



Elaborato

10

B

NORME TECNICHE OPERATIVE



sindaco

Mauro Martelli

assessore all'Urbanistica

Mauro Martelli

progettisti

Lisa Modenini
Laura Debortoli
Davide Frigo

1. DISPOSIZIONI GENERALI	7
1.1. ELABORATI DI PROGETTO DEL P.I.	7
1.2. MISURE DI SALVAGUARDIA, VALIDITÀ E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL P.I.	7
1.3. ATTUAZIONE DEL P.I. E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.....	8
1.4. DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI.....	9
1.5. ISTITUTO DELLE PEREQUAZIONE	9
1.5.1. La perequazione urbanistica e le varianti urbanistiche in attesa di attuazione.	9
1.5.2. La perequazione urbanistica e le varianti urbanistiche che scaturiscono da accordi pubblico-privato	10
1.5.3. Contributo perequativo	10
1.6. ISTITUTO DEL CREDITO EDILIZIO	10
1.6.1. Procedura di assegnazione del credito edilizio	12
1.6.2. Registro dei crediti edilizi	13
1.7. ISTITUTO DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	13
1.8. ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI	14
1.9. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E L'EDILIZIA (S.U.A.P.ED.)	14
2. DEFINIZIONI GENERALI	15
2.1. PARAMETRI QUANTITATIVI	15
2.2. INDICI EDIFICATORI	15
3. NORME GENERALI	16
3.1. INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE	16
3.2. EDIFICI INSISTENTI SU PIÙ ZONE OMOGENEE	16
3.3. NORME RELATIVE ALLE DISTANZE.....	16
3.3.1. Distanze tra pareti finestrate	16
3.3.2. Distanze dai confini del lotto.....	16
3.3.3. Distanze dei locali interrati	16
3.3.4. Distanze dai cigli stradali (fascia di rispetto stradale).....	17
3.3.5. Distanze dalle rive (fascia di rispetto idraulico)	17
3.3.6. Distanze dalle ferrovie (fascia di rispetto ferroviaria)	17
3.3.7. Distanze dagli elettrodotti (fascia di rispetto elettrodotti)	17
3.3.8. Distanze dai metanodotti (fascia di rispetto metanodotti).....	17
3.3.9. Distanze dagli allevamenti zootecnico-intensivi	18
3.4. AMMISSIBILITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	18
3.5. AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI	18
4. TUTELE CULTURALI	19
4.1. CENTRO STORICO E NUCLEI STORICI RURALI	19
4.2. VILLE VENETE ED EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE O TESTIMONIALE	19
4.2.1. Ghiacciaia di Grezzano ed elementi storici minori	20
4.3. PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE.....	20

4.3.1.	Villa Ciresola	20
4.3.2.	Villa Brenzoni - Catarinetti	20
4.3.3.	Villa Miniscalchi	20
4.3.4.	Casa di Via Marconi a Tormine	20
4.4.	CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI	21
4.4.1.	Villa Canossa.....	21
4.4.2.	Villa Brenzoni - Catarinetti	21
4.4.3.	Villa Caranzoni - Sandrini.....	21
4.5.	STRADA CONSOLARE ROMANA, AGRO CENTURIATO ROMANO ED AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO.....	21
4.6.	ANTICA STRADA POSTALE	22
5.	TUTELE AMBIENTALI	23
5.1.	COMPATIBILITÀ GEOLOGICA DEI TERRENI	23
5.1.1.	Aree non idonee all'edificazione (c.g.0).....	23
5.1.1.1.	Aree non idonee all'edificazione per la tutela primaria di risorgiva (c.g.0.1)	23
5.1.1.2.	Aree non idonee all'edificazione per cava (c.g.0.2)	24
5.1.1.3.	Aree non idonee all'edificazione per deflusso difficolioso e falda sub-affiorante (c.g.0.3)	24
5.1.2.	Aree idonee a condizione all'edificazione (c.g.1).....	25
5.1.2.1.	Aree idonee all'edificazione a condizione per la tutela secondaria di risorgiva (c.g.1.1) ..	25
5.1.2.2.	aree idonee a condizione all'edificazione per deflusso difficolioso e scarsa soggiacenza della falda (c.g.1.2)	25
5.1.2.3.	Aree idonee a condizione all'edificazione per scarsa soggiacenza della falda con penalizzazione geotecnica (c.g.1.3).....	26
5.1.3.	Aree idonee all'edificazione (c.g.2)	26
5.2.	AREE A DISSESTO IDROGEOLOGICO	26
5.2.1.	Aree a deflusso difficolioso	26
5.2.2.	Area di risorgiva	26
5.3.	CORRIDOIO DI DIFESA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO	27
5.4.	AMBITO PRIORITARIO PER LA PROTEZIONE DEL SUOLO	27
5.5.	LIMITE DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI	27
5.6.	RETE IDROGRAFICA	27
5.6.1.	Testate di risorgiva.....	27
5.6.2.	Fiumi, Torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali	28
5.7.	RETE ECOLOGICA.....	28
5.7.1.	Area nucleo, isola ad elevata naturalità e corridoio ecologico	28
5.7.2.	Area di Connessione naturalistica	28
5.7.3.	Area di rinaturalizzazione	29
5.8.	VINCOLI DI INVARIANZA IDRAULICA.....	29
6.	TUTELE PAESAGGISTICHE	30
6.1.	AREE TUTELATE PER LEGGE.....	30

6.2.	AMBITO DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE DEL FIUME TIONE	30
6.3.	PALEO-ALVEO DEL FIUME TIONE	30
6.4.	AMBITO PER L'ISTITUZIONE DEL PARCO DEL FIUME TIONE	30
6.5.	AMBITI PAESAGGISTICI DEL FIUME TIONE E DI TORMINE.....	30
6.6.	AREE AGRICOLE.....	31
7.	AZIONI STRATEGICHE DEL P.A.T.....	32
7.1.	AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA.....	32
7.2.	AREE DI EDIFICAZIONE DIFFUSA	32
7.3.	SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE DI MAGGIOR RILEVANZA	32
7.4.	AREA PER SERVIZI FERROVIARI.....	32
7.5.	LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO.....	32
7.6.	AMBITI PRODUTTIVI DI SVILUPPO	32
7.7.	AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA	33
7.7.1.	Zona produttiva di via Roma.....	33
7.7.2.	Zona residenziale della frazione Quistello	33
7.7.3.	Zona residenziale della frazione Tormine	34
7.7.4.	Zona produttiva loc. Vigneto (frazione S. Zeno)	34
7.7.5.	Zona residenziale di ristrutturazione di Via Roma, angolo Via Boara.....	35
7.8.	OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO DA DELOCALIZZARE	36
7.9.	INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ	36
7.10.	PISTE CICLOPEDONALI	36
8.	NORME DI ZONA.....	37
8.1.	ZONA A - CENTRO STORICO	38
8.1.1.	Gradi di Protezione e rinvio a normativa specifica.....	39
8.1.1.1.	Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. 40	
8.1.1.2.	Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.	40
8.1.1.3.	Grado 3 - Edifici di interesse ambientali e paesaggistico di pregio	41
8.1.1.4.	Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale.....	41
8.1.1.5.	Grado 5 - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario.....	42
8.1.1.6.	Grado 6 – Edifici negativi.	42
8.1.2.	Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione.	42
8.1.3.	Rinvio al Prontuario di qualità ambientale.	42
8.1.4.	Distanze dai confini e tra edifici	43
8.2.	ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	44
8.2.1.	Funzioni ammissibili	44
8.2.2.	Modi di intervento	44

8.2.3.	Parametri di intervento	44
8.3.	ZONA C2 - ESPANSIONE RESIDENZIALE	45
8.3.1.	Funzioni ammissibili	45
8.3.2.	Edificabilità	45
8.4.	ZONA D1 - COMPLETAMENTO PRODUTTIVO	46
8.4.1.	Funzioni ammissibili	46
8.4.2.	Edificabilità	46
8.5.	ZONE D2 - ESPANSIONE PRODUTTIVA	47
8.5.1.	Funzioni ammissibili	47
8.5.2.	Edificabilità	47
8.6.	EDIFICI PRODUTTIVI FUORI ZONA	47
8.7.	AMBITI PRODUTTIVI – CLASSIFICAZIONE	48
8.8.	MACROZONA DEL TERRITORIO AGRICOLO	49
8.8.1.	Funzioni ammissibili	49
8.8.2.	Edificabilità	49
8.8.3.	Rinvio al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale	50
8.8.4.	Zona E – Agricola.....	50
8.8.5.	Ambiti NSR – nuclei storici rurali (già Corti Rurali).....	51
8.8.5.1.	Generalità	52
8.8.5.2.	Gradi di protezione degli edifici	53
8.8.5.3.	Destinazioni d’uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione	53
8.8.5.4.	Distanze dai confini e tra edifici	53
8.8.5.5.	Prescrizioni particolari sugli interventi edilizi e sulle unità edilizie	53
8.8.6.	Ambiti AED – aree di edificazione diffusa (già z.t.o. E.4)	53
8.8.7.	Zona Inedificabile – Varianti Verdi	54
8.8.8.	Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo.....	54
8.9.	ZONA F - SERVIZI PUBBLICI.....	55
8.9.1.	Istruzione	57
8.9.2.	Assistenza, servizi sociali e sanitari	57
8.9.2.1.	Zona cimiteriale.....	57
8.9.3.	Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile	57
8.9.4.	Attività culturali, associative e politiche.....	57
8.9.5.	Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche.....	57
8.9.5.1.	Zona FP – Impianti e attrezzature sportive e/o ludico ricreative private di interesse pubblico 57	
8.9.6.	Spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi	58
8.9.7.	Parcheggi, spazi di sosta pubblici, attrezzature per la mobilità e rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani	58
8.9.8.	Elementi di riqualificazione urbana	58

8.9.9.	Attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.....	58
8.10.	VIABILITÀ	59
8.11.	FERROVIA	59
8.12.	SERVIZI TECNICI	59
8.12.1.	Impianto di depurazione	59
8.12.2.	Pozzi di prelievo idropotabile	59
8.12.3.	Cabine di trasformazione MT/BT ed elettrodotti.....	60
8.12.4.	Cabine di decompressione gas e gasdotti	60
8.12.5.	Impianti di telecomunicazioni	60
8.13.	ZONA VP – VERDE PRIVATO.....	60

PREMESSE

Queste norme di attuazione (Norme Tecniche Operative) sono organizzate in 8 capitoli e devono essere intese come complementari alla Norme Tecniche Attuative del P.A.T. e alle tavole grafiche del P.I.

Le tavole grafiche devono a loro volta essere intese come complementari tra loro, in quanto tavole a scala diversa riportano indicazioni diverse, non necessariamente ripetute a tutte le scale.

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare la legislazione statale e regionale vigenti, la disciplina del P.T.R.C., del P.T.C.P., del Piano d'Area Quadrante Europa e del Piano d'Area delle Pianure e Valli Grandi Veronesi vigenti e adottati, la disciplina del P.A.T e quella di P.I. specificata negli elaborati di progetto e nelle presenti norme di attuazione.

Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti norme.

Sono fatte salve le norme sovraordinate speciali non specificamente riportate nel presente documento, che si intendono integralmente richiamate.

Il PI recepisce le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel PI stesso. Ai sensi del comma 2 dell'art.48 ter della LR 14/2004 le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali. Il PI si raccorda ed attua, inoltre, le disposizioni in materia di contenimento dell'uso del suolo di cui alla LR 14/2017 e alla DGRV 668/2018 recepite dalla variante al PAT di adeguamento alle norme citate.

1.1. ELABORATI DI PROGETTO DEL P.I.

Gli elaborati di progetto sono:

- 1) Planimetria del territorio comunale su Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 e formato digitale;
- 2) Planimetria del territorio comunale su Carta Catastale in scala 1:2.000 e formato digitale;
- 3) Schede nuclei storici rurali;
- 4) Schede edifici rurali non più funzionali alla conduzione del fondo (riguardante soltanto due siti);
- 5) Le presenti Norme Tecniche Operative;
- 6) Relazione;
- 7) Registro dei crediti edilizi;
- 8) Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
- 9) Banca dati alfanumerica.

Gli elaborati grafici redatti sulla base della Carta Tecnica Regionale prevalgono su quelli redatti su base catastale. I secondi hanno prevalenza soltanto per quanto attiene ai limiti precisi della zonizzazione.

Le presenti Norme Tecniche Operative, in caso di discordanza, prevalgono sugli elaborati grafici, sul Prontuario di Qualità Ambientale e sul Regolamento Edilizio; non prevalgono sulle schede degli edifici in quanto prescrizioni puntuali.

1.2. MISURE DI SALVAGUARDIA, VALIDITÀ E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL P.I.

L'adozione del P.I. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. n. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001.

A partire dalla data di efficacia dell'approvazione, il Piano degli Interventi, in complementarietà con il Piano di Assetto del Territorio già approvato, sostituisce il precedente Piano Regolatore Generale Comunale.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tale ipotesi si applicano le previsioni dell'art. 33 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i.

1.3. ATTUAZIONE DEL P.I. E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il P.I. si attua a mezzo di pianificazione attuativa o con interventi edilizi diretti previa acquisizione dei titoli abilitativi edilizi previsti dalla legislazione vigente. La pianificazione attuativa è regolata dalla vigente legislazione statale e regionale vigente.

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A) è formato almeno dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione sui principi e sulle finalità del piano urbanistico;
- 2) Planimetria dell'area interessata, in scala adeguata (es. 1/1000 - 1/500), riproducente lo stato di fatto ed il perimetro dell'area di intervento da cui risulti, tra l'altro, il rilievo del verde esistente, le costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù, la rete stradale con relativa toponomastica, le aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i. e quelle che abbiano valore ambientale e architettonico anche se non vincolate, nonché altri eventuali vincoli con particolare riferimento a quelli censiti nel P.A.T.;
- 3) Documentazione fotografica dello stato di fatto, con indicazione dei punti di ripresa, delle foto stesse, su planimetria allegata;
- 4) Planimetria dell'area interessata, in scala omogenea a quella della planimetria precedente (sub. 2), con indicazione degli elementi di progetto, e in particolare delle partizioni e degli usi del suolo, delle linee di fabbrica e dei limiti all'edificazione, della rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili, carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici, degli edifici da costruire, degli edifici da demolire, degli edifici da conservare, delle destinazioni d'uso degli edifici e della progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria all'insediamento;
- 5) Profili altimetrici e sezioni stradali tipo, in scala 1/500 o di minore denominatore, con indicazione delle altezze urbanistiche degli edifici e delle destinazioni di uso dei vari piani;
- 6) Piante, prospetti e sezioni in scala 1/200 degli edifici soggetti a conservazione, con indicazione delle caratteristiche tipologiche, storiche, architettoniche e decorative, e con indicazione degli eventuali interventi previsti su di essi;
- 7) Piante, prospetti e sezioni in scala 1/200 degli eventuali edifici di nuova costruzione;
- 8) Elenco delle proprietà catastali interessate alle parti di cui il piano di recupero prevede la trasformazione, con indicazione della destinazione d'uso attuale e di quella prevista;
- 9) Schema di convenzione col Comune che definisce in forma impegnativa per i promotori tempi, modi e garanzie finanziarie per l'attuazione del piano di recupero (solo in caso di piano di recupero di iniziativa privata);
- 10) Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica quando dovuta per legge.

1.4. DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI

Le dotazioni minime di aree per servizi, da prevedere in sede di pianificazione attuativa, in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a quelle dettate dall'art. 31, comma 3 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i., tenuto conto di tutte le disposizioni contenute nello stesso articolo e nel successivo articolo 32, di base:

- 1) Relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico di cui minimo mq. 15 per urbanizzazioni primarie (mq. 6 per verde e mq. 9 per parcheggio);
- 2) Relativamente all'industria e all'artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone;
- 3) Relativamente al commercio e al direzionale, mq. 100 ogni mq. 100 di superficie linda di pavimento;
- 4) Relativamente al turismo, mq. 15 ogni mc. 100 di volume urbanistico, oppure, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone nel caso di insediamenti all'aperto.

