di P.U.A. ovvero secondo quanto previsto dalla convenzione. Il P.U.A. deve considerare come indicazione le aree di servizio previste dal P.I. nel complesso delle dotazioni degli standard di norma per le aree interessate.

Art. 45 Zone D – Economico produttive

Sono le zone con destinazione economico – produttiva comprendenti aree di completamento, aree in attuazione o in previsione, appartengono a questa categoria anche zone assoggettate a SUAP come individuate negli elaborati di Piano.

Compatibilmente con i parametri del Repertorio Normativo, sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa la demolizione, ampliamenti. Interventi di nuova costruzione su aree residue e su quelle ottenibili per frazionamento di aree parzialmente edificate.

Sono ammessi interventi diretti (IED) ed ove previsto si interviene mediante P.U.A..

Sono consentiti i frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro superficie coperta tale da rispettare gli indici del Repertorio Normativo.

Rimangono a carico dei proprietari dei terreni interessati gli oneri relativi all'allacciamento delle opere comunali di urbanizzazione primaria da convenzionarsi col Comune stesso.

In particolare:

- la ZTO D/017 è soggetta ad Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 11/2004 e art. 57 delle NT_PTCP;
- la ZTO D/018 è soggetta ad Accordo P/P n. 13 ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 ed ogni intervento è subordinato allo stesso ed a quanto definito al suo interno, è ammessa l'attività ad impianto di recupero rifiuti non pericolosi secondo quanto previsto dall'autorizzazione rilasciata dalla Provincia di Verona e l'attività di stoccaggio/lavorazione di materiali inerti e/o terre e rocce da scavo. Potrà essere realizzata una superficie coperta da destinare a magazzino/deposito e destinazione d'uso connesse all'attività di massimo 1000 mq con altezza massima pari a 7,5 ml.

In fase di predisposizione del PUA:

- a) sia garantita la conformità dell'intervento con quanto sancito dal "Piano Regionale di gestione dei Rifiuti";
- b) siano svolti opportuni approfondimenti sulla viabilità locale e sui flussi di traffico, finalizzati a stimare eventuali effetti generati dalla trasformazione sull'assetto viario. In esito al predetto studio, qualora necessario, dovranno essere definite soluzioni viabilistiche atte a mitigare l'effetto peggiorativo stimato.

Art. 51 Attività produttiva da bloccare e/o trasferire

Per gli edifici adibiti ad attività produttive da bloccare e/o da trasferire ed identificati con apposita grafia nelle tavole del Piano, indipendentemente dalla Z.T.O. in cui essi ricadono, sono ammessi esclusivamente il consolidamento statico e l'ordinaria manutenzione.

L'attuazione della normativa relativa alla Z.T.O. interessate anche in parte, da edifici adibiti ad attività da trasferire, ed identificati con apposita grafia, sono ammessi subordinatamente alla demolizione completa dell'esistente non compatibile.

Art. 52 Zone "F" - Servizi ed impianti di interesse comune

Le zone destinate ad ospitare servizi e attrezzature di interesse comune sono suddivise in:

- **"Fa" – Area per istruzione:** sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre ecc. Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, fino ad un max di 500 mc. Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel D.M. LL.PP. del 18/12/75 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 5/8/75 n. 412;

La zona Fa/0006, classificata dalle NT_PTCP all'art. 74 – Infrastruttura scolastica non connessa è ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), nonché gli ampliamenti necessari per la funzionalità dell'immobile esistente finalizzati agli indirizzi scolastici presenti all'adozione del P.T.C.P. e di quelli strettamente connessi e subordinatamente all'accertamento da parte della Provincia dell'inopportunità del trasferimento in uno dei poli scolastici individuati.

- **"Fb" – Area per attrezzature di interesse comune:** sono zone destinate alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico diversi da quelli di cui alla precedente lettera a). Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia fino ad un max di 500 mc.

Le zone classificate come Fb/99-8 e Fb/99-21, sono destinate alle aree cimiteriali esistenti. Tutte le attività e le funzioni svolte devono essere collegate al funzionamento del cimitero. Nelle aree e negli edifici sono ammessi:

- forni crematori e/o inceneritori con relative pertinenze
- depositi di attrezzature e mezzi per scavo ed altre lavorazioni cimiteriali
- uffici per custodia, cappelle per preghiere
- manufatti per la tumulazione
- quant'altro consentito dalla legge.

La zona classificata ZTO Fb/024 deve rispettare quanto indicato nel Parere Motivato n. 257 del 14 ottobre 2021:

- La vicina presenza di una fortificazione storica, oltre al sito di valore monumentale, dovrà imporre una linea di indirizzo degli interventi derivanti dalla nuova schedatura che garantisca una idonea tutela dei relativi contesti pertinenziali, ai fini della salvaguardia dei caratteri storico - culturali e monumentali e di pregio paesaggistico. Si rimanda alle norme specifiche previste dal regolamento Edilizio Comunale per i centri storici e le corti rurali in zona agricola.
- **"Fc" – Area attrezzata a parco, gioco e sport:** sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport, zone per attrezzature termali curative e sportive, chioschi per la vendita di bibite, giornali, ecc. In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc. Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia fino ad un max di 500 mc. Per la zona termale si rimanda ai successivi articoli.

La zona Fc/0001 individua le attrezzature termali, sportive e curative; per la lavorazione e la commercializzazione dell'acqua termale, per l'impiego del tempo libero, per attività di ristoro, ed turistico alberghiera oltre alle attività di servizio pubblico in genere. Sono ammesse strutture sportive, palestre e palazzetti, impianti natatori all'aperto. Ogni intervento dovrà verificare e prevedere la corretta dotazione di spazi per la sosta a servizio degli utenti la struttura e dovrà prevedere idonea mitigazione ambientale.

L'attuazione delle costruzioni ed attrezzature per la zona termale e la loro gestione possono essere realizzate anche da privati secondo impegni convenzionati con il Comune.

- **“Fd” – Area per parcheggi:** sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi anche a più livelli per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere. In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli. L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale. Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e relativi impianti, in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

La realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico ammesse all'interno di queste zone, potrà essere effettuata sia da soggetti pubblici che da soggetti privati. In tali zone sono ammessi solo edifici pubblici e di pubblico interesse.

Gli interventi, qualora realizzati dalla pubblica amministrazione, potranno prevedere diverse organizzazioni o distribuzioni previo verifica del dimensionamento generale.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone si attua a mezzo di intervento edilizio diretto, salva la facoltà del Comune di richiedere la redazione di P.U.A. allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale degli interventi.

Possono essere riservate all'utilizzazione di Enti e di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi. Sulle aree a standard comunali (Fa, Fb, Fc, Fd) l'utilizzazione e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione.

Art. 54 Zona “VP” - Verde privato

Si tratta di aree che per loro ubicazione hanno caratteristiche di protezione di visuali e/o di particolari colture o essenze arboree esistenti e/o di pregevoli sistemazioni a giardino o verde boschivo e sono indicate per la loro conservazione a verde secondo le precipue caratteristiche.

Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone urbanizzate o urbanizzabili limitrofe.

Concorrono invece nel caso della zona E limitrofe secondo la normativa delle sottozone meno vincolate.