Le aree per servizi di urbanizzazione primaria devono comunque essere cedute, mentre, quelle per urbanizzazione secondaria possono essere monetizzate.

1.5. ISTITUTO DELLE PEREQUAZIONE

L'istituto della perequazione urbanistica è regolato dall'art. 35 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i. secondo gli indirizzi e i criteri fissati dall'art. 40 delle N.T.A. del P.A.T. ed in attuazione del principio per il quale i proprietari partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

L'impiego dell'istituto perequativo è finalizzato all'acquisizione di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero, nella realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse.

La perequazione si attua con la corresponsione al Comune di un contributo perequativo da parte del privato che beneficia di una trasformazione urbanistica attuata dall'ente territoriale; può discendere da previsioni urbanistiche in attesa di attuazione o scaturenti da accordi pubblico privato come regolati al successivo articolo 1.8.

1.5.1. LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E LE VARIANTI URBANISTICHE IN ATTESA DI ATTUAZIONE.

Le singole trasformazioni urbanistiche possono prevedere, secondo i criteri della perequazione e previo accordo pubblico-privato, alternativamente o meno, la cessione di aree destinate ad opere di urbanizzazione e/o la realizzazione di opere di urbanizzazione. Tali aree e/o opere sono aggiuntive rispetto alle aree, opere o monetizzazioni relative alle urbanizzazioni primaria e secondaria.

Si precisa che le trasformazioni urbanistiche, assoggettate all'obbligo della perequazione, possono riguardare sia la previsione di ambiti per i quali sono ammessi interventi edilizi diretti che di ambiti per i quali si prevede la pianificazione attuativa e, quindi, necessita l'approvazione di apposita successiva convenzione urbanistica relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria dell'area.

1.5.2. LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E LE VARIANTI URBANISTICHE CHE SCATURISCONO DA ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO

Le singole trasformazioni urbanistiche che scaturiscono da accordi pubblico-privato, prevedono necessariamente, secondo i criteri della perequazione, alternativamente o meno, la cessione di aree destinate ad opere di urbanizzazione e/o la realizzazione di opere di urbanizzazione. Tali aree e/o opere sono aggiuntive rispetto alle aree, opere o monetizzazioni relative alle urbanizzazioni primaria e secondaria.

Gli accordi pubblico-privato:

- possono trattare sia di trasformazioni urbanistiche che consentano interventi edilizi diretti e sia di trasformazioni urbanistiche che prevedano l'approvazione successiva di uno strumento di pianificazione attuativa;
- devono prevedere termini certi, non superiori a tre anni dalla sottoscrizione, entro i quali, se intercorre l'approvazione della variante urbanistica, devono essere cedute le aree da destinare ad opere di urbanizzazione e/o devono essere realizzate le opere di urbanizzazione.

L'adempimento di tutti gli obblighi che in base alla perequazione urbanistica gravano sul soggetto privato devono essere assistiti da idonea garanzia fidejussoria.

1.5.3. CONTRIBUTO PEREQUATIVO

Come stabilito dal vigente Piano di Assetto del Territorio il contributo perequativo è pari ad almeno il 40% del plusvalore che la trasformazione urbanistica genera.

Il plusvalore generato dalla trasformazione urbanistica è definito come la differenza di valore di mercato tra gli immobili (terreni e/o fabbricati) dopo la trasformazione urbanistica e gli stessi immobili prima della trasformazione urbanistica.

La stima del plusvalore che la trasformazione urbanistica genera, effettuata con le procedure estimative correnti con metodi sintetici o analitici, è redatta e/o fatta propria a cura dei servizi tecnici del comune.

La stima è indicativamente giudicata congrua, a meno di opportuni aggiustamenti legati alla specifica trasformazione urbanistica di cui si tratta, quando il plusvalore ordinario risulta maggiore od uguale alla differenza tra il valore delle aree dopo la trasformazione ed il valore delle aree delle aree prima della trasformazione, calcolati secondo la vigente tabella delle aree fabbricabili del territorio comunale approvata dal Consiglio Comunale ai fini dell'applicazione delle imposte comunali degli immobili.

Specifici e più precisi criteri di congruità della stima possono essere approvati con deliberazioni di Giunta Comunale.

1.6. ISTITUTO DEL CREDITO EDILIZIO

L'istituto del credito edilizio è regolato dall'art. 36 della L.R. n. 11/2004 secondo gli indirizzi e i criteri fissati dall'art. 40 delle N.T.A. del P.A.T.

Per credito edilizio si intende il diritto, riconosciuto ad un avente titolo, alla edificazione di un volume urbanistico, che deve avvenire esclusivamente in zona propria ed in attuazione delle previsioni del P.A.T. o del P.I., relativamente:

- 1) alla compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004;

- 2) all'eliminazione di elementi di degrado (manufatti di qualunque genere che arrecano un evidente inquinamento estetico al paesaggio ma che non sono computabili in termini di volume urbanistico o superficie coperta, ovvero, rappresentano soltanto volumi tecnici);
- 3) alla demolizione di opere incongrue;
- 4) al riordino della zona agricola o al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

Il credito edilizio, quando riconosciuto per la rimozione/demolizione di opere edili, deve essere riferito esclusivamente ad opere che siano legittime o legittimate. La riconversione del volume urbanistico demolito deve avvenire esclusivamente in zona propria e, cioè, con le destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti consentite dalla vigente pianificazione.

Il credito edilizio si esprime in metri cubi di volume urbanistico associati ad una destinazione d'uso urbanisticamente rilevante e, qualora derivi dalla demolizione di volumetrie edilizie, si calcola a partire dal volume urbanistico demolito secondo la destinazione d'uso assentita.

La riconversione del credito edilizio tra le varie destinazioni d'uso si opera attraverso coefficienti moltiplicativi come di seguito indicato:

- nel caso di volumi urbanistici a destinazione d'uso residenziale, turistica, commerciale o direzionale può essere integrale (adottando coefficiente 1), non è però consentita la riconversione di tali volumi nelle destinazioni d'uso residenziale rurale ed agricolo-produttiva.
- nel caso di volumi urbanistici a destinazione d'uso residenziale rurale può essere integrale (adottando coefficiente 1) – non è però consentita la riconversione di tali volumi urbanistici nella destinazione d'uso agricolo-produttiva.
- nel caso di volumi urbanistici a destinazione d'uso produttiva può avvenire adottando come coefficiente massimo lo 0,25 (riconversione per un quarto), non è però consentita la riconversione di tali volumi urbanistici nelle destinazioni d'uso residenziale rurale ed agricolo-produttiva.
- nel caso di volumi urbanistici a destinazione d'uso agricolo-produttiva può avvenire adottando come coefficiente massimo lo 0,25 (riconversione per un quarto) – non è però consentita la riconversione di tali volumi urbanistici nella destinazione d'uso residenziale rurale a meno che non si tratti di volumi urbanistici relativi a edifici schedati come edifici non più funzionali alla conduzione del fondo che possono essere riconvertiti integralmente.

Tabella dei coefficienti di riconversione.

da ==> a	RES	TUR	COM	DIR	PRO	RUR	AGR
RES	1	1	1	1	1		
TUR	1	1	1	1	1		
COM	1	1	1	1	1		
DIR	1	1	1	1	1		
PRO	0,25	0,25	0,25	0,25	1		
RUR	1	1	1	1	1	1	
AGR	0,25	0,25	0,25	0,25	1		1

legenda:	RES = destinazione residenziale
----------	---------------------------------

	TUR = destinazione turistica COM = destinazione commerciale DIR = destinazione direzionale PRO = destinazione produttiva (artigianato-industria) RUR = destinazione residenziale rurale AGR = destinazione agricola (strutture agricolo-produttive)
--	--

La concessione di crediti edilizi in relazione alla demolizione di elementi di degrado e di opere incongrue è subordinata al ripristino dei luoghi; per ripristino dei luoghi si intende, oltre alla demolizione della volumetria edilizia, l'integrale rimozione di tutte le opere edili anche sotto il piano di campagna e la ricostituzione dell'area cortiva (pavimentata o a giardino) o, eventualmente, della superficie coltivabile.

L'Amministrazione comunale potrà valutare, nei casi di trasformazioni da assoggettare ad accordi tra soggetti pubblici e privati, il riconoscimento dei crediti edilizi con le modalità sopra riportate anche a quei volumi urbanistici o a quelle superfici coperte derivanti dall'applicazione degli indici di edificabilità, qualora venga formulata richiesta di riduzione degli indici e/o cambio di destinazione d'uso di zona, volti a migliorare la qualità degli ambiti laddove vengano riconosciute dall'Amministrazione comunale particolari condizioni che suggeriscano azioni volte al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

I crediti edilizi non possono essere utilizzati:

- nelle zone urbanisticamente non conformi, nelle aree non idonee all'edificazione e nelle fasce di rispetto con vincolo di assoluta inedificabilità;
- nelle fasce di rispetto senza vincolo di assoluta inedificabilità, fatte salve le demolizioni e ricostruzioni in loco senza significative variazioni di sedime e in allontanamento dall'elemento generatore del vincolo;
- in deroga ai parametri urbanistici ad eccezione degli indici edificatori di cui al successivo punto 2.2.

1.6.1. PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

I proprietari o gli aventi titolo, che intendano dare seguito alla procedura per l'assegnazione di crediti edilizi, presentano una pratica edilizia, per la demolizione del volume urbanistico già individuato dal P.A.T. o dal P.I. come opera incongrua o elemento di degrado.

La pratica, accompagnata dalla domanda di assegnazione di credito edilizio, dovrà contenere il titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile, la documentazione della legittimità della costruzione da demolire (licenza edilizia, concessione, condono ecc.), i disegni originari della costruzione assentita o legittimata, il suo rilievo planimetrico attuale, la documentazione fotografica, i conteggi del volume urbanistico e della corrispondente cubatura e destinazione d'uso richiesta (se il credito viene contestualmente utilizzato) nonché una relazione indicante l'utilizzo del sedime e delle aree accessorie del fabbricato demolito.

I crediti edilizi (cioè il diritto alla costruzione della quantità volumetrica assegnata) hanno efficacia ad avvenuta demolizione del volume urbanistico interessato e sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.

Il credito edilizio previsto sarà assegnato dal Comune con l'iscrizione nel Registro dei Crediti edilizi subito dopo l'accertamento, da effettuarsi mediante sopralluogo, dell'ottemperanza del permesso di demolizione.

1.6.2. REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Con le presenti N.T.O. è istituito il registro dei crediti edilizi previsto dall'articolo 17, comma 5, lett. e) L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i.

L'iscrizione sul registro di ciascun credito edilizio dovrà contenere:

- 1) Anagrafica completa della persona fisica o giuridica assegnataria del credito edilizio - in caso di più titolari, a richiesta congiunta degli stessi, il complessivo credito potrà essere frazionato in proporzione alla quota di comproprietà.
- 2) Estremi della pratica edilizia, del permesso di demolizione e del verbale di sopralluogo attestante l'ottemperanza.
- 3) Il volume urbanistico demolito con l'indicazione della destinazione d'uso legittimata;
- 4) La quantità di cubatura assegnata in cifre e in lettere;
- 5) Eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive;
- 6) Spazio per annotare lo "scarico" di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi (con indicazione delle destinazioni d'uso).

Il Registro dei crediti edilizi è un pubblico registro, consultabile da chiunque.

I crediti edilizi, solo se e dopo che sono iscritti sul registro, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.R. n. 11/2004 e pertanto sono alienabili senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune. Il titolo, peraltro, dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato e trascritto all'Ufficio delle Entrate competente.

L'utilizzo del credito edilizio viene annotato sul Registro dei crediti edilizi dopo il rilascio del permesso a costruire. Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.

1.7. ISTITUTO DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

L'istituto della compensazione urbanistica è regolato dall'art. 37 della L.R. n. 11/2004 secondo gli indirizzi e i criteri fissati dall'art. 40 delle N.T.A. del P.A.T.

Con la compensazione urbanistica, ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, anche in caso di reiterazione, viene concesso di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo e in alternativa all'indennizzo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per le finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio di equivalenza del valore tra immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

I proprietari di aree non oggetto di vincolo preordinato all'esproprio ma che possono risultare utili al miglioramento della viabilità in genere possono richiedere al Comune di accedere all'istituto della compensazione urbanistica sempre attraverso un accordo ai sensi del successivo art. 1.8; con l'accordo possono essere cedute aree anche conservando l'edificabilità delle restanti aree in mano privata e/o derogando dai vincoli di inedificabilità che vengono a formarsi dalla cessione delle medesime aree, ovvero, è possibile disciplinare l'eventuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei proprietari cedenti.

1.8. ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Il Comune può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Gli accordi dovranno contenere una scheda progettuale.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati è attuata attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004, secondo gli indirizzi e i criteri fissati dall'art. 40 delle N.T.A. del P.A.T. in relazione alla tipologia degli accordi.

L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal P.A.T.

I contenuti dell'accordo e la determinazione del beneficio pubblico e privato fanno riferimento all'art. 1.5 delle presenti norme.

Nelle planimetrie del P.I. sono indicate con uno specifico perimetro e numero identificativo le aree da assoggettare ad accordo ai sensi del presente articolo. L'accordo dovrà tenere conto delle indicazioni riportate nella scheda o nelle schede delle manifestazioni d'interesse comprese nel perimetro. Le aree all'interno del perimetro di accordo possono essere classificate in più z.t.o. e, per essere attuate, dovranno rispettare le norme della z.t.o. di appartenenza secondo quanto riportato nelle presenti N.T.O.

1.9. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E L'EDILIZIA (S.U.A.P.ED.)

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'Edilizia è formato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) e dallo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.).

Il riferimento per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive è il Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla L.R. n° 55 del 31/12 /2012, capo I.

Il P.A.T all'art. 43 delle N.T.A. detta gli indirizzi e i criteri generali a cui attenersi.

Gli interventi in deroga e in variante allo strumento urbanistico generale sono quelli previsti dalla vigente Legislazione Regionale.

Il P.I. istituisce lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) che riguarda la generalità degli interventi edili non ricompresi, ai sensi ai sensi dell'art. 2 del Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160, nell'ambito di applicazione del S.U.A.P. e, comunque, non esplicitamente esclusi dallo stesso ambito di applicazione (art. 2 comma 4).

Il Regolamento per il funzionamento del servizio S.U.A.P. telematico di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 29-04-2013 si intende applicabile anche al S.U.E. per quanto compatibile.

2. DEFINIZIONI GENERALI

Le definizioni contenute in questo capitolo sono suddivise in due parti, le definizioni dei parametri quantitativi e le definizioni degli indici edificatori.

2.1. PARAMETRI QUANTITATIVI

Per la definizione dei parametri quantitativi urbanistici ed edilizi si rimanda ai contenuti del Regolamento Edilizio.

2.2. INDICI EDIFICATORI

Per la definizione degli indici edificatori si rimanda ai contenuti del Regolamento Edilizio.

3. NORME GENERALI

Le norme della presente parte sono valide, salvo esplicita indicazione diversa, in qualunque zona omogenea del piano regolatore generale.

3.1. INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

Salvo ove esplicitamente indicato diversamente, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, così come essi sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Gli interventi sull'edilizia esistente sono normati analiticamente, nelle presenti N.T.O., nel Regolamento Edilizio e nel Prontuario di Qualità Ambientale a cui si rimanda.

3.2. EDIFICI INSISTENTI SU PIÙ ZONE OMOGENEE

È ammessa la costruzione di edifici insistenti su più zone omogenee purché l'edificazione avvenga in conformità alle normative urbanistico-edilizia vigenti in ciascuna delle zone omogenee interessate.

3.3. NORME RELATIVE ALLE DISTANZE

In questo articolo si riassumono tutte le distanze da osservarsi generalmente su tutto il territorio comunale fatte salve norme più restrittive specificamente indicate dal P.I. o da leggi speciali.

Le norme qui contenute sono motivate dalla facoltà prevista dall'art. 873 del Codice Civile per i regolamenti locali; laddove esse possono essere derivate, o dove sono dichiarate ininfluenti, si deve intendere che si ricade completamente nelle prescrizioni del Codice Civile stesso, al dettaglio ed alla giurisprudenza del quale fanno evidente riferimento.

Le distanze sotto indicate sono derogabili nell'ambito di piani urbanistici attuativi con analitiche previsioni planovolumetriche integrate, se del caso, da esplicati atti di assenso dei soggetti pubblici o privati coinvolti.

3.3.1. DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE

Per la definizione delle distanze tra pareti finestrate si rimanda ai contenuti del Regolamento Edilizio.

3.3.2. DISTANZE DAI CONFINI DEL LOTTO

Per la definizione delle distanze dai confini del lotto si rimanda ai contenuti del Regolamento Edilizio.

3.3.3. DISTANZE DEI LOCALI INTERRATI

Per la definizione delle distanze dai confini del lotto si rimanda ai contenuti del Regolamento Edilizio.

3.3.4. DISTANZE DAI CIGLI STRADALI (FASCIA DI RISPETTO STRADALE)

La distanza minima dei fabbricati e delle recinzioni dai cigli stradali è regolamentata dal Codice della Strada.

La distanza minima degli edifici dai cigli stradali non può essere minore di ml 5,00 misurati radialmente, salvo i casi di riduzione esplicitamente indicati.

Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. In caso di demolizione e ricostruzione dei fabbricati gli stessi devono essere arretrati secondo l'effettiva possibilità di traslare l'edificio rispettando le proprietà e gli altri vincoli urbanistici.

Le costruzioni precarie e/o libere in genere sono tenute al rispetto della distanza dai cigli stradali prescritta per le recinzioni.

3.3.5. DISTANZE DALLE RIVE (FASCIA DI RISPETTO IDRAULICO)

La distanza minima da osservare dalle rive, per la costruzione degli edifici, dei corpi di fabbrica fuori terra e per i locali interrati è pari a ml. 10,00.

Le recinzioni sono tenute alla distanza di ml. 4,00 dalle rive salvo deroga concessa dell'Ente gestore.

3.3.6. DISTANZE DALLE FERROVIE (FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA)

La distanza minima dei fabbricati o di manufatti di qualsiasi genere dalle linee ferroviarie è fissata in ml 30,00 dalla rotaia più vicina, fatte salve le deroghe di cui al D.P.R. n. 753/1980.

3.3.7. DISTANZE DAGLI ELETTRODOTTI (FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI)

Gli elaborati del P.I. riportano le linee elettriche che introducono limitazioni all'edificazione in loro prossimità. Nessuna lavorazione può essere effettuata nelle vicinanze dei cavi se non rispettando le distanze minime di sicurezza previste dalla legislazione vigente.

Fatte salve diverse disposizioni di legge e regolamentari, non sono ammesse nuove costruzioni residenziali, o comunque comportanti presenza continuativa di persone, senza la verifica del rispetto dei valori del campo elettromagnetico dei luoghi rispetto ai valori di legge. Tale verifica è da effettuarsi obbligatoriamente entro una fascia di ml 50 per lato dall'asse degli elettrodotti con tensione di 132 kV, entro una fascia di ml 70 per lato dall'asse degli elettrodotti con tensione di 220 kV ed entro una fascia di ml 100 per lato dall'asse degli elettrodotti con tensione di 380 kV.

3.3.8. DISTANZE DAI METANODOTTI (FASCIA DI RISPETTO METANODOTTI)

Gli elaborati del P.I. riportano i metanodotti che introducono limitazioni all'edificazione in loro prossimità come previsto dalla normativa vigente in materia.

3.3.9. DISTANZE DAGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICO-INTENSIVI

Gli elaborati del P.I. riportano, ai sensi dell'allegato D) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. le distanze minime che gli allevamenti zootecnico - intensivi sono tenuti a rispettare dai confini di proprietà, dai limiti della zona agricola, dalle residenze civili sparse e dalle residenze civili concentrate. Tali distanze sono indicative e soggette, pertanto, a verifica ogni qual volta viene presentata un'istanza edilizia che preveda la modifica del tipo e della classe di un allevamento.

3.4. AMMISSIBILITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Quando alcuni strumenti urbanistici attuativi tra quelli definiti al precedente capitolo sono obbligatori in determinate zone omogenee, questo è indicato nelle specifiche norme di zona.

Gli strumenti urbanistici attuativi sono quelli previsti dalle vigenti norme di legge regionali e nazionali.

I piani attuativi di iniziativa privata saranno autorizzati previa la stipula di una convenzione i cui contenuti sono definiti dall'art. 28 della Legge n°1150/1942 e s.m.i. dell'esigenza di realizzare ed adeguare i pubblici servizi.

La convenzione potrà quindi prevedere e determinare in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti anche un contributo a carico dei privati per la realizzazione delle opere infrastrutturali che siano necessarie per adeguare e potenziare gli impianti tecnologici comunali e comunque per consentire l'efficiente allacciamento dell'area del piano attuativo ai servizi pubblici.

Il piano urbanistico attuativo può prevedere standards pubblici aggiuntivi rispetto alla destinazione residenziale per l'insediamento delle altre destinazioni d'uso ammesse nella zona territoriale omogenea. È prescritto il rispetto delle norme generali relative alle distanze, che potranno essere derivate solo in caso di piani urbanistici attuativi con dettagliate previsioni planovolumetriche.

3.5. AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

La definizione in sede di piano regolatore generale di parametri che legano dati metrici degli edifici a dati metrici delle loro aree pertinenziali deve essere intesa in senso assolutamente generale; quindi anche laddove l'area pertinenziale non è individuata graficamente sugli elaborati si deve intendere che essa ha un'estensione pari a quella che deriva applicando all'edificio i parametri relativi alla zona in cui ricade.

4. TUTELE CULTURALI

Il P.I., in applicazione del P.A.T., prevede tutele culturali sugli edifici e sulle aree.

4.1. CENTRO STORICO E NUCLEI STORICI RURALI

Il P.A.T.:

- agli artt. 14 e 27 delle N.T.A. e con le tav. 1-2-4 censisce i Centri Storici e i Nuclei Storici Rurali;
- all'art. 42 delle N.T.A. detta indirizzi e criteri per la tutela e la valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale.

Il P.I.:

- recepisce le direttive del P.A.T. nella zonizzazione, agli articoli 8.1 e 8.8.5.2 delle presenti norme e con il Prontuario di Qualità Ambientale;
- recepisce, modifica ed integra i gradi di protezione degli edifici.

Sono norme sovraordinate di riferimento per il centro storico quelle stabilite dalle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa e del Piano d'Area delle Pianure e Valli Grandi Veronesi.

4.2. VILLE VENETE ED EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE O TESTIMONIALE

Il P.A.T., all'art. 15 delle N.T.A. e con la tav. 4:

- Censisce le Ville Venete, gli edifici di valore storico monumentale e gli edifici di valore storico testimoniale.
- Individua gli edifici già schedati dal P.R.G., appartenenti a nuclei di antica origine aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale.
- Richiama gli edifici già schedati dal P.R.G.

Il P.I. recepisce i gradi di protezione degli edifici.

Per gli ambiti di tutela delle ville venete si raccomanda di:

- 1) salvaguardare le prospettive;
- 2) evitare l'interferenza di infrastrutture o manufatti tecnologici (antenne di telefonia mobile, cabine, tralicci e linee elettriche, ecc...), di insegne e cartelloni pubblicitari e rilevanti modificazioni dell'assetto viario storico al fine di non compromettere la pubblica percezione del bene sottoposto a tutela;
- 3) conservare e valorizzare i coni visuali anche mediante la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali funzionali ad un itinerario storico-culturale e paesaggistico;
- 4) tutelare le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, attraverso il mantenimento o l'inserimento delle specie arboree autoctone nonché la salvaguardia dell'integrità del territorio agricolo, contrastandone il consumo di suolo.

4.2.1. GHIACCIAIA DI GREZZANO ED ELEMENTI STORICI MINORI

Il P.A.T. individua come particolare bene di valore storico testimoniale la ghiacciaia presente nella frazione di Grezzano. Il bene è considerato, ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del P.A.T. un'invariante di natura storico monumentale, l'area pertinenziale è inserita in centro storico e l'edificio è schedato.

La ghiacciaia di Grezzano, in caso di recupero, va utilizzata a scopo didattico prevedendone anche un uso pubblico con la creazione di spazi aperti nelle aree limitrofe.

In caso di pianificazione attuativa o nella progettazione di interventi edili vanno tutelati elementi architettonici come, mulini, capitelli, fontane, ponti e opere idrauliche in genere devono essere obbligatoriamente rilevati e, se direttamente oggetto di intervento, recuperati alla loro originaria forma.

4.3. PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

Il P.A.T., all'art. 15 delle N.T.A. e con la tav. 4, censisce alcune pertinenze scoperte di complessi di rilevanza architettonica, integrate con l'edificato e destinate a giardino o parco, considerate importanti per la loro connessione paesaggistica al bene principale.

Gli interventi edili presso queste aree sottoposte a tutela devono essere preceduti da una progettazione che rilevi dettagliatamente le essenze arboree di alto fusto e, sommariamente le altre essenze arboree e arbustive, e preveda la manutenzione del verde.

4.3.1. VILLA CIRESOLA

Le pertinenze scoperte da tutelare di Villa Ciresola sono costituite dal brolo della villa che è un'area pubblica all'interno della quale è presente una vera da pozzo di valore storico monumentale.

4.3.2. VILLA BRENZONI - CATARINETTI

Le pertinenze scoperte da tutelare di Villa Brenzoni-Catarinetti sono costituite da un'area semicircolare destinata a giardino posta difronte all'ingresso della villa dal lato opposto della S.R. n. 62 della Cisa e da un'area destinata a parco/giardino che individua il P.I. ad integrazione di quanto determinato dal P.A.T.

4.3.3. VILLA MINISCALCHI

Le pertinenze scoperte da tutelare di Villa Miniscalchi sono costituite da tutte le pertinenze scoperte della villa che sono destinate a parco/giardino.

4.3.4. CASA DI VIA MARCONI A TORMINE

Le pertinenze scoperte da tutelare della casa di Via Marconi sono costituite da un'area cortiva destinata a parco/giardino.

4.4. CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI

Sono norme di riferimento per i contesti figurativi dei complessi monumentali gli artt. 40-41 della L.R. n. 11/2004 e il P.A.T. (artt. 17-18 delle N.T.A. e tav. 4).

Sono incluse nei contesti figurativi dei complessi monumentali le aree individuate dal P.A.T., come non funzionalmente pertinenziali ai complessi monumentali di Villa Canossa, Villa Brenzoni - Catarinetti e Villa Caranzoni - Sandrini la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico - paesaggistico. In tali contesti è vietata qualunque nuova edificazione e l'apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

4.4.1. VILLA CANOSSA

Nel contesto figurativo di Villa Canossa è vietata qualunque trasformazione del territorio. Il contesto figurativo è rinforzato da tre coni di visuale previsti dal P.A.T. (art. 18, N.T.A.). Nei coni di visuale è tutelata la veduta ed è vietato frapporre ostacoli, compresa la cartellonistica pubblicitaria, tra il punto di vista / percorso panoramico e il paesaggio tutelato (Villa Canossa), che ne alterino negativamente la percezione. I coni visuali sono posti in corrispondenza di strade e, pertanto, non vanno intesi come elementi strettamente puntiformi ma come tutele da garantire per un tratto percorribile di circa ml. 100 nell'intorno del punto di osservazione indicato sulla tav. 4 del P.A.T.

All'interno del contesto figurativo è presente il nucleo rurale di Corte Maria. Si prescrive, puntualmente, che sul sito siano consentiti gli ordinari interventi edilizi previsti per le aree agricole senza, tuttavia, che venga peggiorata la visibilità di Villa Canossa percorrendo verso Grezzano la strada per Povegliano Veronese.

4.4.2. VILLA BRENZONI - CATARINETTI

Nel contesto figurativo di Villa Brenzoni - Catarinetti è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione e di aree a verde/parcheggio. Le opere e le piantumazioni non dovranno comunque pregiudicare la visione della villa dalle strade e dalle aree pubbliche in genere.

4.4.3. VILLA CARANZONI - SANDRINI

Nel contesto figurativo di Villa Caranzoni - Sandrini è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione e di aree a verde/parcheggio. Le opere e le piantumazioni non dovranno comunque pregiudicare la visione della villa dalle strade e dalle aree pubbliche in genere.

4.5. STRADA CONSOLARE ROMANA, AGRO CENTURIATO ROMANO ED AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Sono norme di riferimento per le aree a rischio archeologico l'art. 28 "Direttive per le aree interessate dalla centuriazione romana" del P.T.R.C. e il P.A.T. (artt. 20-22 delle N.T.A. e tavv. 1-2-3-4).

Sono individuate come aree a rischio archeologico il tracciato della Strada Consolare Romana – Via Postumia e sette siti censiti dalla Soprintendenza per i Beni archeologici del Veneto.

Per le aree a rischio archeologico, in sede di pianificazione attuativa o di intervento edilizio diretto si dovranno precisare le specifiche tecniche volte a garantire la compatibilità degli interventi con la peculiarità e la valenza archeologica dei luoghi prevedendo almeno un'indagine preliminare e la comunicazione dei lavori alla Soprintendenza archeologica.

Qualunque movimento di terra (anche di tipo agronomico) che non sia strettamente pertinente all'esercizio dell'attività agricola, ovvero, che interessi strati del terreno a profondità superiore ad un metro va comunicato al Comune e alla Soprintendenza archeologica.

Il tracciato della Strada Consolare Romana – Via Postumia, che corre sul confine occidentale del Comune, si considera che interessi una fascia di m. 25,00 lungo lo stesso confine.

I siti censiti dalla Soprintendenza per i Beni archeologici del Veneto sono i seguenti:

- 1) Fondo Colombarola – Necropoli Romana;
- 2) Stazione Ferroviaria – Necropoli dell'età del ferro ed insediamento romano;
- 3) Podere Pioppa – Necropoli dell'età del ferro;
- 4) Tormine – Necropoli dell'età del ferro ed insediamento romano;
- 5) Ca' Montecie – rinvenimenti neolitici;
- 6) Colombare – Insediamento romano;
- 7) Grezzano – Abitato dell'età del bronzo.

Il P.A.T. individua l'ambito dell'Agro Centuriato Romano. All'interno della centuriazione si provvede alla conservazione dell'attuale sistema di strade, fossati e filari di alberi, della struttura organizzativa fondiaria storica e della toponomastica. Le nuove strade e fossati dovranno essere paralleli all'impianto centuriale; le nuove costruzioni dovranno essere concepite in armonia con la tipologia esistente parallelamente al reticolato.

4.6. ANTICA STRADA POSTALE

Sono norme di riferimento dell'antica strada postale l'art. 30 "Direttive per gli itinerari di interesse storico e ambientale" del P.T.R.C. e il P.A.T. (art. 20 delle N.T.A. e tav. 2).

5. TUTELE AMBIENTALI

Il piano degli interventi, in applicazione del P.A.T., prevede aree soggette a tutela ambientale.

5.1. COMPATIBILITÀ GEOLOGICA DEI TERRENI

Il territorio comunale è suddiviso in tre classi di terreni a seconda della compatibilità geologica dei terreni all'edificazione. È norma di riferimento il P.A.T (art. 22 e tav. 3).

In applicazione dell'art. 22 delle N.T.A. del P.A.T., le disposizioni sulla compatibilità geologica dei terreni di cui alle presenti N.T.O. non precludono, comunque, interventi di difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio in genere attuati dai soggetti istituzionalmente competenti alla salvaguardia del territorio e dei corsi d'acqua compresi interventi edilizi e di ingegneria ambientale e idraulica. Le opere e costruzioni eventualmente realizzate sono vincolate agli scopi istituzionali per i quali sono state costruite.