In tali aree non è consentito abbattere piante viventi d'alto fusto senza autorizzazione comunale avuto il nulla osta di tutti gli Organismi Provinciali, Regionali e statali competenti qualora siano vincolate a sensi della Legislazione vigente.

Per l'edilizia esistente sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione a sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 .

Per l'edilizia residenziale esistente sono ammessi aumenti di volume fino al 15% della cubatura in essere con un massimo di mc. 150 per edificio.

Sono in ogni caso ammesse quelle costruzioni: chioschi, serre, ecc., legate alla coltivazione dei fondi o finalizzate a valorizzare le sistemazioni a verde e a giardino, fatte salve in ogni caso le dovute autorizzazioni degli Enti competenti per il rilascio delle rispettive concessioni.

Art. 55 Area assoggettata a riordino urbanistico (L.R. n. 4/2015 art. 8, c. 1, lett. b)

Si tratta di aree soggette a riordino urbanistico di cui alla L.R. n. 4/2015 art. 8, c. 1, lett. b) per le quali si applica limiti di densità, di altezza e di distanza in deroga a quelli stabiliti dagli artt. 7, 8 e 9 del DM 2/4/1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della Legge 6/08/1967, n. 765".

Si rimanda, inoltre, all'art. 2bis del D.P.R. n. 380/2001 comma 1 ter per gli interventi di demolizione e ricostruzione e per i limiti di distanza tra fabbricati.

I limiti di densità, di altezza e di distanza, in deroga a quelli stabiliti dagli artt. 7, 8 e 9 del DM 2/4/1968, n. 1444, fissati dallo strumento urbanistico generale ai sensi del comma 1, non devono compromettere le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie degli insediamenti e degli edifici e devono assicurare il mantenimento di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio adeguati alle necessità delle zone o ambiti individuati secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico generale.

In attuazione dell'art. 2bis del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni, ai fini del calcolo della distanza minima tra pareti finestrate di cui all'art. 9 del DM 2/4/1968, n. 1444, non sono computati gli sporti e gli elementi a sbalzo, compresi terrazze e balconi non chiusi, aggettanti dalla facciata dell'edificio per non più di metri 1,50. Resta fermo il rispetto delle disposizioni del codice civile relative alle distanze tra costruzioni nonché quelle relative all'apertura di vedute dirette e balconi sul fondo del vicino.

Art. 56 Percorsi pedonali, piste ciclabili e piazze pedonali

Il Pi individua nella tavola di piano i principali tracciati di percorsi pedonali, piste ciclabili e piazze pedonali esistenti e di progetto.

I percorsi pedonali e le piste ciclabili di progetto costituiscono degli schemi direttori aventi valenza puramente indicativa di massima, rappresentativa di un tracciato che sarà individuato, determinato e precisato in sede di progetto.

Art. 57 Attività economico–produttiva in zona impropria da confermare

Attività economico–produttive in zona impropria da confermare in riferimento alla L.R. n. 11/2004 art. 17 comma 3 lettera i) e all'art. 14.13 delle NT del P.A.T.I..

Le attività economico–produttive in zona impropria da confermare vengono individuate e normate con specifica scheda come di seguito elencate:

- Scheda 1 Toffaletti Costruzioni Generali srl
- Scheda 2 Locanda Caloseni Ristorante

Art. 58 Sportello Unico per le Attività Produttiva

Sono le attività soggette alla procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 160/2010 e successive modificazioni e disciplinato dalla L.R. n. 55/2012 individuate negli elaborati grafici del piano.

Art. 59 Attività di recupero rifiuti non pericolosi – Det. della Provincia di Verona n. 3086/15

Si tratta ambito dove è presente un'attività di "Recupero rifiuti inerti non pericolosi, sito in via Presa n. 2" autorizzata dalla Provincia di Verona con determinazione n. 3086/15 del 19 agosto 2015 alla quale si rimanda per ogni intervento ammesso e nel rispetto degli Obblighi ed Avvertenze contenute.

Art. 60 Aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in riferimento al P.A.I.

Si tratta di un'area individuata dal Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino idrografico del fiume Adige redatto dall'Autorità di bacino dell'Adige in Tavola A4.37/III - Grado di pericolosità idraulica approvato con Decreto Segretariale n. 92 del 15/11/2017.

Si tratta una porzione di territorio, posta a nord-ovest del territorio in confine con il comune di Lavagno, definita come Zone di Attenzione: Porzioni di territorio ove vi sono informazioni di possibili condizioni di pericolo cui non è stata ancora associata alcuna classe di pericolosità.

Oltre le norme previste dalle NT_PAI valgono in particolare le seguenti disposizioni :

ARTICOLO 8 – Disposizioni comuni per le aree a pericolosità idraulica, geologica, valanghiva e per le zone di attenzione

1. Le amministrazioni comunali non possono rilasciare concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire od equivalenti previsti dalle norme vigenti, in contrasto con il Piano.

2. Possono essere portati a conclusione tutti i piani e gli interventi i cui provvedimenti di approvazione, autorizzazione, concessione, permessi di costruire od equivalenti previsti dalle norme vigenti, siano stati rilasciati prima della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'avvenuta adozione del presente Progetto di Variante, fatti salvi gli effetti delle misure di salvaguardia precedentemente in vigore e delle norme e previsioni vigenti fino alla data in cui saranno efficaci le norme e le previsioni del presente Progetto di Variante.

3. Nelle aree classificate pericolose e nelle zone di attenzione, ad eccezione degli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio, di tutela della pubblica incolumità e di quelli previsti dal Piano di bacino, è vietato, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata:

a. eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini, ovvero dei versanti soggetti a fenomeni franosi;

b. realizzare tombinature dei corsi d'acqua;

c. realizzare interventi che favoriscano l'infiltrazione delle acque nelle aree franose;

d. costituire, indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;

e. realizzare, in presenza di fenomeni di colamento rapido (CR), interventi che incrementino la vulnerabilità della struttura, quali aperture sul lato esposto al flusso;

f. realizzare locali interrati o seminterrati nelle aree a pericolosità idraulica o da colamento rapido.

4. Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree fluviali e in quelle pericolose, fermo restando quanto stabilito al comma precedente ed in rapporto alla specifica natura e

tipologia di pericolo individuata, tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione, devono essere tali da:

a. mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;

b. non aumentare le condizioni di pericolo dell'area interessata nonché a valle o a monte della stessa;

c. non ridurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi dell'invarianza idraulica e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;

d. minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica o valanghiva.

5. Tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione.

6. Tutti gli interventi consentiti non devono pregiudicare la definitiva sistemazione né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino vigente.

Si precisa che il P.A.I. costituisce un vincolo sovraordinato agli strumenti urbanistici ed inoltre:

- l'ambito P.A.I. è da intendersi ricognitivo;
- le successive modifiche del P.A.I. non costituiscono variante agli strumenti urbanistici ma sono immediatamente efficaci a partire dalla loro entrata in vigore e quindi il P.I. ne recepisce gli effetti senza procedere con variante al P.A.T..

Art. 61 Interventi compensativi di perequazione ambientale

Nel rispetto del parere VAS n. 61 del 4 settembre 2007 (punto 4 pag. 16) il P.I. garantisce le azioni di carattere compensativo in ambito rurale contestualmente ad interventi di nuova trasformazione.