Sono, inoltre, fatti salvi i diritti edificatori, pregressi all'adozione del P.A.T. e già valutati con V.A.S., qualora gli interventi edilizi vengano preceduti da adeguati studi idrogeologici che attestino la sicurezza degli edifici in progetto.

5.1.1. AREE NON IDONEE ALL'EDIFICAZIONE (C.G.0)

Questa classe di terreni comprende tutte le aree del tutto inadatte all'edificazione.

5.1.1.1. AREE NON IDONEE ALL'EDIFICAZIONE PER LA TUTELA PRIMARIA DI RISORGIVA (C.G.0.1)

Le testate di risorgiva sono emergenze puntiformi della falda idrica sotterranea (perenni e periodiche), ove viene alla luce, in modo del tutto naturale, una portata apprezzabile di acqua sotterranea in seguito alla differenza di permeabilità dei livelli acquiferi sottostanti e costituiscono elementi significativi della storia e dell'ambientazione naturalistica della risorsa idrica.

Nell'area occupata dalla risorgiva (risorgenza e ripe), è vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato dei luoghi, a meno che non sia finalizzato ad un miglioramento dello stato ottimale e dell'indice di funzionalità di risorgiva o alla manutenzione come di seguito definiti:

- 1) Interventi di spуро finalizzati al mantenimento delle condizioni di libero flusso delle acque, e al mantenimento del fondo originale costituito in genere da sabbia e ghiaia fine;
- 2) Interventi di sfalcio al fine di tenere pulite le sponde;
- 3) Interventi di riassetto delle sponde eventualmente franate, l'asportazione di materiale derivanti da scarichi abusivi;
- 4) Interventi di risagomatura delle sponde (con rapporto 1:2) nei casi in cui siano verticalizzate;
- 5) Interventi di messa a dimora di alberi ed arbusti lungo il perimetro del fontanile al solo fine di stabilizzare le sponde, di incrementare l'ombreggiamento, con benefici influssi sull'entità di produzione primaria, migliorare la funzione di filtro biologico delle rive nei confronti dell'inquinamento diffuso, e di incrementare la varietà ambientale;
- 6) Interventi di riattivazione idraulica dei tratti senili di risorgiva (riscavo del capifonte con asportazione del materiale di copertura).

L'area di risorgiva, integrata dalla fascia di protezione primaria è classificata come "area non idonea" all'edificazione. La fascia di protezione primaria è costituita da un elemento puntiforme con centro sulla risorgiva che genera una fascia di rispetto circolare del raggio di ml. 25,00 e, comunque, non inferiore all'area della testata di risorgiva incrementata di una fascia di rispetto di ml. 20,00 a partire dal ciglio superiore delle rive (art. 68 NTA del P.A.Q.E.).

All'interno dell'area di risorgiva e della fascia di protezione primaria sono in particolare vietati:

- Scavi al di sotto del piano di campagna che possano interferire con l'emergenza della falda;
- Riporti di terreno che possano provocare franamento delle rive o l'interramento della risorgiva;
- Spargimento di effluenti zootecnici;
- Spargimento delle acque nel suolo (es. impianti di subirrigazione, pozzi, scarichi civili ed industriali...).

Sono ammessi interventi di recupero e valorizzazione esclusivamente con tecniche ecocompatibili e di ingegneria naturalistica.

5.1.1.2. AREE NON IDONEE ALL'EDIFICAZIONE PER CAVA (C.G.0.2)

In queste aree non è consentita di norma l'edificazione fatte salve diverse disposizioni del P.I.

Sono sempre possibili interventi di ingegneria ambientale volti al recupero, alla ricomposizione paesaggistica ed ambientale, alla rinaturalizzazione con ripristino della vegetazione e dei caratteri dell'ambiente originario con particolare riferimento alla salvaguardia, conservazione e valorizzazione dell'ecosistema.

Sono sempre possibili interventi volti all'insediamento di eventuali attività finalizzate alla loro fruizione turistica e/o a scopo didattico e scientifico-culturale attraverso la realizzazione delle connesse minime attrezzature e sistemazioni senza creazione di volume urbanistico.

5.1.1.3. AREE NON IDONEE ALL'EDIFICAZIONE PER DEFLOSSO DIFFICOLTOSO E FALDA SUB-AFFIORANTE (C.G.0.3)

Nelle aree non idonee per deflusso difficolioso e falda sub-affiorante sono vietati interventi di nuova edificazione ad eccezione degli interventi di ampliamento a scopo igienico sanitario: modesti aumenti di superficie coperta e modesti incrementi d'altezza urbanistica degli edifici per garantire l'adeguamento delle superfici minime e delle altezze interne minime di legge per i locali d'abitazione e per l'inserimento, ove mancanti / carenti di locali per servizi igienici.

I servizi igienici nuovi o ampliati non possono superare mq. 6,00, gli altri vani sono ampliabili fino a mq. 1,00 oltre i minimi di legge. Le altezze medie interne sono aumentabili sino ai minimi di legge. Gli edifici non possono esser ampliati sotto il livello di campagna.

In caso di sostituzione edilizia di costruzioni esistenti questa deve comunque avvenire su un'area di sedime coincidente per almeno i 2/3 della superficie all'area di sedime preesistente.

Nelle aree non idonee per deflusso difficolioso e falda sub-affiorante non sono ammesse nuove strutture agricolo-produttive né l'ampliamento delle esistenti. Gli allevamenti zootecnico-intensivi sono considerati opere incongrue. Le serre sono ammesse purché non fisse.

5.1.2. AREE IDONEE A CONDIZIONE ALL'EDIFICAZIONE (C.G.1)

Questa classe di terreni comprende tutte le aree nelle quali, per poter conseguire un miglioramento delle caratteristiche e raggiungere le condizioni di idoneità (ossia di massima sicurezza per gli abitanti, le strutture e le infrastrutture) è necessario intervenire tramite opere di bonifica e sistemazione, opere di difesa, di salvaguardia e quant'altro.

Oltre all'osservanza di tutte le norme vigenti ed in particolare a quelle relative all'edificazione in zona sismica valevoli sull'intero territorio comunale (nuove norme tecniche sulle costruzioni), l'edificazione di fabbricati o di ogni altro manufatto di interesse pubblico o privato deve verificare la natura dei terreni e la pericolosità dei siti sulla scorta delle indicazioni dell'indagine geologica, geotecnica, idrogeologica ed idraulica (effettuata da tecnico abilitato), con un grado di approfondimento rapportato all'importanza delle opere previste.

In tali aree l'edificabilità è limitata in rapporto con le risultanze delle indagini previste dalla vigente normativa in materia geologica ed idrogeologica, secondo le direttive del P.A.T. e le previsioni del P.I., come di seguito specificato.

5.1.2.1. AREE IDONEE ALL'EDIFICAZIONE A CONDIZIONE PER LA TUTELA SECONDARIA DI RISORGIVA (C.G.1.1)

La fascia di protezione secondaria della risorgiva, elemento puntiforme con centro sulla risorgiva che genera una fascia di rispetto circolare di ml. 100,00, ricade in "area idonea a condizione". Da detta fascia di rispetto si sottrae la fascia di protezione primaria di cui all'art. 5.1.1.1.

Non sono ammesse nuove costruzioni nella fascia di protezione secondaria della risorgiva. Gli ampliamenti degli eventuali edifici esistenti non possono mai avvenire in avvicinamento alle testate di risorgiva e, comunque, detti edifici non possono ampliarsi oltre i mc. 600 complessivi e comunque per un volume urbanistico massimo superiore ai mc. 150.

Gli interventi edili, urbanistici e di trasformazione del territorio devono garantire:

- 1) La protezione dell'ambiente naturale che, se alterato, deve essere rinaturalizzato;
- 2) Una superficie drenante minima pari all'80% della superficie complessiva della fascia;
- 3) Una superficie sistemata a verde pari all'80% della superficie complessiva della fascia;
- 4) Che eventuali scarichi di acque reflue domestiche siano canalizzati in fognature o dispersi nel suolo o nel sottosuolo all'esterno della fascia.

5.1.2.2. AREE IDONEE A CONDIZIONE ALL'EDIFICAZIONE PER DEFLUSSO DIFFICOLTOSO E SCARSA SOGGIACENZA DELLA FALDA (C.G.1.2)

Rientrano all'interno di questa perimetrazione le aree che, per la scarsa soggiacenza della falda in situazioni di topografia depressa e di terreni scarsamente permeabili, comportano un deflusso difficoltoso delle acque. Si tratta, pertanto, di aree penalizzate per la presenza di una falda a bassa profondità che può interagire con le opere antropiche del sottosuolo (scantinati, fondazioni, ecc.).

Gli interventi edili di nuova costruzione non possono prevedere vani interrati. I nuovi edifici non possono superare il volume urbanistico massimo di mc. 600,00.

Gli ampliamenti di edifici esistenti non possono superare il volume urbanistico massimo di mc. 200,00 ed il volume urbanistico complessivo dell'edificio ampliato non può superare i mc. 800,00.

La superficie drenante minima di cui tener conto nell'edificazione del territorio non potrà essere inferiore a 2/3 della superficie drenante preesistente nell'ambito dell'intervento edilizio. Non è comunque possibile ridurre la superficie drenante al di sotto di 1/3 dell'ambito di intervento e, se inferiore, va conservata integralmente. Ai fini della presente norma, l'ambito di intervento è dato dalle aree di sedime e pertinenziali dei fabbricati esistenti e di progetto; quando le aree pertinenziali non sono concretamente distinguibili dalle aree coltivate e/o naturali limitrofe si individua un intorno ai fabbricati che si estende dalle pareti degli stessi per m. 10,00.

In caso di interventi subordinati a pianificazione attuativa, la superficie drenante minima complessiva da garantire all'interno dell'ambito territoriale oggetto di trasformazione urbanistica deve essere almeno pari al 20% dell'intera superficie territoriale.

5.1.2.3. AREE IDONEE A CONDIZIONE ALL'EDIFICAZIONE PER SCARSA SOGGIACENZA DELLA FALDA CON PENALIZZAZIONE GEOTECNICA (C.G.1.3)

Rientrano all'interno di questa perimetrazione le aree che presentano una penalizzazione per le scarse caratteristiche geotecniche dei terreni di natura prevalentemente limoso argillosa e per la scarsa soggiacenza della falda; la presenza di una falda a bassa profondità può interagire con le opere antropiche del sottosuolo (scantinati, fondazioni, ecc.).

La superficie drenante minima di cui tener conto nell'edificazione del territorio non potrà essere inferiore a quanto stabilito al punto 5.1.2.2.

In caso di interventi subordinati a pianificazione attuativa, la superficie drenante minima complessiva da garantire all'interno dell'ambito territoriale oggetto di trasformazione urbanistica deve essere almeno pari al 25% dell'intera superficie territoriale.

5.1.3. AREE IDONEE ALL'EDIFICAZIONE (C.G.2)

Questa classe di terreni comprende tutte le aree del tutto adatte all'edificazione. In fase di attuazione del P.A.T. ogni intervento che ricade in area idonea dovrà essere correlato da un'indagine geologica o geotecnica basata sull'osservanza delle norme vigenti in materia.

In caso di interventi subordinati a pianificazione attuativa, la superficie drenante minima complessiva da garantire all'interno dell'ambito territoriale oggetto di trasformazione urbanistica deve essere almeno pari al 15% dell'intera superficie territoriale.

5.2. AREE A DISSESTO IDROGEOLOGICO

L'art. 22 delle Norme tecniche di attuazione del P.A.T. individua due tipologie di aree a dissesto idrogeologico, le aree a deflusso difficoltoso e le aree di risorgiva.

5.2.1. AREE A DEFLUSSO DIFFICOLTOSO

Per la disciplina specifica di tali aree si rimanda al P.A.T. ed, in particolare, alle prescrizioni e vincoli di cui all'art. 22 delle N.T.A.

5.2.2. AREA DI RISORGIVA

La normativa di riferimento è quella dettata dall'art. 22 delle N.T.A. del P.A.T., dal Piano di Area delle Pianure e delle Valli Grandi Veronesi e, pertanto:

- 1) È vietata l'apertura di cave a cielo aperto, miniere, discariche o altre forme di interventi di trasformazione del territorio;
- 2) Sono vietati gli interventi che portano ad un utilizzo del suolo tale da aggravare il fenomeno di dissesto e instabilità, come la tominatura dei canali di scolo e dei fossati di guardia ai margini delle infrastrutture;
- 3) È vietata l'edificazione nelle aree interessate dalla presenza di fontanili, corpi idrici superficiali e negli ambiti ad elevata vulnerabilità idrogeologica;
- 4) La previsione di nuove zone di espansione residenziale e produttiva è consentita solo a seguito di puntuale analisi idrogeologica al fine di verificare la fattibilità degli interventi e la coerenza della nuova edificazione rispetto agli ambiti e agli elementi di fragilità di origine naturale;
- 5) È vietata l'individuazione di nuove zone agro-industriali nonché la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi.

In applicazione dell'art. 5 delle N.T.A. del Piano di Area delle Pianure e delle Valli Grandi Veronesi, per l'area di risorgiva si stabilisce, fatte salve le distanze di cui all'art. 5.7.2, l'inedificabilità assoluta entro una fascia di ml. 5,00 dalle rive dei corsi d'acqua senza possibilità di deroga alcuna.

5.3. CORRIDOIO DI DIFESA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

Sono norme di riferimento per il corridoio di difesa dall'inquinamento acustico l'art. 47 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa, l'art. 6 delle N.T.A. del Piano d'Area delle Pianure e delle Valli Grandi Veronesi e il P.A.T. (art. 11 delle N.T.A. e tav. 1).

5.4. AMBITO PRIORITARIO PER LA PROTEZIONE DEL SUOLO

Sono norme di riferimento per l'ambito prioritario per la protezione del suolo l'art. 51 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa e il P.A.T. (art. 11 delle N.T.A. e tav. 1).

Il Piano d'Area Quadrante Europa vieta l'apertura di nuove cave.

5.5. LIMITE DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI

Il territorio comunale è interessato dal limite meridionale di ricarica degli acquiferi. Sono norme di riferimento per il limite di ricarica degli acquiferi l'art. 52 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa e il P.A.T. (art. 11 delle N.T.A. e tav. 1).

5.6. RETE IDROGRAFICA

Sono norme di riferimento per la rete idrografica e le testate di risorgiva gli artt. 53-68 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa, l'art. 5 delle N.T.A. del Piano d'Area delle Pianure e Valli Grandi Veronesi e il P.A.T. (artt. 9-11-12-19-22 delle N.T.A. e tavo. 1-2-3-4).

5.6.1. TESTATE DI RISORGIVA

Il territorio comunale è interessato da testate di risorgiva.

Il Piano d'Area Quadrante Europa vieta il prelievo di quantità d'acqua tali da alterare l'ecosistema fluviale e ripariale.

Il presente P.I. tutela le testate di risorgiva attraverso l'individuazione di aree non idonee all'edificazione per la tutela primaria di risorgiva.

5.6.2. FIUMI, TORRENTI, CANALI, INVASI NATURALI ED ARTIFICIALI

Il territorio comunale è interessato da una ricca rete idrografica.

Il Piano d'Area Quadrante Europa vieta il prelievo di quantità d'acqua tali da alterare l'ecosistema fluviale e ripariale.

La legislazione vigente tutela con apposite fasce di rispetto i fiumi, i torrenti, i canali, gli invasi naturali ed artificiali, anche ai fini di polizia idraulica.

Le distanze minime da osservare dalle rive sono stabilite al punto 3.3.5.

5.7. RETE ECOLOGICA

Sono norme di riferimento per la rete ecologica gli artt. 55-61-94 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa, l'art. 15 delle N.T.A. del Piano d'Area delle Pianure e delle Valli Grandi Veronesi e il P.A.T. (art. 36 delle N.T.A. e tavv. 2-4).