In attuazione a tale prescrizione si dovranno adottare idonee misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferica secondo la metodologia di compensazione della CO₂. Tale metodologia prevede di compensare in parte la CO₂ emessa nella fase di gestione dell'insediamento con un'idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari etc.) da realizzarsi con barriere vegetali e/o artificiali possibilmente nelle zone a maggiore esposizione al rumore a seguito della valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti.

Nel caso non fosse possibile attuare tale forma di compensazione in loco dovrà essere realizzata in altre aree comunali con preferenza all'interno della medesima ATO e nelle aree facenti parte della "rete ecologia".

Il "progetto del verde" deve prevedere una analitica descrizione delle essenze arboree interessate, essenze che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato e dovrà essere effettuato il calcolo della CO₂ assimilata. Si potrà adottare uno o più criteri fra i seguenti al fine di determinare la biomassa da impiantare. Sarà compito dell'Ufficio Tecnico Comunale la valutazione della congruità delle scelte proposte:

- l'indice di Riequilibrio Ecologico nella misura di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;

- l'indice di Riequilibrio Ambientale nei giardini privati (quelli pertinenti al lotto edificabile) dovranno essere progettati e realizzati considerando che almeno un 30% dello scoperto risultante dalla eventuale massima edificazione sia destinato alla messa a dimora di alberature tipiche del luogo ed a verde inerbito; alberate con essenze d'alto fusto in ragione di 1 pianta ogni 2 posti auto. Qualora dette aree siano poste in aderenza a confini di proprietà e/o a strade e, comunque, non sia possibile la piantumazione arborea prevista, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;
- l'indice di Riequilibrio Paesaggistico per gli interventi in zone produttive soggette a ristrutturazione urbanistica dovranno essere messe a dimora lungo la viabilità e i confini filari di alberature autoctone ad alto fusto atte a mascherare e mitigare le aree nella misura di 0.5 alberi ogni 10 mq di superficie coperta con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone. Qualora non sia possibile la messa a dimora di quanto previsto, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile.

Art. 62 Prescrizioni Parere motivato n. 257 del 14 ottobre 2021

Ogni intervento dovrà verificare le possibili criticità segnalate da Acque Veronesi per la presenza dei sottoservizi. Si rammenta, in ogni caso, che il tracciato e la consistenza delle reti di acquedotto e di fognatura riportate nelle mappe sono da considerarsi indicative per l'esistenza dell'impianto, ma non della relativa profondità, pertanto rimane fermo l'obbligo da parte dell'impresa esecutrice dei lavori di scavo di effettuare, in via preventiva, "assaggi a mano" o verifica con l'utilizzo di idonei strumenti di indagine per il riscontro dell'effettiva presenza e localizzazione della rete acquedottistica al fine di eliminare ogni rischio di danno della stessa.

Inoltre nelle aree potenzialmente trasformabili, caratterizzate da altezze idriche derivanti dal Piano Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali, nello scenario con tempo di ritorno di 100 anni (probabilità media), ogni locale adibito ad abitazione nelle nuove abitazioni, per motivi di sicurezza ed incolumità, deve essere posto a quote superiori alle altezze idriche massime individuate dal PGRA, ovvero deve essere munito di vani abitabili posti a quote superiori alle medesime altezze idriche massime. In generale, in tali aree è preclusa la possibilità di realizzare vani interrati. È inoltre necessario che, a conclusione della realizzazione degli interventi, il comune preveda l'aggiornamento dei contenuti espressi nel Piano di Sicurezza comunale.

Esiti della Valutazione di Incidenza Ambientale – 175/2021

Dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza n. 1 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A della D.G.R. n. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi qualora:

A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. Del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;

B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del DPR n. 357/1997 e ss.mm.ii. Per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;

C. siano rispettate le prescrizioni previste dal parere 59 del 19/03/2021 della Commissione Regionale VAS.

TIPO ZONA	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiaria	Volume Edificato Verifica da parte UTC	Volume Edificabile massimo ammesso	Superficie minima del lotto	Indice di Copertura	Altezza Massima del Volume edificabile (h)	Numero massimo di piani fuori terra	Distanza minima dalla sede stradale	Distanza minima dai confini	Distacco minimo tra fabbricati diversi	Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Rapporto di copertura max	Superficie minima permeabile delle aree scoperte	Modo di attuazione	INTERVENTI/PRESCRIZIONI PARTICOLARI
		IT	IF				IC									(IED) Intervento diretto - (PUA) Strumento convenzionato o PDC Convenzionato	
		mc/mq	mc/mq	mc	mc	mq	%	m	n.	m	m	m	m	%	%		

"A"	001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	002	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate. La vicina presenza di una villa veneta dovrà imporre una linea di indirizzo dell'opera di ristrutturazione che garantisca la tutela del relativo contesto figurativo pertinenziale, ai fini della salvaguardia dei caratteri storico-culturali e monumentali dell'ambito insediativo. Si rimanda alle norme specifiche previste dal regolamento Edilizio Comunale per i centri storici e le corti rurali in zona agricola.
	003	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	004	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate. La vicina presenza di un sito sottoposto a vincolo monumentale dovrà imporre una linea di indirizzo dell'opera di ristrutturazione che garantisca la tutela del relativo contesto figurativo pertinenziale, ai fini della salvaguardia dei caratteri storico-culturali e monumentali dell'ambito insediativo. Si rimanda alle norme specifiche previste dal regolamento Edilizio Comunale per i centri storici e le corti rurali in zona agricola.
	006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate. Al fine di mantenere in ogni caso un buon livello di dotazione botanica dell'ambito territoriale, dovranno essere previste in sede progettuale specifiche opere a verde, quali piantumazioni arboreo-arbustive e semina di essenze prative, per le aree scoperte, in coerenza con il residuale ambito di verde privato a nord-est.
	007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	008	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	009	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	011	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate. La vicina presenza di un sito sottoposto a vincolo monumentale dovrà imporre una linea di indirizzo dell'opera di ristrutturazione che garantisca la tutela del relativo contesto figurativo pertinenziale, ai fini della salvaguardia dei caratteri storico-culturali e monumentali dell'ambito insediativo. Si rimanda alle norme specifiche previste dal regolamento Edilizio Comunale per i centri storici e le corti rurali in zona agricola.
	016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	017	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate. La vicina presenza di un sito sottoposto a vincolo monumentale dovrà imporre una linea di indirizzo dell'opera di ristrutturazione che garantisca la tutela del relativo contesto figurativo pertinenziale, ai fini della salvaguardia dei caratteri storico-culturali e monumentali dell'ambito insediativo. Si rimanda alle norme specifiche previste dal regolamento Edilizio Comunale per i centri storici e le corti rurali in zona agricola.
	019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	026	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	029	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	030	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	031	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	032	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	033	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	034	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	037	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	038	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	039	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	041	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	042	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	043	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	044	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	045	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.