La rete ecologica del Comune di Mozzecane si basa:

- 1) su due serbatoi di naturalità che si fanno coincidere con gli ambiti paesaggistici di cui all'art. 6.5, l'ambito paesaggistico del Fiume Tione e l'ambito paesaggistico di Tormine;
- 2) su un corridoio ecologico, il Fiume Tione, che attraversa da nord a sud l'ambito paesaggistico omonimo;
- 3) su tre ambiti naturalistici, relativi al corso d'acqua "Rio Condotto", ai corsi d'acqua "Fossetta" e "Scolo Fontanone" e al corso d'acqua "Fossa Marina".

5.7.1. AREA NUCLEO, ISOLA AD ELEVATA NATURALITÀ E CORRIDOIO ECOLOGICO

Il presente P.I. recepisce l'art. 49 "Area nucleo, isola ad elevata naturalità e corridoio ecologico" delle Norme Tecniche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con riferimento ai seguenti ambiti:

- 1) corridoio ecologico individuato alla tav. 3b del P.T.C.P.;
- 2) serbatoio di naturalità del Tione;
- 3) serbatoio di naturalità di Tormine.

In tali ambiti devono essere applicate anche le disposizioni del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale prevedendo, comunque, opere di compensazione ambientale qualora vengano realizzati nuovi volumi edilizi; in particolare si dovrà rimboschire in loco o, comunque, ai sensi del successivo articolo 5.7.3 nelle aree di rimboschimento già individuate, un'area (espressa in mq.) pari al maggior volume di progetto (espresso in mc.).

5.7.2. AREA DI CONNESSIONE NATURALISTICA

Il presente P.I. recepisce l'art. 50 "Area di Connessione naturalistica" delle Norme Tecniche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

L'articolo 36 del P.A.T. individua nei tre ambiti naturalistici, relativi al corso d'acqua "Rio Condotto", ai corsi d'acqua "Fossetta" e "Scolo Fontanone" e al corso d'acqua "Fossa Marina" l'Area di Connessione Naturalistica del Comune di Mozzecane senza individuare però un preciso ambito territoriale. Con il presente P.I. si individua l'ambito dell'Area di Connessione Naturalistica considerandola coincidente con il territorio agricolo interessato dalle fasce di rispetto idraulico di rispetto idraulico di ml. 10,00 di cui all'art. 3.3.5 relative ai suddetti corsi d'acqua; si tratta, peraltro, di aree soggette a rimboschimento ai sensi del successivo articolo 5.7.3.

5.7.3. AREA DI RINATURALIZZAZIONE

Gli elaborati del P.I. individuano, in conformità all'articolo 51 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, l'area di rimboschimento pari ad almeno il 5% della superficie agricola ricadente nell'area di rinaturalizzazione come individuata dalla Provincia di Verona.

Con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale si potranno determinare i crediti edilizi da assegnare in caso di rimboschimento del territorio o di infrastrutturazione dello stesso con percorsi ciclo-pedonali od equitabili. Le nuove infrastrutture dovranno, comunque, assicurare la funzionalità dei collegamenti tra le varie località del territorio ed essere assoggettati a servitù pubblica di transito.

Con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale si potrà determinare un'aliquota aggiuntiva alla quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria con la quale creare un fondo per interventi pubblici di rinaturalizzazione o di infrastrutturazione ciclo-pedonale od equitabile.

5.8. VINCOLI DI INVARIANZA IDRAULICA

Sono norme di riferimento per i vincoli di invarianza idraulica l'Allegato A della DGR n.2948/2009 "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici - Modalità operative e indicazioni tecniche" e il Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Fissero Tartaro Canalbianco.

Gli elaborati del P.I. individuano gli interventi in variante allo strumento urbanistico che hanno comportato alterazioni del regime idraulico per i quali è stato acquisito il parere favorevole del Genio Civile competente per territorio, con il quale è stata richiesta l'imposizione di un vincolo di inedificabilità.

All'interno di tali aree, gli ambiti destinati all'invaso delle acque meteoriche come autorizzati dal Genio Civile competente per territorio non possono essere edificati e devono rimanere inalterati nel tempo, salvo acquisizione di nuovo parere del Genio Civile.

6. TUTELE PAESAGGISTICHE

Il Comune di Mozzecane è interessato da tutele paesaggistiche di legge; il P.I., in applicazione del P.A.T., prevede ulteriori tutele paesaggistiche.

6.1. AREE TUTELATE PER LEGGE

Nel Comune di Mozzecane sono sottoposti a vincolo, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, soltanto corsi d'acqua di cui alla lettera c) di tale disposizione e, cioè, i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Per quanto riguarda detti corsi d'acqua soggetti a Vincolo Paesaggistico si richiama la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 23 del 27/06/2001 – DETERMINAZIONE DEI CORSI D'ACQUA DA ESCLUDERE DAL VINCOLO PAESAGGISTICO il cui elenco allegato comprende i corsi d'acqua presenti nel territorio del Comune di Mozzecane in cui permane il vincolo paesaggistico.

6.2. AMBITO DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE DEL FIUME TIONE

Sono norme di riferimento per l'ambito di interesse paesistico ambientale del Fiume Tione l'art. 61 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa e il P.A.T. (art. 10 delle N.T.A.).

6.3. PALEO-ALVEO DEL FIUME TIONE

Sono norme di riferimento per il paleo-alveo del Fiume Tione l'art. 63 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa, l'art. 21 delle N.T.A. del Piano d'Area delle Pianure e Valli Grandi Veronesi e il P.A.T. (artt. 10-11-19 delle N.T.A. e tavv. 1-2).

6.4. AMBITO PER L'ISTITUZIONE DEL PARCO DEL FIUME TIONE

Sono norme di riferimento per l'ambito per l'istituzione del parco del Fiume Tione l'art. 94 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa, l'art. 15 delle N.T.A. del Piano d'Area delle Pianure e Valli Grandi Veronesi e il P.A.T. (artt. 10-11 delle N.T.A. e tav. 1).

6.5. AMBITI PAESAGGISTICI DEL FIUME TIONE E DI TORMINE

È norma di riferimento per gli ambiti paesaggistici del Fiume Tione e di Tormine il P.A.T. (art. 21 delle N.T.A. e tav. 2).

In attuazione dell'art. 21 delle N.T.A. del P.A.T., nel territorio agricolo ricompreso in tali ambiti, sono vietati interventi di nuova edificazione ad eccezione degli interventi di ampliamento degli edifici esistenti a scopo igienico sanitario: modesti aumenti di superficie coperta e modesti incrementi d'altezza urbanistica degli edifici per garantire l'adeguamento delle superfici minime e delle altezze interne minime di legge per i locali d'abitazione e per l'inserimento, ove mancanti / carenti di locali per servizi igienici.

I servizi igienici nuovi o ampliati non possono superare mq. 9,00, gli altri vani sono ampliabili fino a mq. 1,00 oltre i minimi di legge. Le altezze medie interne sono aumentabili sino ai minimi di legge.

In caso di sostituzione edilizia di costruzioni esistenti questa deve comunque avvenire su un'area di sedime coincidente per almeno i 1/2 della superficie all'area di sedime preesistente.

Gli ambiti paesaggistici ed ambientali del fiume Tione e della fraz. di Tormine sono elementi atti a favorire la permeabilità ecologica del territorio e, quindi, il mantenimento ed il recupero delle connessioni fra ecosistemi e biotopi.

Il P.I. promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, della ricchezza e della riconoscibilità paesaggistico-ambientale del paesaggio rurale e che sono alla base della sua specificità:

- 1) Mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari da abbattere con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- 2) Mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente.

6.6. AREE AGRICOLE

Il P.A.T. all'art. 35 delle N.T.A. detta la normativa di base che il P.I. sviluppa agli articoli 8.6 e seguenti.

7. AZIONI STRATEGICHE DEL P.A.T.

In questo capitolo sono esposte le azioni strategiche del P.A.T.

7.1. AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Le aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale o prevalentemente produttiva sono contesti urbanizzati, individuati e normati dal P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 26 delle N.T.A., che sono oggetto di zonizzazione da parte del P.I.

7.2. AREE DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

Le aree di edificazione diffusa sono contesti parzialmente urbanizzati, individuati e normati dal P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 27 delle N.T.A., che sono oggetto di zonizzazione da parte del P.I.

7.3. SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE DI MAGGIOR RILEVANZA

Le aree a servizi ed attrezzature pubbliche di maggior rilevanza sono contesti pubblici o di interesse pubblico, individuati e normati dal P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 28 delle N.T.A., che sono oggetto di zonizzazione da parte del P.I.

7.4. AREA PER SERVIZI FERROVIARI

Il P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 29 delle N.T.A. individua le aree per servizi ferroviari, che sono oggetto di zonizzazione da parte del presente P.I., e recepisce le previsioni dell'art. 12 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa relative al Servizio Ferroviario Metropolitano Regionale.

7.5. LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO

Le linee preferenziali di sviluppo sono previsioni di eventuali espansioni residenziali, produttive o per servizi, individuate e normate dal P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 30 delle N.T.A., che possono essere oggetto di zonizzazione da parte del P.I.

Il P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 34 delle N.T.A. prevede dei limiti fisici alla nuova edificazione da assumere nel caso vengano attuate le linee preferenziali di sviluppo.

7.6. AMBITI PRODUTTIVI DI SVILUPPO

Gli ambiti produttivi di sviluppo sono previsione dell'art. 13 delle N.T.A. del Piano d'Area Quadrante Europa individuati e normati dal P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 31 delle N.T.A., che possono essere oggetto di zonizzazione da parte del P.I.

7.7. AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA

Le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana sono contesti urbanizzati, individuati e normati dal P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 32 delle N.T.A., che necessitano di riqualificazione urbanistica. Tali ambiti possono essere oggetto di pianificazione attuativa anche per stralci funzionali.

7.7.1. ZONA PRODUTTIVA DI VIA ROMA

L'area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana n. 1 comprende:

- 1) Una zona produttiva in Via Roma, individuata come area di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva dal P.A.T. e come zona D.1 di completamento produttivo dal P.I.;
- 2) Una zona residenziale in Via Roma, individuata come area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale dal P.A.T. e come zona B di completamento residenziale dal P.I.;
- 3) Una porzione di territorio agricolo inedificato.

La zona produttiva può essere riqualificata attraverso l'ampliamento dell'area edificabile sino al limite del perimetro dell'area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana n. 1 prevedendo l'insediamento:

- 1) Di compatti residenziali con indice territoriale complessivo di mc./mq. 1,00;
- 2) Di insediamenti terziari, con esclusione delle grandi strutture di vendita, con indice di utilizzazione fondiario di mq./mq. 0,60.

Le attività produttive che il Piano Urbanistico Attuativo conserva possono essere successivamente riconfermate ma non ampliate e, in caso di trasformazione in attività terziarie o residenze, non possono più essere riconvertite in produttive.

L'ampliamento dell'area edificabile è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda il completamento e l'integrazione delle opere di urbanizzazione e, in generale, il potenziamento della viabilità. In particolare la pianificazione attuativa dovrà essere conforme alle direttive del P.A.T. e prevedere:

- 1) Innesto sulla S.R. n. 62 della viabilità;
- 2) La previsione di nuove aree destinate a infrastrutture e servizi pubblici e il miglioramento e la riqualificazione delle aree e delle infrastrutture esistenti con particolare riferimento al reperimento di aree a parcheggio di autoveicoli;
- 3) La riqualificazione e il riordino dell'aggregato e delle attività insediate.

7.7.2. ZONA RESIDENZIALE DELLA FRAZIONE QUISTELLO

L'area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana n. 2 comprende:

- 1) Una zona residenziale in Via Quistello, individuata come area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale dal P.A.T. e come zona B di completamento residenziale, zona F a servizi pubblici dal P.I. e zona VP – Verde Privato;
- 2) Una porzione di territorio agricolo inedificato;

L'abitato della frazione di Quistello può essere riqualificato attraverso l'ampliamento dell'area edificabile sino al limite del perimetro dell'area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana n. 2 prevedendo l'insediamento di compatti residenziali con indice territoriale complessivo di mc./mq. 1,00.

L'ampliamento dell'area edificabile è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda il completamento e l'integrazione delle opere di urbanizzazione ed, in generale, il potenziamento della viabilità. In particolare la pianificazione attuativa dovrà essere conforme alle direttive del P.A.T. e prevedere:

- 1) La riorganizzazione degli accessi da Via Quistello mediante la realizzazione di una viabilità interna;
- 2) La riconversione graduale delle attività produttive esistenti in attività terziarie e residenza;
- 3) La previsione di nuove aree destinate a infrastrutture e servizi pubblici e il miglioramento e la riqualificazione delle aree e delle infrastrutture esistenti con particolare riferimento al reperimento di aree a parcheggio di autoveicoli e di aree da destinare ad attività ludico-ricreative;
- 4) La riqualificazione e il riordino dell'aggregato e delle attività insediate.

7.7.3. ZONA RESIDENZIALE DELLA FRAZIONE TORMINE

L'area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana n. 3 comprende:

- 1) Una zona residenziale in frazione Tormine, individuata come centro storico dal P.A.T. e come zona A – centro storico dal P.I.
- 2) Una zona residenziale in frazione Tormine, individuata come area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale dal P.A.T. e come zona B di completamento residenziale dal P.I.;
- 3) Un'area ricompresa in zona F a servizi.

L'abitato della frazione di Tormine può essere riqualificato attraverso una riorganizzazione dell'area edificabile (parzialmente inedificata).

La riorganizzazione dell'area edificabile è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda il completamento e l'integrazione delle opere di urbanizzazione e, in generale, il potenziamento della viabilità. In particolare la pianificazione attuativa dovrà essere conforme alle direttive del P.A.T. e prevedere:

- 1) La riorganizzazione degli accessi da Via Marconi mediante la realizzazione di una viabilità interna e la realizzazione di quinte arboree di mitigazione verso il territorio agricolo;
- 2) La previsione di nuove aree destinate a infrastrutture e servizi pubblici e il miglioramento e la riqualificazione delle aree e delle infrastrutture esistenti con particolare riferimento al reperimento di aree a parcheggio di autoveicoli;
- 3) La riqualificazione e il riordino dell'aggregato e delle attività insediate.

7.7.4. ZONA PRODUTTIVA LOC. VIGNETO (FRAZIONE S. ZENO)

L'area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana n. 4 comprende:

- 1) Una zona produttiva in loc. Vigneto (frazione S. Zeno), individuata come area di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva dal P.A.T. e come zona D.1 di completamento produttivo dal P.I.;
- 2) Una porzione di territorio agricolo inedificato.

La zona produttiva può essere riqualificata attraverso l'ampliamento dell'area edificabile sino al limite del perimetro dell'area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana n. 4 prevedendo l'insediamento:

- 1) Di compatti residenziali con indice territoriale complessivo di mc./mq. 1,00;
- 2) Di insediamenti terziari, con esclusione delle grandi strutture di vendita, con indice di utilizzazione fondiario di mq./mq. 0,60.

Le attività produttive che il Piano Urbanistico Attuativo conserva possono essere successivamente riconfermate ma non ampliate e, in caso di trasformazione in attività terziarie o residenze, non possono più essere riconvertite in produttive.

L'ampliamento dell'area edificabile è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda il completamento e l'integrazione delle opere di urbanizzazione e, in generale, il potenziamento della viabilità. In particolare la pianificazione attuativa dovrà essere conforme alle direttive del P.A.T. e prevedere:

- 1) La riorganizzazione degli accessi dalla S.R. n. 62 mediante la realizzazione di una viabilità interna;
- 2) La previsione di nuove aree destinate a infrastrutture e servizi pubblici e il miglioramento e la riqualificazione delle aree e delle infrastrutture esistenti con particolare riferimento al reperimento di aree a parcheggio di autoveicoli;
- 3) La riqualificazione e il riordino dell'aggregato e delle attività insediate.

7.7.5. ZONA RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE DI VIA ROMA, ANGOLO VIA BOARA

L'area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana n. 5 comprende:

- 1) Una zona residenziale in Via Roma, individuata come area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale dal P.A.T. e come zona B di completamento residenziale dal P.I. (area quasi completamente inedificata);
- 2) Una zona produttiva in Via Roma, individuata come area di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva dal P.A.T. e come zona D.1 di completamento produttivo dal P.I.