TIPO ZONA	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiaria	Volume Edificato Verifica da parte UTC	Volume Edificabile massimo ammesso	Superficie minima del lotto	Indice di Copertura	Altezza Massima del Volume edificabile (h)	Numero massimo di piani fuori terra	Distanza minima dalla sede stradale	Distanza minima dai confini	Distacco minimo tra fabbricati diversi	Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Rapporto di copertura max	Superficie minima permeabile delle aree scoperte	Modo di attuazione	INTERVENTI/PRESCRIZIONI PARTICOLARI
		IT	IF				IC										
		mc/mq	mc/mq	mc	mc	mq	%	m	n.	m	m	m	m	%	%		

	046	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	047	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	048	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate.
	049	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate. La vicina presenza di un sito sottoposto a vincolo monumentale dovrà imporre una linea di indirizzo dell'opera di ristrutturazione che garantisca la tutela del relativo contesto figurativo pertinenziale, ai fini della salvaguardia dei caratteri storico - culturali e monumentali dell'ambito insediativo. Si rimanda alle norme specifiche previste dal regolamento Edilizio Comunale per i centri storici e le corti rurali in zona agricola.

"B"	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiaria	Volume Edificato Verifica da parte UTC	Volume Edificabile massimo ammesso	Superficie minima del lotto	Indice di Copertura	Altezza Massima del Volume edificabile (h)	Numero massimo di piani fuori terra	Distanza minima dalla sede stradale	Distanza minima dai confini	Distacco minimo tra fabbricati diversi	Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Rapporto di copertura max	Superficie minima permeabile delle aree scoperte	Modo di attuazione	INTERVENTI/PRESCRIZIONI PARTICOLARI
	1	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	2	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	5	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	6	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	7	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	8	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	9	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	10	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	11	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	12	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	13	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	14	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	15	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	16	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	17	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	18	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	19	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	20	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	
	21	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondita=2/1	40	30	IED	

TIPO ZONA	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiaria	Volume Edificato Verifica da parte UTC	Volume Edificabile massimo ammesso	Superficie minima del lotto	Indice di Copertura	Altezza Massima del Volume edificabile (h)	Numero massimo di piani fuori terra	Distanza minima dalla sede stradale	Distanza minima dai confini	Distacco minimo tra fabbricati diversi	Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Rapporto di copertura max	Superficie minima permeabile delle aree scoperte	Modo di attuazione	INTERVENTI/PRESCRIZIONI PARTICOLARI
		IT	IF				IC										
		mc/mq	mc/mq	mc	mc	mq	%	m	n.	m	m	m	m	%	%		(IED) Intervento diretto - (PUA) Strumento convenzionato o PDC Convenzionato

	22	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	23	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	24	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	25	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	26	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	28	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	29	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	30	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	31	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	32	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	33	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	34	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	35	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	36	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	37	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	38	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	39	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	40	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	41	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	42	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	44	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	45	-	1,80	-	-	-	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	46	-	1,80	-	-	-	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	

TIPO ZONA	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiaria	Volume Edificato Verifica da parte UTC	Volume Edificabile massimo ammesso	Superficie minima del lotto	Indice di Copertura	Altezza Massima del Volume edificabile (h)	Numero massimo di piani fuori terra	Distanza minima dalla sede stradale	Distanza minima dai confini	Distacco minimo tra fabbricati diversi	Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Rapporto di copertura max	Superficie minima permeabile delle aree scoperte	Modo di attuazione	INTERVENTI/PRESCRIZIONI PARTICOLARI
		IT	IF				IC										
		mc/mq	mc/mq	mc	mc	mq	%	m	n.	m	m	m	m	%	%		

	47	-	1,80	-	-	-	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	48	-	1,80	-	-	-	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	49	-	1,80	-	-	-	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	50	-	1,80	-	-	-	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	51	-	1,80	-	-	-	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	52	-	1,80	-	-	-	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	53	-	1,80	-	-	-	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	54	-	3,00	-	-	-	-	non > degli edifici circostanti	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	45	30	IED	
	55	-	3,00	-	-	-	-	non > degli edifici circostanti	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	45	30	IED	
	56	-	3,00	-	-	-	-	non > degli edifici circostanti	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	45	30	IED	
	57	-	3,00	-	-	-	-	non > degli edifici circostanti	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	45	30	IED	
	58	-	3,00	-	-	-	-	non > degli edifici circostanti	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	45	30	IED	
	59	-	3,00	-	-	-	-	non > degli edifici circostanti	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	45	30	IED	
	60	-	3,00	-	-	-	-	non > degli edifici circostanti	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	45	30	IED	
	61	-	3,00	-	-	-	-	non > degli edifici circostanti	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	45	30	IED	
	62	-	3,00	-	-	-	-	non > degli edifici circostanti	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	45	30	IED	
	63	-	3,00	-	-	-	-	non > degli edifici circostanti	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	45	30	IED	
	64	-	3,00	-	-	-	-	non > degli edifici circostanti	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	45	30	IED	
	65	-	3,00	-	-	-	-	non > degli edifici circostanti	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	45	30	IED	
	66	-	3,00	-	-	-	-	non > degli edifici circostanti	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	45	30	IED	
	67	-	3,00	-	-	-	-	non > degli edifici circostanti	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	45	30	IED	
	68	-	3,00	-	-	-	-	non > degli edifici circostanti	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	45	30	IED	
	69	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	70	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	

TIPO ZONA	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiaria	Volume Edificato Verifica da parte UTC	Volume Edificabile massimo ammesso	Superficie minima del lotto	Indice di Copertura	Altezza Massima del Volume edificabile (h)	Numero massimo di piani fuori terra	Distanza minima dalla sede stradale	Distanza minima dai confini	Distacco minimo tra fabbricati diversi	Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Rapporto di copertura max	Superficie minima permeabile delle aree scoperte	Modo di attuazione	INTERVENTI/PRESCRIZIONI PARTICOLARI
		IT	IF				IC										
		mc/mq	mc/mq	mc	mc	mq	%	m	n.	m	m	m	m	%	%		

	71	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	72	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	73	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	74	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	75	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	76	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	77	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	78	-	1,80	-	-	-	-	7,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	79	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	80	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	81	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	82	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	83	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	84	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	85	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	86	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	87	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	88	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	89	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	90	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	91	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	92	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	93	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	94	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	

TIPO ZONA	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiaria	Volume Edificato Verifica da parte UTC	Volume Edificabile massimo ammesso	Superficie minima del lotto	Indice di Copertura	Altezza Massima del Volume edificabile (h)	Numero massimo di piani fuori terra	Distanza minima dalla sede stradale	Distanza minima dai confini	Distacco minimo tra fabbricati diversi	Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Rapporto di copertura max	Superficie minima permeabile delle aree scoperte	Modo di attuazione	INTERVENTI/PRESCRIZIONI PARTICOLARI
		IT	IF				IC										
		mc/mq	mc/mq	mc	mc	mq	%	m	n.	m	m	m	m	%	%		

	95	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	96	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	97	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	99	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	100	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	101	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	102	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	103	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	104	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	105	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	106	-	2,00	-	-	600	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	107	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	DM n.1444/1968	-	-	30	IED	
	108	-	1,50	-	-	600	-	7,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	109	-	3,00	-	-	-	-	non > degli edifici circostanti	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	45	30	IED	
	110	-	-	-	11863,00	-	-	11,00	3	-	-	DM n.1444/1968	-	-	30	IED	Si conferma solo la volumetria esistente
	111	-	-	-	825,00	-	-	11,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	Si rimanda a quanto previsto nell'atto unilaterale d'obbligo.
																IED	