La zona residenziale può essere riqualificata attraverso l'ampliamento dell'area edificabile sino al limite del perimetro dell'area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana n. 4 prevedendo l'insediamento:

- 1) Di compatti residenziali con indice territoriale complessivo di mc./mq. 1,00;
- 2) Di insediamenti terziari, con esclusione delle grandi strutture di vendita, con indice di utilizzazione fondiario di mq./mq. 0,60.

Le attività produttive che il Piano Urbanistico Attuativo conserva possono essere successivamente riconfermate ma non ampliate e, in caso di trasformazione in attività terziarie o residenze, non possono più essere riconvertite in produttive.

L'ampliamento dell'area edificabile è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda il completamento e l'integrazione delle opere di urbanizzazione e, in generale, il potenziamento della viabilità. In particolare la pianificazione attuativa dovrà essere conforme alle direttive del P.A.T. e prevedere:

- 1) L'allargamento dell'innesto di Via Boara con la S.R. n°62;
- 2) La previsione di nuove aree destinate a infrastrutture e servizi pubblici e il miglioramento e la riqualificazione delle aree e delle infrastrutture esistenti con particolare riferimento al reperimento di aree a parcheggio di autoveicoli;

3) La riqualificazione e il riordino dell'aggregato e delle attività insediate.

7.8. OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO DA DELOCALIZZARE

Il P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 33 delle N.T.A. individua cinque opere incongrue / elementi di degrado disponendo delle direttive specifiche a cui il P.I. si attiene.

7.9. INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ

Il P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 37 delle N.T.A. individua:

- La viabilità di progetto di rango territoriale;
- Le potenziali connessione territoriali;
- La viabilità di interesse locale di progetto;
- La viabilità da riqualificare (art. 9 del Piano d'Area Quadrante Europa).

Il P.I. recepisce la viabilità di progetto di rango territoriale e la viabilità di interesse locale di progetto. Il P.I., per maggiore chiarezza, nelle tavole grafiche distingue la viabilità esistente da quella in progetto.

7.10. PISTE CICLOPEDONALI

Il P.A.T. alla tav. 4 e all'art. 38 delle N.T.A. individua la rete dei percorsi ciclo pedonali ed equitabili di progetto.

8. NORME DI ZONA

In questo capitolo sono esposte le norme riferite a ciascuna zona omogenea in cui il territorio comunale è suddiviso. La suddivisione in zone omogenee del territorio comunale è riportata nelle apposite planimetrie del P.I. Gli elaborati grafici del P.I. individuano, ulteriormente, la delimitazione dei centri abitati e gli ambiti in cui vige obbligo di pianificazione attuativa.

Nelle norme che riguardano le attività produttive non sono state disciplinate le lavorazioni insalubri in quanto si rimanda interamente alla disciplina legislativa in materia.

Gli interventi edilizi che hanno ad oggetto edifici sottoposti dal P.R.G. ad uno specifico grado di protezione e su cui grava contemporaneamente un vincolo monumentale di cui al D.Lgs. n. 42/2004, previa autorizzazione della Competente Soprintendenza, derogano sia al grado di protezione che al Prontuario di Qualità Ambientale dovendo, comunque, conformarsi a tutte le restanti disposizioni edilizie ed urbanistiche.

Il Prontuario di Qualità Ambientale trova applicazione nei centri storici, nel territorio agricolo ed, ingenerale, nelle zone diverse dalle zone B-C2-D1-D2 ed F.

8.1. ZONA A - CENTRO STORICO

Sono incluse nella zona A le aree definite centri storici ai sensi delle Legge Regionale n. 80 del 31 maggio 1980 per le quali sono previste destinazioni d'uso residenziali e compatibili. Gli interventi sull'edilizia esistente devono essere eseguiti in conformità con il comma 1, numero 1) dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e, cioè, rispettare la distanza intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Sugli edifici esistenti ricadenti nella zona A sono ammissibili deroghe ai valori minimi dell'altezza interna netta delle stanze abitabili e dei rapporti di aero-illuminazione prescritti dal regolamento edilizio se questo è necessario per il rispetto dello stato di fatto degli edifici stessi come prescritto dai gradi di protezione e alla condizione che le opere in progetto migliorino o lascino inalterati detti parametri igienico-sanitari non conformi; in particolare si dispone che l'altezza minima interna delle stanze abitabili possa essere considerata ammissibile fino ad un minimo di m. 2,40 ed il rapporto di aero-illuminazione possa considerarsi ammissibile sino ad 1/30 della superficie netta di pavimento.

Qualora la normativa e/o la pianificazione urbanistica vigenti consentano nuova edificazione o, comunque, un incremento del volume urbanistico degli edifici esistenti, si prescrive che la nuova edificazione e/o gli ampliamenti degli edifici esistenti debbano rispettare il distacco minimo di m. 10,00 dagli altri edifici, secondo quanto disposto dall'art. 9, comma 1, numero 2) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 con riferimento alla distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti prevista per le "altre zone".

In conformità al parere motivato espresso dall'Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica n. 270 del 21/12/2023, acquisito all'interno della procedura di approvazione della variante n. 8 al Piano degli Interventi:

1. Gli ambiti di variante aventi ad oggetto interventi di recupero e riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, modifiche d'uso compatibili, demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, rinaturalizzazioni ed interventi di riqualificazione urbana di ambiti degradati, nonché cambi di destinazione d'uso, devono essere subordinati alla verifica e al rispetto della compatibilità e coerenza delle previsioni con le concentrazioni soglia di contaminazione di cui all'allegato 5, parte IV, Titolo V, del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii., in relazione alla prevista destinazione urbanistica;
2. Devono essere ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti in particolare per le aree destinate a parcheggio, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente le acque aventi carichi potenzialmente inquinanti;
3. Devono essere adottate, durante le diverse fasi di cantierizzazione, tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale dell'intervento proposto in particolare:
 - a. Le opere di manomissione del suolo devono essere effettuate con ogni cautela, ivi compresa l'eventuale assistenza archeologica, al fine di prevenire il danneggiamento di eventuali livelli archeologicamente significativi. Resta salvo in ogni caso il disposto dell'art. 90 del D.lgs 42/2004 in caso di rinvenimenti fortuiti;
 - b. Per tutti gli ambiti di trasformazione che comportano scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (DPR n. 120/2017);
 - c. Si richiama il rispetto della normativa sui rifiuti da demolizione;

- d. Deve essere garantita l'applicazione di tutte le tecniche necessarie per evitare la contaminazione del suolo e del sottosuolo durante le fasi di lavoro;
- e. Dovrà essere garantito, eventualmente prevedendo adeguate opere di mitigazione o accorgimenti tecnici, il rispetto dei limiti di immissione e di emissione previsti dalle normative vigenti per quanto riguarda le polveri, i gas di scarico e l'impatto acustico.

È ammessa l'attuazione degli interventi secondo gli esiti della "Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 288/2023" prescrivendo:

1. Di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: Bufo viridis, Podarcis muralis, Hierophis viridiflavus, Coronella austriaca, Pipistrellus Kuhlii;
2. Di provvedere, con riguardo alla rete scolare, al mantenimento ovvero il ripristino, qualora si fosse resa necessaria la rimozione, e laddove possibile l'incremento delle siepi e delle alberature di specie autoctone, da governarsi preferibilmente a potatura di contenimento;
3. Di utilizzare nella realizzazione delle opere a verde specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone e coerenti con la serie della Bassa Pianura Padana orientale neutrobasifila della farina e del carpino bianco (Asparago tenuifolii-Quercus robur s. segmentum);
4. Di impiegare, laddove prevista, sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
5. Di verificare e documentare, per il tramite del comune di Mozzecane, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

8.1.1. GRADI DI PROTEZIONE E RINVIO A NORMATIVA SPECIFICA

Gli interventi possibili sono diversificati edificio per edificio.

Il piano regolatore generale definisce le seguenti classi di edifici:

- 1) Edifici storico ambientali notevoli,
- 2) Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale,
- 3) Edifici di interesse ambientale e paesaggistico di pregio,
- 4) Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale,
- 5) Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario.

Il piano regolatore generale individua, inoltre, alcuni edifici classificati come "edifici negativi", per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione, tranne il caso che essi siano inclusi in un piano urbanistico attuativo tendente alla ricomposizione ed al recupero ambientale.

Gli interventi sugli edifici ricadenti nella zona A sono regolamentati dalle presenti norme, secondo i gradi di protezione che seguono e secondo le prescrizioni di cui al Prontuario di Qualità Ambientale, al quale si rinvia.

Possono essere assoggettati a gradi di protezione anche edifici di particolare pregio architettonico non ricadenti in centro storico o nei nuclei storici rurali ma in aree immediatamente limitrofe.

Gli edifici sono stati classificati con i gradi di protezione di seguito riportati.

8.1.1.1. GRADO 1 - EDIFICI STORICO AMBIENTALI NOTEVOLI DI CUI AGLI ARTT. 10 E 11 DEL D.LGS. N. 42/2004 E S.M.I.

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- Restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- Conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- Consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;

Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili; inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

8.1.1.2. GRADO 2 - EDIFICI STORICI DI NOTEVOLE INTERESSE STORICO, PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE DI CUI ALL'ART. 136 DEL D.LGS. N. 42/2004 E S.M.I.

Riguarda edifici e manufatti di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) Restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni;
- 2) Sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- 3) Conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 4) Consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- 5) Eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- 6) Inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

8.1.1.3. GRADO 3 - EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DI PREGIO

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) Restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) Conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) Consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- 4) Eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- 5) Inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 6) Mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- 7) È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

8.1.1.4. GRADO 4 - EDIFICI CHE ANCORA CHE DI ARCHITETTURA POVERA, RISULTANO ESSERE CARATTERISTICI DELLA CULTURA LOCALE.

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) Restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- 2) Possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- 3) Consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- 4) Eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;

- 5) Inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 6) Eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- 7) È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

8.1.1.5. GRADO 5 - EDIFICI DI EPOCA RECENTE O CHE HANNO SUBITO INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE CHE NON RENDONO PIÙ RICONOSCIBILE L'IMPIANTO ORIGINARIO.

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) Ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto plani - volumetrico e modeste modifiche di sedime;
- 2) Sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi urbanistici pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi.

8.1.1.6. GRADO 6 – EDIFICI NEGATIVI.

Riguarda edifici che peggiorano l'immagine e la qualità dei luoghi; si tratta di vere e proprie "superfetazioni", per epoca di costruzione, per stile architettonico, per qualità dei materiali da costruzione con cui sono realizzate, normalmente di bassissimo livello estetico, tecnologico e funzionale.

Queste superfetazioni, del tutto incompatibili con il contesto, sono destinate alla demolizione senza ricostruzione con la possibilità di recuperarne il volume urbanistico solo se espressamente disposto in queste norme.

8.1.2. DESTINAZIONI D'USO DEI FABBRICATI ASSOGGETTATI A GRADO DI PROTEZIONE.

Per i fabbricati assoggettati a grado di protezione sono sempre ammesse le destinazioni d'uso residenziale, artigianale di servizio, turistico ricettiva, commerciale e direzionale purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato.

8.1.3. RINVIO AL PRONTUARIO DI QUALITÀ AMBIENTALE.

Il Prontuario di Qualità ambientale disciplina:

- 1) I criteri generali di progettazione e costruzione degli edifici;
- 2) Le deroghe alle norme di igiene edilizia negli interventi conservativi;
- 3) Le coperture;
- 4) La sistemazione delle aree scoperte;
- 5) Aree a verde vincolato;

6) Le insegne e le tabelle.

8.1.4. DISTANZE DAI CONFINI E TRA EDIFICI

Per gli interventi previsti dalle presenti norme, le minime distanze ammesse tra edifici sono quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti.

8.2. ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Sono incluse nella zona B le aree già in tutto o in parte edificate ed a destinazione prevalentemente residenziale che configurano nuclei abitati formalmente riconoscibili.

8.2.1. FUNZIONI AMMISSIBILI

Nella zona B sono ammessi edifici destinati alla residenza, all'artigianato di servizio e attività terziarie in genere, con l'esclusione delle grandi strutture di vendita.

8.2.2. MODI DI INTERVENTO

Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa la demolizione con o senza ricostruzione. Sono ammesse nuove costruzioni sia sulle aree residue, che su quelle liberate tramite demolizioni.

La pianificazione attuativa in zona B è sempre ammessa, tuttavia, in taluni ambiti è obbligatoria e deve precedere gli interventi edilizi diretti che eccedano la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo come definiti all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. Si tratta di aree per le quali è prescritta una ristrutturazione urbanistica che riconverte gli usi e/o gli edifici. Nella pianificazione attuativa si assume un indice di edificabilità territoriale pari all'indice fondiario di zona.

8.2.3. PARAMETRI DI INTERVENTO

Tutti gli interventi edilizi sono regolamentati dalle norme generali sulle distanze ed entro il limite massimo di altezza urbanistica di ml 9.00.

Gli interventi su aree libere sono regolamentati secondo un indice fondiario direttamente indicato sulle tavole grafiche del P.I.

Oltre alla generalità degli interventi ammessi sugli edifici esistenti, è ammesso una tantum un incremento volumetrico degli edifici a villino e a schiera esistenti pari al 20% del volume urbanistico preesistente, ma comunque con un massimo di mc 150.

8.3. ZONA C2 - ESPANSIONE RESIDENZIALE

Sono incluse nella zona C2 le aree nelle quali il piano regolatore generale prevede future espansioni del centro abitato con funzioni residenziali e compatibili. Gli interventi edilizi nelle zone C2 richiedono il controllo preventivo di un piano urbanistico attuativo.

8.3.1. FUNZIONI AMMISSIBILI

Nella zona C2 sono ammessi insediamenti/edifici destinati alla residenza, all'artigianato di servizio e all'attività terziarie in genere, con esclusione delle grandi strutture di vendita.

8.3.2. EDIFICABILITÀ

Gli interventi edilizi nelle aree incluse nella zona C2 sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo in conformità con la legislazione vigente.

Il piano urbanistico attuativo dovrà essere progettato con un indice di edificabilità territoriale pari a 1,00 mc./mq. (l'indice è relativo alle aree di cui al presente P.I.), prevedendo un'altezza urbanistica massima degli edifici pari a ml. 9.00 e un numero massimo di piani abitabili fuori terra degli edifici pari a due.

8.4. ZONA D1 - COMPLETAMENTO PRODUTTIVO

Sono incluse nella zona D1 le aree già interessate da insediamenti produttivi secondari e terziari, confermate dal piano regolatore generale.

8.4.1. FUNZIONI AMMISSIBILI

Nella zona D1 sono ammessi insediamenti/edifici destinati ad attività produttive secondarie, artigianato di servizio, attività terziarie in genere con esclusione delle grandi strutture di vendita e residenza, limitatamente a mc. 500 per unità locale di superficie coperta non inferiore a mq. 500, con destinazione ad alloggio del conduttore/custode dell'insediamento produttivo/terziario.

Nelle zone D1 è ammessa l'apertura di sale pubbliche da gioco secondo le vigenti normative nazionali e regionali di settore e fatto salvo il rispetto della distanza di ml. 500 in linea d'aria da osservare dai punti sensibili quali, gli edifici pubblici, le scuole, i luoghi di culto, le aree e i servizi sportivi e i parchi pubblici come individuati nel P.A.T.

8.4.2. EDIFICABILITÀ

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi coerenti con funzioni ammissibili di cui al precedente punto 8.4.1.; è, comunque, prescritto un indice di utilizzazione fondiaria massimo pari a 0,6 mq./mq. Non viene fissato un limite di altezza urbanistica degli edifici, ma non sono ammissibili più di due piani agibili fuori terra, elevati a quattro nel caso di destinazione d'uso direzionale.

8.5. ZONE D2 - ESPANSIONE PRODUTTIVA

Sono incluse nelle zone D2 le aree nelle quali il piano regolatore generale prevede future espansioni per attività produttive secondarie, artigianali di servizio e terziarie in genere con l'esclusione delle grandi strutture di vendita.

8.5.1. FUNZIONI AMMISSIBILI

Nella zona D2 sono ammesse le funzioni di cui al precedente punto 8.4.1.

8.5.2. EDIFICABILITÀ

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui al precedente punto 8.4.2.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione nelle aree incluse nelle zone D2 sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo convenzionato. Successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo l'edificazione può avvenire tramite interventi edilizi diretti. La Pianificazione attuativa nelle zone D.2 da convenzionare, contrassegnata con un asterisco, può avvenire secondo due stralci funzionali; il primo stralcio deve comprendere almeno un terzo dell'area territoriale.

Il piano urbanistico attuativo convenzionato deve prevedere superfici da destinare a servizi come previsto all'articolo 1.4.

8.6. EDIFICI PRODUTTIVI FUORI ZONA

Gli elaborati del P.I. individuano puntualmente gli edifici a destinazione produttiva non agricola localizzati al di fuori della zona D1, per i quali prevedono il trasferimento, la stabilizzazione o la conferma. Sono individuate e talvolta puntualmente disciplinate nel loro utilizzo, anche eventuali aree pertinenziali agli stessi edifici produttivi fuori zona.

Sugli edifici contrassegnati come attività produttiva da confermare (simbolo tondo vuoto) sono ammessi interventi di qualunque tipo compresi gli ampliamenti fino al 20% della loro superficie coperta attuale.

Sugli edifici contrassegnati come attività produttiva da bloccare (simbolo tondo pieno) sono ammessi interventi di qualunque tipo senza aumento della loro superficie coperta attuale.

Sugli edifici contrassegnati come attività produttiva da trasferire (simbolo triangolare) è ammessa la sola manutenzione straordinaria.

Gli interventi edilizi che comportano movimenti terra sono subordinati ad un'indagine preliminare sui parametri che potrebbero costituire contaminazione in relazione all'attività produttiva in esercizio, per l'accertamento che non siano state superate le concentrazioni soglia di contaminazione CSC di cui alle colonne A o B della tabella 1, dell'allegato 5, al titolo V, della parte IV del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

In caso di contaminazione accertata, prima di qualunque intervento edilizio, si dovrà procedere, ai sensi dell'art. 242 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, alla caratterizzazione del sito, alla sua messa in sicurezza di emergenza ed alla sua eventuale bonifica.

Segnatamente all'intervento riguardante l'Accordo di programma introdotto con l'osservazione n. 1, si prescrive che la ditta che gestisce l'attività logistica preveda l'effettuazione di analisi periodiche annuali del sito che diano evidenza di come l'impiego dell'area a fini di sosta rimorchi non comporti alcuna alterazione qualitativa apprezzabile dei luoghi (suolo, sottosuolo), interessati dall'attività. L'esito delle analisi è comunicato all'Amministrazione Comunale che ne verifica contenuti e natura assumendo eventuali provvedimenti di competenza.

8.7. AMBITI PRODUTTIVI – CLASSIFICAZIONE

Il P.I. classifica, in recepimento agli articoli 56-60 delle Norme Tecniche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, tutti gli ambiti produttivi presenti nel Comune di Mozzecane come di interesse comunale e consolidati.

Gli elaborati del P.I. riportano, altresì, gli ambiti produttivi ampliati ai sensi del D.Lgs. n. 160/2010.

8.8. MACROZONA DEL TERRITORIO AGRICOLO

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme degli spazi aperti non interessati da interventi di urbanizzazione e riservato alla produzione agricola. Il Territorio Agricolo non è suddiviso in vere e proprie zone territoriali omogenee ma al suo interno sono presenti due tipologie di ambiti, i Nuclei Storici Rurali e le Aree ad Edificazione Diffusa, regolati da norme specifiche agli articoli 8.8.5-8.8.6. La parte di Territorio Agricolo che residua e la Zona E – Agricola, propriamente detta, sono regolate dalle disposizioni dell'articolo 8.8.4.

8.8.1. FUNZIONI AMMISSIBILI

Il territorio agricolo è normalmente destinato all'attività agricola e alla residenzialità dell'imprenditore agricolo professionale. Sono fatte salve le eccezioni di legge e i seguenti interventi di trasformazione del territorio da attuarsi senza opere edilizie che determinino volume urbanistico:

- 1) Opere di sistemazione delle aree pertinenziali agli edifici per la creazione e/o modifica-
zione di parchi, giardini, strade private e aree cortive;
- 2) Opere di implementazione delle dotazioni infrastrutturali di attività agrituristiche esistenti;
- 3) Opere di difesa idraulica e di protezione del suolo ed in generale di riqualificazione dei
corsi d'acqua;
- 4) Riqualificazione della viabilità rurale anche attraverso la previsione di nuovi percorsi ciclo-
pedonabili e/o equitabili;
- 5) Sistemazione di aree con attrezzature sportive e/o ludico ricreative;
- 6) Piantumazione e rinaturalizzazione di superfici incolte.

Sono sempre permesse attività sportive e ludico-ricreative all'aperto senza alterazioni dei luoghi.

Sono sempre vietate tutte le attività che comportino l'apertura al pubblico dei luoghi con commercializzazione di prodotti e/o servizi non connessi all'attività agricola.

L'insediamento o l'ampliamento di attività ludico ricreative all'aperto, effettuato tramite opere di trasformazione del territorio come normate dal presente articolo, è consentito solo alla condizione della conservazione integrale di eventuali, radure di prati polifitti naturali, coltivazioni arboree e grandi alberi. Gli interventi devono, semmai, prevedere la messa a dimora di alberi e siepi arboreo-arbustive e, in generale, la rinaturalizzazione dei luoghi.

8.8.2. EDIFICABILITÀ

Nel Territorio Agricolo sono ammessi solo gli interventi edilizi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., previsti dalle presenti norme per la Zona E – Agricola, per i Nuclei Storici Rurali e per le Aree ad Edificazione Diffusa ed, eventualmente, quelli derivanti da crediti edilizi con i limiti contenuti nelle presenti norme e nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Nel Territorio Agricolo non sono ammessi movimenti di terra ed escavazioni, con esclusione di quelli che siano strettamente pertinenti alla costruzione, ricostruzione e restauro di edifici a loro volta ammissibili, strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola o finalizzati a miglioramenti fondiari di tipo agronomico, in attuazione di piani di sviluppo aziendale conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Regionale per l'Agricoltura, attestante in riferimento al fondo per il quale vengono richiesti, la necessità delle opere ai fini produttivi.

La costruzione di nuovi fabbricati e l'ampliamento di quelli esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa esistente evitando movimenti terra tali da alterare l'originaria morfologia del terreno.

I nuovi fabbricati dovranno tenere in considerazione le tipologie edilizie e l'uso dei materiali caratteristici dei luoghi e dovranno essere realizzati nel pieno rispetto di tali caratteristiche.

Le nuove costruzioni ammissibili sono tenute al rispetto dei seguenti parametri:

- Distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00;
- Altezza urbanistica massima: ml 9,00, per un massimo di due piani abitabili fuori terra. Per gli edifici non residenziali sono consentite altezze urbanistiche più elevate se funzionali all'inserimento di impianti tecnologici.

Gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di strutture agricole produttive dovranno essere accompagnati da opportune opere di mitigazione e inserimento ambientale la cui tipologia è indicata nel prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o per compensazione urbanistica.

In conformità al comma 5ter, dell'art. 44, della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, si stabilisce che modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o da utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, siano sempre ammissibili purché di superficie in pianta inferiore a 15 mq. ed altezza urbanistica massima non superiore a ml. 3,50 dal piano di campagna. Tali manufatti/fabbricati lignei, che non costituiscono comunque volume urbanistico, devono essere assentiti a mezzo di idoneo titolo abilitativo a meno che non ricadano in ipotesi per le quali ne è consentita la realizzazione in regime edilizio libero.

8.8.3. RINVIO AL PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale disciplina l'ornato e la mitigazione ambientale con riferimento ai Centri Storici e al Territorio Agricolo comprensivo dei Nuclei Storici Rurali e delle Aree ad Edificazione Diffusa.

8.8.4. ZONA E – AGRICOLA

Nella zona E – Agricola sono ammesse nuove costruzioni residenziali e nuove costruzioni per strutture agricolo-produttive ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale n. 11/2004 ed, in generale, tutti gli interventi ulteriormente consentiti dalla legge. Gli allevamenti zootecnico-intensivi devono conformarsi alle disposizioni dell'allegato d) della Legge Regionale n. 11/2004.

8.8.5. AMBITI NSR – NUCLEI STORICI RURALI (GIÀ CORTI RURALI)

Sono incluse negli ambiti NSR (nuclei storici rurali) le aree individuate dal presente piano ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 11/2004, come corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie di antica origine.

Gli interventi edilizi ammissibili sono indicati nella schedatura definitivamente approvata. Tale schedatura riporta per ciascun edificio un grado di protezione e delle prescrizioni puntuali.

Come disposto nell'allegato A1 della D.G.R.V. n. 2707 del 15/09/2009:

- 1) Non potranno essere ammessi interventi su edifici, ancorché schedati, che non siano legittimi o legittimati.
- 2) Per i fabbricati o manufatti con qualità ambientale modesta, a cui corrisponde il 4° grado di protezione, e per i fabbricati senza qualità ambientale, a cui corrisponde il 5° grado di protezione, è consentita la modifica dei dati metrici e geometrici in sopraelevazione ai fini del recupero di spazi abitabili (e quindi corrispondenti alla destinazione d'uso "residenza"), fino al 20% dell'altezza urbanistica originaria, fatte salve le possibilità di ulteriori sopraelevazioni prevedibili all'interno di piani attuativi (ad esempio Piano di recupero).
- 3) Per i fabbricati o manufatti non aventi alcun grado di protezione, sia consentito usufruire degli ampliamenti previsti dagli articoli 43, 44 e 48 della L.R. n. 11/2004 fermo restando la loro sistemazione sia tipologica che architettonica, finalizzata ad evidenziare gli effettivi edifici di pregio.
- 4) Per gli edifici stralciati, qualora ne sia prevista la demolizione e contestuale ricostruzione o ampliamento, particolare attenzione dovrà essere posta alle tipologie edilizie e alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali, nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.

In conformità al parere motivato espresso dall'Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica n. 270 del 21/12/2023, acquisito all'interno della procedura di approvazione della variante n. 8 al Piano degli Interventi:

1. Gli ambiti di variante aventi ad oggetto interventi di recupero e riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, modifiche d'uso compatibili, demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, rinaturalizzazioni ed interventi di riqualificazione urbana di ambiti degradati, nonché cambi di destinazione d'uso, devono essere subordinati alla verifica e al rispetto della compatibilità e coerenza delle previsioni con le concentrazioni soglia di contaminazione di cui all'allegato 5, parte IV, Titolo V, del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii., in relazione alla prevista destinazione urbanistica;
2. Devono essere ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti in particolare per le aree destinate a parcheggio, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente le acque aventi carichi potenzialmente inquinanti;
3. Devono essere adottate, durante le diverse fasi di cantierizzazione, tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale dell'intervento proposto in particolare:
 - a. Le opere di manomissione del suolo devono essere effettuate con ogni cautela, ivi compresa l'eventuale assistenza archeologica, al fine di prevenire il danneggiamento di eventuali livelli archeologicamente significativi. Resta salvo in ogni caso il disposto dell'art. 90 del D.lgs 42/2004 in caso di rinvenimenti fortuiti;
 - b. Per tutti gli ambiti di trasformazione che comportano scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (DPR n. 120/2017);

- c. Si richiama il rispetto della normativa sui rifiuti da demolizione;
- d. Deve essere garantita l'applicazione di tutte le tecniche necessarie per evitare la contaminazione del suolo e del sottosuolo durante le fasi di lavoro;
- e. Dovrà essere garantito, eventualmente prevedendo adeguate opere di mitigazione o accorgimenti tecnici, il rispetto dei limiti di immissione e di emissione previsti dalle normative vigenti per quanto riguarda le polveri, i gas di scarico e l'impatto acustico.

È ammessa l'attuazione degli interventi secondo gli esiti della "Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 288/2023" prescrivendo:

1. Di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: *Bufo viridis*, *Podarcis muralis*, *Hierophis viridiflavus*, *Coronella austriaca*, *Pipistrellus Kuhlii*;
2. Di provvedere, con riguardo alla rete scolare, al mantenimento ovvero il ripristino, qualora si fosse resa necessaria la rimozione, e laddove possibile l'incremento delle siepi e delle alberature di specie autoctone, da governarsi preferibilmente a potatura di contenimento;
3. Di utilizzare nella realizzazione delle opere a verde specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone e coerenti con la serie della Bassa Pianura Padana orientale neutrobasifila della farina e del carpino bianco (*Asparago tenuifolii*-*Querco roboris segmentum*);
4. Di impiegare, laddove prevista, sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
5. Di verificare e documentare, per il tramite del comune di Mozzecane, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

8.8.5.1. GENERALITÀ

Gli edifici e le aree pertinenziali, ricompresi nei Nuclei Storici Rurali sono classificati dal Piano Regolatore Generale a mezzo di schede riepilogative, secondo il grado di protezione determinato in base ai loro valori d'arte, di storia, di cultura o semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale.

All'interno di questi ambiti (tutti ricompresi nel territorio agricolo) sono consentiti gli interventi edilizi compatibili con le limitazioni determinate dai singoli gradi di protezione e con quelle dettate dal Prontuario di Qualità Ambientale.

Sono inoltre indicate le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione rilevato, le destinazioni d'uso esistenti nonché le pertinenze scoperte, a cui dovrà fare riferimento l'intervento proposto nel progetto.

Gli interventi edilizi ammessi nei Nuclei Storici Rurali sono articolati per "unità edilizia", sono regolati dalle presenti norme di carattere generale e particolare e si attuano per intervento diretto o in seguito all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche previste per gli edifici dagli specifici gradi di protezione.

8.8.5.2. GRADI DI PROTEZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici sono classificati con i medesimi gradi di protezione degli edifici di Zona Omogenea Territoriale A – Centro Storico.

8.8.5.3. DESTINAZIONI D'USO DEI FABBRICATI ASSOGGETTATI A GRADO DI PROTEZIONE

Salvo diversa indicazione del PI, il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area pertinenziale del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

8.8.5.4. DISTANZE DAI CONFINI E TRA EDIFICI

Si rinvia all'analogia normativa vigente per i centri storici.

8.8.5.5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI SUGLI INTERVENTI EDILIZI E SULLE UNITÀ EDILIZIE

Ogni intervento edilizio deve essere conforme alle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, comprendere la progettazione unitaria su tutta la proprietà richiedente e prevedere, obbligatoriamente, la demolizione degli edifici con grado di protezione sesto.

Le unità immobiliari residenziali devono obbligatoriamente presentare una superficie utile, di cui all'art. 3 del DM 10/05/1977, non inferiore a mq. 80.

8.8.6. AMBITI AED – AREE DI EDIFICAZIONE DIFFUSA (GIÀ Z.T.O. E.4)

Sono classificati come ambiti AED le aree, pur incluse nel più vasto territorio agricolo, già in tutto o in parte edificate e quindi tali da configurare nuclei a destinazione prevalentemente residenziale.

Negli ambiti AED sono ammessi tutti gli interventi ammessi nel territorio agricolo ed inoltre quelli derivanti da una preliminare pianificazione attuativa.

Sono esonerati dalla pianificazione attuativa soltanto gli interventi di cambio di destinazione d'uso funzionale (senza opere o con opere di manutenzione ordinaria) di volumi urbanistici esistenti previa dimostrazione che sono rispettate le proporzioni tra le destinazioni d'uso prescritte per la pianificazione attuativa.

Nelle aree incluse nella zona AED sono ammesse nuove costruzioni residenziali e/o l'ampliamento delle esistenti solo nel caso che l'intera area, così come essa è perimettrata sugli elaborati grafici del P.I., sia assoggettata ad un piano urbanistico attuativo in conformità alla legislazione vigente.