"C1"	1	-	-	7.926,00	-	600	-	8,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	Si conferma la volumetria esistente. Per i rimanenti lotti liberi si rimanda alla suddivisione in lotti con relativa volumetria al PdL "El Vivar"
	2	-	-	0,00	-	600	-	8,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	Si rimanda alla suddivisione in lotti con relativa volumetria al PdL "El Vivar"
	3	-	1,20	10.328,00	-	600	-	8,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	
	4	-	1,20	10.682,00	-	600	-	8,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	
	5	-	1,20	958,00	-	600	-	8,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	
	6	-	-	3.613,00	-	600	-	8,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	Si conferma la volumetria esistente.
	7	-	-	7.980,00	-	600	-	8,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	Si conferma la volumetria esistente. Per i rimanenti lotti liberi si rimanda alla suddivisione in lotti con relativa volumetria al PdL "El Vivar"
	8	-	1,20	0,00	-	600	-	8,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	PUA	

TIPO ZONA	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiaria	Volume Edificato Verifica da parte UTC	Volume Edificabile massimo ammesso	Superficie minima del lotto	Indice di Copertura	Altezza Massima del Volume edificabile (h)	Numero massimo di piani fuori terra	Distanza minima dalla sede stradale	Distanza minima dai confini	Distacco minimo tra fabbricati diversi	Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Rapporto di copertura max	Superficie minima permeabile delle aree scoperte	Modo di attuazione	INTERVENTI/PRESCRIZIONI PARTICOLARI
		IT	IF				IC										
		mc/mq	mc/mq	mc	mc	mq	%	m	n.	m	m	m	m	%	%		(IED) Intervento diretto - (PUA) Strumento convenzionato o PDC Convenzionato

	9	-	1,20	0,00	-	600	-	8,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	
	10	-	-	0,00	-	600	-	8,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	Si rimanda alla suddivisione in lotti con relativa volumetria al PdL "El Vivar"
	11	-	-	0,00	-	600	-	8,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	Si conferma la volumetria esistente. Per i rimanenti lotti liberi si rimanda alla suddivisione in lotti con relativa volumetria al PdL "El Vivar"
	12	-	-	0,00	-	600	-	8,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	Si rimanda alla suddivisione in lotti con relativa volumetria al PdL "El Vivar"
	13	-	-	-	-	-	-	8,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	14	-	-	-	-	-	-	8,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	15	-	-	-	-	-	-	8,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	16	-	-	-	-	-	-	8,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	17	-	1,00	-	-	-	-	8,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	18	-	1,20	-	-	-	-	8,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	19	-	-	-	-	-	-	8,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	20	-	-	-	-	-	-	8,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	21	-	-	-	-	-	-	8,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	22	-	-	-	-	-	-	8,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	23	-	-	-	-	-	-	8,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	24	-	-	-	-	-	-	8,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	25	-	-	-	-	-	-	8,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	26	-	-	-	-	-	-	8,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	27	-	-	-	-	-	-	8,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	28	-	-	-	-	-	-	8,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	29	-	-	-	-	-	-	8,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	30	-	-	-	-	-	-	8,00	3	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	-	30	IED	
	31	-	1,20	1.250,00	-	-	-	7,00	2	-	5,00	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	40	30	IED	
	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	DM n.1444/1968	-	-	30	-	Si conferma sagoma e volumetria esistente
	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

TIPO ZONA	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiaria	Volume Edificato Verifica da parte UTC	Volume Edificabile massimo ammesso	Superficie minima del lotto	Indice di Copertura	Altezza Massima del Volume edificabile (h)	Numero massimo di piani fuori terra	Distanza minima dalla sede stradale	Distanza minima dai confini	Distacco minimo tra fabbricati diversi	Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Rapporto di copertura max	Superficie minima permeabile delle aree scoperte	Modo di attuazione	INTERVENTI/PRESCRIZIONI PARTICOLARI
		IT	IF				IC									(IED) Intervento diretto - (PUA) Strumento convenzionato o PDC Convenzionato	
		mc/mq	mc/mq	mc	mc	mq	%	m	n.	m	m	m	m	%	%		

	35	-	0,75	0,00	-	600	-	8,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	
	36	-	-	-	-	600	-	8,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	
	37	-	-	-	-	600	-	8,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	
	38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	39	-	-	-	-	600	-	8,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	
	40	-	-	0,00	550,00	600	-	8,00	2	codice della strada - Allineamento o DM 1444/1968	5,00	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	Si rimanda a quanto previsto nell'atto unilaterale d'obbligo.
	41	-	1,00	0,00	7.018,98	700	-	7,00	2	7,50	min 5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	20	30	IED	
	42	-	1,00	6.713,91	6.713,91	700	-	7,00	2	7,50	min 5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	20	30	IED	
	43	-	-	6.282,00	-	700	-	7,00	2	7,50	min 5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	Si conferma la volumetria esistente.
	44	-	-	1.273,00	-	700	-	7,00	2	7,50	min 5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	Si conferma la volumetria esistente.
	45	-	-	1.400,00	-	700	-	7,00	2	7,50	min 5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	Si conferma la volumetria esistente. Per i rimanenti lotti liberi si rimanda alla suddivisione in lotti con relativa volumetria al PdL "Lavandari"
	46	-	-	5.147,00	-	700	-	7,00	2	7,50	min 5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	Si conferma la volumetria esistente. Per i rimanenti lotti liberi si rimanda alla suddivisione in lotti con relativa volumetria al PdL "Lavandari"
	47	-	-	5.003,00	-	700	-	7,00	2	7,50	min 5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	25	30	IED	Si conferma la volumetria esistente.
	48	1,20	-	19.920,00	-	-	-	10,00	-	-	-	-	-	-	30	IED	
	49	1,32	1,80	4.916,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	50	1,32	1,80	4.928,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	51	1,32	1,80	6.902,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	52	1,32	1,80	1.260,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	53	-	-	0,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	Si rimanda alla suddivisione in lotti con relativa volumetria al PdL "Agriconti"
	54	-	-	2.088,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	Si rimanda alla suddivisione in lotti con relativa volumetria al PdL "Agriconti"
	55	0,76	1,00	2.911,00	-	700	-	7,00	2	7,50	min 5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	20	30	IED	
	56	1,32	1,80	13.298,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	57	0,76	1,00	6.372,00	-	700	-	7,00	2	7,50	min 5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	20	30	IED	
	58	-	-	1.908,00	-	700	-	7,00	2	7,50	min 5,00 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	20	30	IED	Si rimanda alla suddivisione in lotti con relativa volumetria al PdL "Agriconti". Secondo il PATI l'ultima fila di edifici del complesso edificato di Caldiero rientra già nell'ambito di tutela degli elementi di interesse naturalistico afferenti al corridoio ecologico del Prognò di Illasi. Lo stato di urbanizzazione consolidata dell'ambito territoriale preclude elevati valori locali di ecosistemicità, evidentemente: è inoltre separato fisicamente dal corso d'acqua dal passaggio della Strada Provinciale n. 38 "Della Porcilana", caratterizzata peraltro da rilevanti volumi di traffico, con relative emissioni in atmosfera ed acustiche. È però possibile prevedere opere di mitigazione del fronte edificato sull'area rurale a sud, introducendo elementi vegetazionali come dotazione botanica dei lotti.
	59	-	1,80	8.020,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	60	-	1,80	13.688,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	61	-	1,80	5.728,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	62	-	1,80	4.700,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	63	-	1,80	16.686,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	64	-	1,80	24.718,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	65	-	1,80	12.562,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	66	-	1,80	4.923,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	67	-	1,80	7.823,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	68	-	1,80	4.242,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	69	-	-	4.035,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	Si conferma la volumetria esistente. Per i rimanenti lotti liberi si rimanda alla suddivisione in lotti con relativa volumetria al PdL "La Meridiana"
	70	-	-	0,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	Si rimanda alla suddivisione in lotti con relativa volumetria al PdL "La Meridiana"
	71	-	-	5.220,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	Si conferma la volumetria esistente. Per i rimanenti lotti liberi si rimanda alla suddivisione in lotti con relativa volumetria al PdL "La Meridiana"
	72	-	-	4.350,00	4350,00	-	-	7,00	2	-	5,00	DM n.1444/1968	-	40	30	IED	
	73	-	-	3.732,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	Si conferma la volumetria esistente. Per i rimanenti lotti liberi si rimanda alla suddivisione in lotti con relativa volumetria al PdL "La Meridiana"
	74	-	-	0,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	Si conferma la volumetria esistente. Per i rimanenti lotti liberi si rimanda alla suddivisione in lotti con relativa volumetria al PdL "La Meridiana"
	75	1,32	1,80	0,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	
	76	-	-	0,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	Si rimanda integralmente al PdL "La Stazione"
	77	-	-	0,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	Si rimanda integralmente al PdL "La Stazione"
	78	-	-	0,00	-	700	-	11,00	3	7,50	min 5,50 o contatto	DM n.1444/1968	larghezza/profondità=2/1	30	30	IED	Si rimanda integralmente al PdL "La Stazione"
	79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

TIPO ZONA	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiaria	Volume Edificato Verifica da parte UTC	Volume Edificabile massimo ammesso	Superficie minima del lotto	Indice di Copertura	Altezza Massima del Volume edificabile (h)	Numero massimo di piani fuori terra	Distanza minima dalla sede stradale	Distanza minima dai confini	Distacco minimo tra fabbricati diversi	Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Rapporto di copertura max	Superficie minima permeabile delle aree scoperte	Modo di attuazione	INTERVENTI/PRESCRIZIONI PARTICOLARI
		IT	IF				IC										
		mc/mq	mc/mq	mc	mc	mq	%	m	n.	m	m	m	m	%	%		
	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	82	-	-	0,00	7700,00	-	-	10,00	3	5,00	5,00	DM n.1444/1968	10,00	35	30	IED	L'ambito di intervento dovrà comprendere anche l'area Fb/028. Volumetria massima ammessa compreso del Credito Edilizio ATER. E' necessario venga garantito il rispetto delle previsioni del Piano Comunale di Classificazione Acustica e della specifica normativa vigente in materia, anche con la finalità di individuare opportuni sistemi di mitigazione dell'impatto generato dall'infrastruttura.
"C2"	035	0,75	-	0,00	11000,00	-	-	7,50	-	-	5,00 o contatto	10,00	-	35	-	Accordo P/P n. 11	Si rimanda ai dati contenuti nella scheda allegata al PI n. 11 e sotto riportata 1.7 Scheda Progetto. Parere VAS n. 195 del 10 agosto 2021
"D"	001	-	-	-	-	-	-	12,00	2 per abitazioni	Allineamento o DM 1444/1968	H/2 min 5 o contatto	DM n.1444/1968	-	60	10	IED	
	002	-	-	-	-	-	-	14,00	2 per abitazioni	Allineamento o DM 1444/1968	H/2 min 5 o contatto	DM n.1444/1968	-	60	10	PUA	
	003	-	-	-	-	1.400	-	14,00	2 per abitazioni	Allineamento o DM 1444/1968	H/2 min 5 o contatto	DM n.1444/1968	-	60	10	PUA	
	004	-	-	-	-	1.400	-	14,00	2 per abitazioni	Allineamento o DM 1444/1968	H/2 min 5 o contatto	DM n.1444/1968	-	60	10	PUA	
	005	-	-	-	-	1.000	-	12,00	2 per abitazioni	Allineamento o DM 1444/1968	H/2 min 5 o contatto	DM n.1444/1968	-	60	10	IED	
	006	-	-	-	-	1.000	-	12,00	2 per abitazioni	Allineamento o DM 1444/1968	H/2 min 5 o contatto	DM n.1444/1968	-	60	10	IED	
	007	-	-	-	-	1.000	-	12,00	2 per abitazioni	Allineamento o DM 1444/1968	H/2 min 5 o contatto	DM n.1444/1968	-	60	10	IED	
	008	-	-	-	-	3.000	-	12,00	2 per abitazioni	Allineamento o DM 1444/1968	H/2 min 5 o contatto	DM n.1444/1968	-	60	10	IED	
	009	-	-	-	-	1.400	-	12,00	2 per abitazioni	Allineamento o DM 1444/1968	H/2 min 5 o contatto	DM n.1444/1968	-	60	10	IED	
	010	-	-	-	-	1.400	-	12,00	2 per abitazioni	Allineamento o DM 1444/1968	H/2 min 5 o contatto	DM n.1444/1968	-	60	10	IED	
	011	-	-	-	-	-	-	12,00	2 per abitazioni	Allineamento o DM 1444/1968	H/2 min 5 o contatto	DM n.1444/1968	-	60	10	IED	
	012	-	-	-	-	1.400	-	12,00	2 per abitazioni	Allineamento o DM 1444/1968	H/2 min 5 o contatto	DM n.1444/1968	-	60	10	IED	
	013	-	-	-	-	-	-	12,00	2 per abitazioni	Allineamento o DM 1444/1968	H/2 min 5 o contatto	DM n.1444/1968	-	60	10	IED	
	014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	DM n.1444/1968	-	-	10	IED	
	015	-	-	-	-	-	-	12,00	2 per abitazioni	Allineamento o DM 1444/1968	H/2 min 5 o contatto	DM n.1444/1968	-	60	10	IED	Il compendio chiude a sud l'ambito edificato del paese: il territorio poi si apre ad ampi fondi rurali. Si fa pertanto presente la possibilità di operare, attraverso gli strumenti consentiti dalla normativa (convenzioni, atti unilaterali, ecc), per una mitigazione del possibile impatto visivo del fronte edificato visto da sud, mediante l'implementazione anche nel tempo di barriere vegetali perimetrali (utilizzo di essenze autoctone), idonee a limitare l'impatto visivo dell'insediamento antropico nella matrice rurale confinante.
	016	-	-	-	-	-	-	12,00	2 per abitazioni	Allineamento o DM 1444/1968	5,00 o in adiacenza	DM n.1444/1968	-	60	10	IED	
	017	-	-	-	-	-	-	12,00	2 per abitazioni	Allineamento o DM 1444/1968	H/2 min 5 o contatto	DM n.1444/1968	-	60	10	Accordo Programma L.R. n. 11/2004	Dovrà essere rispettato quanto previsto dalla Relazione di Compatibilità Idraulica, dal parere prot. 9476 del 24/05/2021 del Consorzio Alta Pianura Veneta, dal parere n. 466266 del 15/10/2021 del U.O. Genio Civile di Verona. La vicina presenza del sito di interesse naturalistico (corridoio ecologico) e contesto figurativo pertinenziale del complesso storico - monumentale, dovrà essere presa in considerazione nello sviluppo del PUA, ancorché l'ambito ne sia separato dalla linea ferroviaria. Il PUA dovrà pertanto prevedere una sorta di barriera vegetale perimetrale lungo i lati sud ed est, idonea a mitigare l'impatto visivo dell'insediamento antropico, sia in ragione della vicinanza con il contesto figurativo, sia per mitigare il fronte edificato sulla matrice libera del lato est. Si dovrà preferire la scelta di essenze autoctone ed in linea con quelle già presenti e caratterizzanti il sito naturalistico.