Il piano attuativo suddetto definirà:

- 1) L'eventuale suddivisione in compatti dell'intero ambito – tali compatti, finalizzati all'esecuzione per stralci dello strumento urbanistico attuativo, dovranno essere funzionalmente autonomi e, comunque, approvati dall'Amministrazione Comunale.

- 2) I lotti liberi, gli interventi di nuova costruzione ammessi, la sostituzione edilizia di edifici in disuso e un'eventuale ristrutturazione urbanistica dell'intero ambito;
- 3) Il volume urbanistico massimo consentito per la nuova edificazione che non dovrà determinare una densità fondata superiore a mc./mq. 0,6 sulle aree libere e non dovrà superare, per ciascun nuovo edificio risolto unitariamente, il volume urbanistico di mc. 800;
- 4) Le eventuali destinazioni d'uso non residenziali ammesse e ritenute compatibili con la destinazione residenziale che, comunque, non dovranno interessare più di un quinto del volume urbanistico dell'intero ambito con esclusione dei volumi urbanistici che rimanessero destinati all'uso agricolo – tali destinazioni possono riguardare unità immobiliari inferiori a mq. 80 da adibire all'artigianato di servizio e alle destinazioni terziarie in genere con l'esclusione delle strutture di vendita;
- 5) L'incremento volumetrico ammesso per l'intero ambito (con destinazione residenziale e/o compatibile) non potrà superare la metà del volume urbanistico residenziale già esistente entro il perimetro di zona e, comunque, non superare un indice territoriale di mc./mq. 0,60;
- 6) L'assetto planimetrico degli interventi di nuova costruzione in rapporto con gli edifici esistenti;
- 7) L'assetto volumetrico degli interventi di nuova costruzione in rapporto con gli edifici esistenti, tenendo presente che è fissata un'altezza urbanistica massima di ciascun edificio di ml. 9,00 per un massimo di due piani abitabili fuori terra;
- 8) Il sistema della viabilità di distribuzione interna all'area interessata, di accesso alla viabilità perimetrale esistente e degli allacciamenti impiantistici;
- 9) La previsione di aree per servizi riferite alla nuova cubatura ammissibile nella misura stabilita dalle leggi urbanistiche;
- 10) La ricomposizione urbanistica di eventuali edifici non più funzionali alla conduzione del fondo di cui al successivo art. 8.8.8 eventualmente presenti all'interno dell'ambito o entro ml. 200 dal perimetro dell'ambito. Gli edifici interni agli ambiti AED sono riconvertiti per l'intero volume urbanistico, mentre gli altri sono riconvertiti all'interno dell'ambito per un volume urbanistico pari a quello del credito edilizio che si otterrebbe nel classificarli come opere incongrue.
- 11) Le nuove strutture agricolo-produttive e le strutture agricolo-produttive già insediate e che non vengono riconvertite – su tali edifici si deve istituire un vincolo di destinazione d'uso in modo che neppure successivamente possano venir utilizzati per scopi diversi.

8.8.7. ZONA INEDIFICABILE – VARIANTI VERDI

Sono incluse nella zona inedificabile le varianti allo strumento urbanistico generale c.d. "varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" di cui all'art. 7 della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4. Tali zone sono da considerarsi zone agricole e vengono distinte graficamente attraverso una idonea campitura.

8.8.8. EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

In attuazione dell'art. 41 delle N.T.A. del P.A.T., il P.R.G. previgente ha schedato alcuni edifici ricadenti nel territorio agricolo e non più funzionali alla conduzione del fondo e il loro riuso. Non è ammesso l'ampliamento degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione urbanistica.

8.9. ZONA F - SERVIZI PUBBLICI

Sono incluse nella zona F le aree che il piano regolatore generale destina ad attrezzature pubbliche esistenti e future, computabili come standard urbanistici.

Per ciascuna area inclusa nella zona F gli elaborati del piano regolatore generale distinguono il tipo di servizio (esistente o previsto) utilizzando i codici numerici stabiliti nella Delibera della Giunta Regionale n. 2705/83.

Nelle aree della zona F sono possibili solo interventi pubblici, o privati di interesse pubblico, previa convenzione con il Comune, per i quali non sono fissati particolari parametri, essendo impliciti nel tipo di servizio che in ciascuna area è previsto. È facoltà dell'amministrazione prevedere integrazioni tra servizi diversi anche sulla stessa area, in modo da realizzare economie di impianto e di gestione e migliorare il livello di prestazione dei servizi stessi.

L'art. 31 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 stabilisce al comma 2 le attrezzature ed i servizi pubblici:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
- f) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- g) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- h) gli elementi di riqualificazione urbana;
- h bis) le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

In conformità al parere motivato espresso dall'Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica n. 270 del 21/12/2023, acquisito all'interno della procedura di approvazione della variante n. 8 al Piano degli Interventi, per le parti di territorio interessate della variante indicate nell'immagine che segue:



1. Gli ambiti di variante aventi ad oggetto interventi di recupero e riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, modifiche d'uso compatibili, demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, rinaturalizzazioni ed interventi di riqualificazione urbana di ambiti degradati, nonché cambi di destinazione d'uso, devono essere subordinati alla verifica e al rispetto della compatibilità e coerenza delle previsioni con le concentrazioni soglia di contaminazione di cui all'allegato 5, parte IV, Titolo V, del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii., in relazione alla prevista destinazione urbanistica;
2. Devono essere ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti in particolare per le aree destinate a parcheggio, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente le acque aventi carichi potenzialmente inquinanti;
3. Devono essere adottate, durante le diverse fasi di cantierizzazione, tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale dell'intervento proposto in particolare:
 - a. Le opere di manomissione del suolo devono essere effettuate con ogni cautela, ivi compresa l'eventuale assistenza archeologica, al fine di prevenire il danneggiamento di eventuali livelli archeologicamente significativi. Resta salvo in ogni caso il disposto dell'art. 90 del D.lgs 42/2004 in caso di rinvenimenti fortuiti;
 - b. Per tutti gli ambiti di trasformazione che comportano scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (DPR n. 120/2017);
 - c. Si richiama il rispetto della normativa sui rifiuti da demolizione;
 - d. Deve essere garantita l'applicazione di tutte le tecniche necessarie per evitare la contaminazione del suolo e del sottosuolo durante le fasi di lavoro;
 - e. Dovrà essere garantito, eventualmente prevedendo adeguate opere di mitigazione o accorgimenti tecnici, il rispetto dei limiti di immissione e di emissione previsti dalle normative vigenti per quanto riguarda le polveri, i gas di scarico e l'impatto acustico.

È ammessa l'attuazione degli interventi secondo gli esiti della "Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 288/2023" prescrivendo:

1. Di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: *Bufo viridis*, *Podarcis muralis*, *Hierophis viridiflavus*, *Coronella austriaca*, *Pipistrellus Kuhlii*;
2. Di provvedere, con riguardo alla rete scolante, al mantenimento ovvero il ripristino, qualora si fosse resa necessaria la rimozione, e laddove possibile l'incremento delle siepi e delle alberature di specie autoctone, da governarsi preferibilmente a potatura di contenimento;
3. Di utilizzare nella realizzazione delle opere a verde specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone e coerenti con la serie della Bassa Pianura Padana orientale neutrobasifila della farina e del carpino bianco (*Asparago tenuifolii*-*Quercus robur* *sigmentum*);
4. Di impiegare, laddove prevista, sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
5. Di verificare e documentare, per il tramite del comune di Mozzecane, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

8.9.1. ISTRUZIONE

Il P.I. individua quelle strutture della scuola dell'infanzia (scuola materna e nido d'infanzia), della scuola primaria (elementare) e della scuola secondaria di primo grado (media) presenti sul territorio comunale che non sono classificate in diverse zone territoriali omogenee.

8.9.2. ASSISTENZA, SERVIZI SOCIALI E SANITARI

Il P.I. individua specifiche le aree per assistenza, servizi sociali e sanitari oltre alle zone cimiteriali.

8.9.2.1. ZONA CIMITERIALE

Sono incluse nella zona cimiteriale, oltre al sedime proprio dei cimiteri esistenti, alcune aree limitrofe. I cimiteri e le aree limitrofe individuate per eventuali ampliamenti dei cimiteri stessi elevano una fascia di rispetto di assoluta inedificabilità per ml. 150,00. Le aree ricomprese nella fascia di rispetto, se edificabili, partecipano al calcolo dei parametri edificatori di altre aree limitrofe.

8.9.3. PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, SICUREZZA PUBBLICA E PROTEZIONE CIVILE

Non sono previste specifiche aree per la pubblica amministrazione, per la sicurezza pubblica e per la protezione civile, in quanto gli immobili relativi sono classificati in diverse zone territoriali omogenee.

8.9.4. ATTIVITÀ CULTURALI, ASSOCIAТИVE E POLITICHE

Nel territorio comunale sono presenti due sale civiche in frazione di San Zeno e Tormine; non sono previste altre aree proprie per attività culturali, associative e politiche.

8.9.5. SPAZI APERTI ATTREZZATI A VERDE PER IL GIOCO, LA RICREAZIONE, IL TEMPO LIBERO E LO SPORT, I PARCHI URBANI, LE AREE BOSCATE PUBBLICHE

Il P.I. individua le aree verdi pubbliche e la zona FP - Impianti e attrezzature sportive e/o ludico ricreative private di interesse pubblico.

8.9.5.1. ZONA FP – IMPIANTI E ATTREZZATURE SPORTIVE E/O LUDICO RICREATIVE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

Sono incluse nella zona FP le aree destinate ad impianti e attrezzature sportive e/o ludico ricreative private di interesse pubblico.

Gli interventi di nuova costruzione nelle aree della zona FP sono subordinati ad un piano urbanistico attuativo convenzionato con il Comune di Mozzecane che stabilisca l'edificabilità massima dell'ambito e le attività insediabili che dovranno essere tutte aperte al pubblico.

La convenzione dovrà prevedere:

- 1) Le modalità di accesso del pubblico e di fornitura dei servizi;
- 2) Eventuali agevolazioni nella fruizione dei servizi per i residenti nel Comune di Mozzecane e/o contributi a favore del comune.

Il piano attuativo suddetto definirà:

- 1) Gli interventi di nuova costruzione ammessi, la sostituzione edilizia di edifici in disuso e un'eventuale ristrutturazione urbanistica dell'intero ambito;
- 2) Fatto salvo il recupero di edifici esistenti, l'incremento di volume urbanistico ammesso per l'intero ambito che non potrà superare l'indice territoriale di 0,1 mc./mq. per i primi 1.000 mq. e 0,02 mc./mq. per la restante superficie;
- 3) Eventuali interventi di nuova costruzione realizzabili successivamente come interventi edilizi diretti;
- 4) L'assetto planimetrico degli interventi di nuova costruzione in rapporto con gli edifici esistenti, tenendo presente che è fissata una distanza minima dai confini di proprietà pari a ml 5,00 ed una distanza minima tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano pari a ml 10,00;
- 5) L'assetto volumetrico degli interventi di nuova costruzione in rapporto con gli edifici esistenti, tenendo presente che è fissata un'altezza urbanistica massima di ciascun edificio di ml. 5,00 per un massimo di due piani abitabili fuori terra;
- 6) Il sistema della viabilità di distribuzione interna all'area interessata, di accesso alla viabilità perimetrale esistente e degli allacciamenti impiantistici;
- 7) Le dotazioni di verde attrezzato e gli impianti e le attrezzature sportive e/o ludico ricreative realizzabili;
- 8) Le essenze arboree di alto fusto presenti da conservare e/o da piantumare;
- 9) La previsione di aree a parcheggio rapportate all'afflusso previsto di visitatori.

Sono, comunque, vietati lavori di movimento terra che comportino asportazione di terre e rocce da scavo se non giustificate dalla realizzazione di edifici, manufatti e/o opere di difesa idraulica o di difesa del suolo.

8.9.6. SPAZI APERTI DI LIBERA FRUIZIONE PER USI COLLETTIVI

Il P.I. individua alcuni spazi di libera fruizione.

8.9.7. PARCHEGGI, SPAZI DI SOSTA PUBBLICI, ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ E RETE DI PERCORSI CICLO-PEDONALI URBANI ED EXTRAURBANI

Il P.I. individua i parcheggi che sono stati censiti come standard urbanistico.

8.9.8. ELEMENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Non sono previsti elementi di riqualificazione urbana.

8.9.9. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI RELIGIOSI

Non sono previste attrezzi di interesse comune per servizi religiosi in quanto gli immobili religiosi sono classificati in altre zone territoriali omogenee.

8.10. VIABILITÀ

Sono incluse nella zona Viabilità le aree interessate dalla viabilità esistente e di progetto che, secondo quanto riportato negli elaborati grafici di P.I., estendono delle fasce di rispetto in conformità a quanto prescritto dal Codice della Strada e dal P.A.Q.E. o altri strumenti urbanistici di rango superiore.

Gli interventi nelle aree della zona Viabilità sono quelli direttamente connessi alla realizzazione delle opere suddette ed attuate dai soggetti competenti.

8.11. FERROVIA

Sono incluse nella zona ferroviaria le aree già occupate da impianti ferroviari e quelle in cui sono previsti ampliamenti degli stessi. Dalla rotaia più esterna si estende la fascia di rispetto ferroviario secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 753/1980.

Gli interventi nelle aree della zona ferroviaria sono quelli direttamente connessi all'esercizio ferroviario stesso ed attuati da soggetti competenti/autorizzati.

8.12. SERVIZI TECNICI

Sono incluse nella zona ST le aree destinate ai servizi tecnici esistenti non computabili come standard.

8.12.1. IMPIANTO DI DEPURAZIONE

Sono inclusi nella zona l'impianto di depurazione e le aree pertinenziali. Impianto di depurazione ed aree pertinenziali elevano una fascia di rispetto di assoluta inedificabilità per ml. 100,00, soprattutto in vista di un eventuale ampliamento.

Le aree ricomprese nella fascia di rispetto, se edificabili, partecipano al calcolo dei parametri edificatori di altre aree limitrofe.

8.12.2. POZZI DI PRELIEVO IDROPOTABILE

Ai pozzi di prelievo idropotabile, puntualmente censiti dal P.I., si applica la normativa di cui all'art. 94 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano", del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. che prevede una zona di tutela assoluta, costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni e una zona di rispetto, con estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.

La tutela assoluta, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) Dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;

- b) Accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) Spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) Aree cimiteriali;
- f) Apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) Gestione di rifiuti;
- i) Stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) Pozzi perdenti;
- l) Pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività, preesistenti in zona di rispetto, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Il presente articolo costituisce anche adempimento agli obblighi di cui all'art. 7 del Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi.

8.12.3. CABINE DI TRASFORMAZIONE MT/BT ED ELETTRODOTTI

Alcune aree pubbliche sono occupate da cabine di trasformazione MT/BT. Nell'intorno del manufatto deve essere prevista un'area pertinenziale recintata della profondità minima di ml. 2,00.

8.12.4. CABINE DI DECOMPRESSIONE GAS E GASDOTTI

Alcune aree pubbliche sono occupate da cabine di decompressione del gas.

Le cabine, i manufatti e i gasdotti generano le fasce di rispetto di cui al Decreto 17 aprile 2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8".

8.12.5. IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONI

Il P.I. censisce gli impianti di telecomunicazioni (Stazioni Radio Mobili).

8.13. ZONA VP – VERDE PRIVATO

Sono incluse nella zona VP aree integrate col sistema insediativo, attualmente tenute a giardino e ad orto, e considerate importanti per la loro qualità floristica, per l'effetto di alleggerimento della densità insediativa ed, eventualmente, per la difesa di visuali significative. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione del volume urbanistico ammesso per le zone limitrofe.

Sulle costruzioni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

Sono, in ogni caso, classificate come zone a verde privato le aree vincolate ai sensi dell'art. 16 del P.A.T. come Pertinenze Scoperte da Tutelare.