TIPO ZONA	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiaria	Volume Edificato Verifica da parte UTC	Volume Edificabile massimo ammesso	Superficie minima del lotto	Indice di Copertura	Altezza Massima del Volume edificabile (h)	Numero massimo di piani fuori terra	Distanza minima dalla sede stradale	Distanza minima dai confini	Distacco minimo tra fabbricati diversi	Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Rapporto di copertura max	Superficie minima permeabile delle aree scoperte	Modo di attuazione	INTERVENTI/PRESCRIZIONI PARTICOLARI
		IT	IF				IC										
		mc/mq	mc/mq	mc	mc	mq	%	m	n.	m	m	m	m	%	%		(IED) Intervento diretto - (PUA) Strumento convenzionato o PDC Convenzionato

	018	-	-	-	-	-	-	7,50	-	Allineamento o DM 1444/1968	H/2 min 5 o contatto	DM n.1444/1968	-	-	-	Accordo P/P n. 13	Nell'area esterna all'area autorizzata dalla Provincia è ammessa la realizzazione di un superficie coperta pari a 1.000 mq da destinare a magazzini e/o depositi e servizi accessori connessi all'attività. Dovrà essere rispettato quanto previsto dalla Relazione di Compatibilità Idraulica, dal parere prot. 9476 del 24/05/2021 del Consorzio Alta Pianura Veneta, dal parere n. 466266 del 15/10/2021 del U.O. Genio Civile di Verona. L'intervento si inquadra in area agricola caratterizzata da ampi fondi rurali. Si fa pertanto presente la necessità di operare, attraverso gli strumenti consentiti dalla normativa (convenzioni, atti unilaterali, accordi pubblico-privati, ecc.), per una mitigazione dell'impatto visivo dell'attività, mediante la realizzazione di adeguate barriere vegetali perimetrali (utilizzo di essenze autoctone), idonee a limitare l'impatto visivo dell'insediamento antropico nella matrice rurale confinante. Le stesse barriere inoltre consentono di contenere maggiormente il fenomeno dispersivo delle polveri ed attenuano, quando realizzate con essenze sempreverdi e con la corretta densità di passo, le emissioni acustiche delle attività svolte all'interno dell'ambito. Per quanto attiene al traffico dei mezzi pesanti, dovrà essere mantenuto il monitoraggio dello stato di qualità della pavimentazione stradale locale fino all'imbocco sulla strada provinciale ed eventualmente messi in opera interventi di ripristino. Rimangono fatte salve tutte le prescrizioni inserite da Provincia di Verona all'interno dell'autorizzazione sopra citata.
--	-----	---	---	---	---	---	---	------	---	-----------------------------	----------------------	----------------	---	---	---	-------------------	--

"CR"	002	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	008	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	009	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	La specifica collocazione morfologica dovrà imporre una linea di indirizzo degli interventi derivanti dalla nuova schedatura che garantisca una idonea tutela dei contesti visivi della collina, ai fini della salvaguardia delle risorse paesaggistiche, ambientali e culturali.
	022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	029	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	030	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	031	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	033	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	034	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	037	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	038	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	
	039	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	Si rimanda a quanto previsto nelle tavole di dettaglio e nelle schede allegate. Atto unilaterale d'obbligo. La vicina presenza delle altre corti appartenenti al sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale dovrà imporre scelte stilistiche ed architettoniche in linea con l'esistente o, in ogni caso, coerenti con la matrice insediativa presente e con la realtà territoriale nella quale si colloca. Si rimanda alle norme specifiche previste dal regolamento Edilizio Comunale per i centri storici e le corti rurali in zona agricola.
"VP"	009	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

TIPO ZONA	NUMERO ZONA	Indice di edificabilità territoriale	Indice di edificabilità fondiaria	Volume Edificato Verifica da parte UTC	Volume Edificabile massimo ammesso	Superficie minima del lotto	Indice di Copertura	Altezza Massima del Volume edificabile (h)	Numero massimo di piani fuori terra	Distanza minima dalla sede stradale	Distanza minima dai confini	Distacco minimo tra fabbricati diversi	Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Rapporto di copertura max	Superficie minima permeabile delle aree scoperte	Modo di attuazione	INTERVENTI/PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
		IT	IF				IC											
		mc/mq	mc/mq	mc	mc	mq	%	m	n.	m	m	m	m	%	%	(IED) Intervento diretto - (PUA) Strumento convenzionato o PDC Convenzionato		
"AFZ"	001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Accordo P/P	<p>Si veda quanto previsto nella Scheda 001 e gli obblighi di cui all'Accordo P/P. Dovrà essere rispettato quanto previsto dalla Relazione di Compatibilità Idraulica, dal parere prot. 9476 del 24/05/2021 del Consorzio Alta Pianura Veneta, dal parere n. 466266 del 15/10/2021 del U.O. Genio Civile di Verona. L'intervento si insedia in area agricola caratterizzata da ampi fondi rurali. Si fa pertanto presente la necessità di operare, attraverso gli strumenti consentiti dalla normativa (convenzioni, atti unilaterali, accordi pubblico-privati, ecc.), per una mitigazione dell'impatto visivo dell'attività, mediante la realizzazione di adeguate barriere vegetali perimetrali (utilizzo di essenze autoctone), idonee a limitare l'impatto visivo dell'insediamento antropico nella matrice rurale confinante. Le stesse barriere inoltre consentono di contenere maggiormente il fenomeno dispersivo delle polveri ed attenuano, quando realizzate con essenze sempreverdi e con la corretta densità di passo, le emissioni acustiche delle attività svolte all'interno dell'ambito. Per quanto attiene alla vulnerabilità dell'acquifero (zona di ricarica), ogni attività che comporti un livello di rischio di spandimento dovrà essere eseguita su superficie impermeabilizzata e con opere di convogliamento e contenimento dei fluidi per la successiva rimozione.</p>	
	002	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IED	<p>Si veda quanto previsto nella Scheda 002. L'intervento si insedia in area agricola caratterizzata da ampi fondi rurali. Si fa pertanto presente la necessità di operare, attraverso gli strumenti consentiti dalla normativa (convenzioni, atti unilaterali, ecc), per una mitigazione del possibile impatto visivo del fronte edificato, mediante l'implementazione all'interno delle previsioni progettuali di barriere vegetali perimetrali (utilizzo di essenze autoctone), idonee a limitare l'impatto visivo dell'insediamento antropico nella matrice rurale confinante. Le stesse aree a parcheggio non dovranno alterare lo stato naturale dei luoghi, conservando le Caratteristiche di ruralità dell'intero complesso: in particolare eventuali coperture delle aree di parcheggio dovranno essere adeguatamente rinverdate o, nel caso di installazione di impianti fotovoltaici, ridotto perimetralmente l'impatto antropico dell'installazione, di modo che la percezione dello stesso sia mitigata e ben inserita nel contesto rurale. Per quanto attiene al traffico, qualora il volume veicolare ingenerasse problemi di polveri sulle colture limitrofe, dovranno essere predisposte adeguate barriere vegetali (siepi sempreverdi) ai lati della strada di accesso in proprietà.</p>	

1.7. SCHEDA PROGETTO

SCHEDA PROGETTO	
DATI DI PROGETTO VARIANTE TEMATICA N° 11	
ACCORDO PUBBLICO PRIVATO AREA EX BERTI – ACCORDO N° 11	
Oggetto dell'intervento	<p>La variante tematica prevede la ripermetrazione di un ambito di espansione residenziale, ripermetrandolo la ZTO C2 ampliandola di mq. 4.380 mq, senza volume aggiuntivo, con l'obiettivo di sviluppare e volumetrie previste prevedendo una minore densità territoriale e un più corretto inserimento paesaggistico.</p> <p>E' prevista la realizzazione di mc. 11.000 residenziali, per un totale di circa 73 abitanti teorici.</p> <p>La variante esclude dall'ambito di PUA la ZTO F, che si configura come uno standard aggiuntivo di mq. 9.000 da cedere al Comune extra-ambito.</p>
Localizzazione	Via Santi/Via Rosa
DATI TERRITORIALI - PUA	
Superficie complessiva accordo (ZTO C2 + ZTO F)	23.930,00 mq
Superficie in ampliamento C2	4.380 mq da ZTO F a ZTO C2 – senza volume aggiuntivo rispetto a quello previsto dal precedente Piano
Destinazioni d'uso ammessa	Residenziale e compatibile con la residenza
Individuazione catastale	Foglio di Mappa F7 Particella/e mapp. 628-631-637-638-63- 640-641-642-643-644-645-646-647-648
Superficie area di progetto	ZTO C2 originaria: mq. 10.555 ZTO C2 di progetto: mq. 14.930
Rapporto di copertura max	35%
Destinazione di PI Attuale	<p>Parte ZTO C2 soggetta a PUA, parte ZTO F compresa all'interno del PUA</p> <p><i>Ambiti residenziali: ZTO C2/33-35-36</i></p> <p><i>Ambiti a Standard: ZTO Fc 20-21-23-24</i></p> <p><i>Ambiti a Standard: ZTO Fd/31</i></p>
Destinazione di PI progetto	<p>ZTO C2 soggetta ad accordo pubblico/privato</p> <p>Ambito residenziale soggetto a PUA: ZTO C2/33</p> <p>Ambito ZTO F extra-ambito PUA: ZTO Fc/20</p> <p>In sede di progettazione dell'area a standard extra ambito potranno essere previste compensazioni tra categorie come previsto dalla normativa, sulla base delle necessità di utilizzo dell'area.</p>
DATI STEREOMETRICI - PUA	
Modalità di attuazione	PUA in attuazione ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO N° 11
Numero piani fuori terra	2

h. fabbricati	7,5 ml		
Volume ammesso	11.000 mc (invariato)		
Abitanti teorici	73,3		
Indice di edificazione di progetto	Max 0,75 mc/mq		
Distanza dai confini	5 m		
Distanza minima dal confine stradale	Dlgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68.		
Distanza minima tra fabbricati	Minimo 10,00 m		
CALCOLO STANDARD DI PUA			
Aree a standard	Rif. art. 31 LRV n° 11/2004 e smi e Art. 11 Opere di urbanizzazione e standard urbanistici NTO PI		
	<ul style="list-style-type: none"> • Standard primari minimi: 10 mq/ab • Standard secondari minimi: 20 mq/ab • Standard aggiuntivi: 3 mq/ab <p>E' ammessa la monetizzazione delle superfici a verde e parcheggio, da definire con convenzione in sede di PUA. Eventuali scomputi saranno definiti in sede di attuazione dell'intervento.</p>		
	Standard primari (verde + parcheggio)	Minimi richiesti	Di progetto
		733,4 mq	778,62 mq 1.302,37 >
	Primari percorsi	-	523,75 mq 733,4 mq
	Standard secondari (parcheggio)	Minimi richiesti	Di progetto
		1.466,0 mq	1469,89 mq > 1466 mq
	Standard aggiuntivi	Minimi richiesti	Di progetto
		219 mq	
Pista ciclabile (in parte extra-ambito) – Standard primario		279,98 mq	
STANDARD TOT PRIMARI + SECONDARI+AGGIUNTIVI	2190 mq + 219 mq = 2419 mq minimi	2772,26 (Verde e park) 279,98 (Viabilità) TOT. 3.052,24 mq > 2.419 mq minimi	
STANDARD DA MONETIZZARE			
PUA DA PRG PREVIGENTE	3.520,00 mq		
PUA INSERITO NELLA VARIANTE TEMATICA	3.052,24 mq		
DIFFERENZA	467,76 mq		
Importo stabilito dall'Amministrazione Comunale per aree da monetizzare			
DGC n° 49/2005	70% del valore dell'area ai fini IMU		
DGC n° 88/2014 valore area ai fini IMU	Zona 4 – 73,20€/mq per zona C2 da urbanizzare 73,20€ x 70% = 51,24€/mq		

NORME IN ATTUAZIONE SCHEDA/PROGETTO	
Margini di flessibilità	Rispetto al PI il Piano Attuativo (PUA) può prevedere precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento, con il limite massimo del 10%, e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste nel Piano degli Interventi (PI), purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e senza riduzione della superficie per servizi.
Accordo	Viene inserito l' ACCORDO N° 11 ai sensi della LRV n° 11/2004 e smi
PEREQUAZIONE/BENEFICIO PUBBLICO	
Beneficio pubblico	<p>PEREQUAZIONE ZTO F DA TRASFORMARE IN ZTO C2</p> <p>Il beneficio si traduce nella valorizzazione della parte da trasformare che viene calcolata in € 20,00/mq relativamente alla porzione di area riclassificata da ZTO F a ZTO C2, ma senza volume aggiuntivo.</p> <p>Si calcola pertanto:</p> <p>QUOTA 1 – Valorizzazione area agricola 4.380 mq x € 20/mq (valore area agricola) = € 87.600,00</p> <p>QUOTA 2 – Quota di perequazione pari a € 5,00/mq relativa alla trasformazione dell'area da F a C2 senza ulteriore volume = 4.380 mq x € 5/mq (incidenza perequazione) = € 21.900,00.</p> <p>TOTALE BENEFICIO PUBBLICO: € 109.500,00</p> <p>La modalità di corresponsione del beneficio pubblico corrisponderà alla realizzazione di opere pubbliche tipo pista ciclabile ed altro fino a concorrenza della cifra sopra esposta esclusa IVA e oneri di legge.</p> <p>IMPORTO DA MONETIZZARE PER STANDARD NON REALIZZATI RISPETTO AL PUA APPROVATO</p> <p style="text-align: center;">467,76 MQ X 51,24€/MQ = 23.968,02 €</p> <p>Viene prevista la cessione al Comune di mq. 9.000 individuati nel PI come ZTO Fc/20</p>
VERIFICA CONSUMO DEL SUOLO	
Verifica Consumo di suolo LRV n° 14/2017	L'ambito è incluso all'interno del tessuto consolidato