

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI
Provincia di Verona

VAR n. 3 al PI
art. 17 L.R. 11/2004

Tavola



Scala



REPERTORIO NORMATIVO

Progettazione - Quadro Conoscitivo

**STUDIO DI
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E
PROGETTAZIONE URBANISTICA**
arch. DANIEL MANTOVANI
collaboratori
arch. Andrea Mantovani
pian. terr. Katia Brunelli
dott. in arch. junior Valentina Mantovani
arch. Mattia Filippini

Compatibilità Idraulica

dott. geologo ROMANO RIZZOTTO

Variante n. 3 al P.I. approvato con D.C.C. n. 50 del 28 novembre 2014

Responsabile del Procedimento

geom. Giancarlo Zenaro

Sindaco

Alberto Martelletto

Progettista

arch. Daniel Mantovani

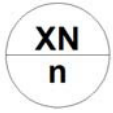
P.I. approvato con D.C.C. n. 47 del 29 dicembre 2009

Progettazione arch. Valentino Gomitolo

dicembre 2014

PREMESSA

Il *Repertorio Normativo* riporta gli indici ed i parametri, nonché le specifiche prescrizioni che regolano e disciplinano puntualmente le azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia del PI per le singole zone e sottozone, individuate negli elaborati grafici, e contiene le Schede di Piano Norma (art.122 delle NTO) e le Schede delle attività produttive in zona impropria da confermare (art. 105 delle NTO).

All'interno del *Repertorio Normativo* e negli elaborati grafici viene riportato il simbolo  in cui al numeratore viene indicato la zona territoriale omogenea di appartenenza mentre al denominatore viene indicato il numero progressivo della zona in modo tale da ottenere una corrispondenza numerica univoca per ciascuna zona.

Per quanto riguarda i Piani Urbanistici Attuativi Convenzionati Vigenti individuati negli elaborati grafici si rimanda all'art. 113 delle NTO.

Zona Omogenea B

Zona Omogenea B1

	ZTO di completamento edilizio B1
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 1,00
Rapporto di copertura	35%
Numero dei piani	2
Altezza massima	ml 7,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT
B1/5 e B1/6 altezza massima ml 6,00 e rapporto di copertura 30%. Sono da reperire le superfici a parcheggio relative al cambio d'uso all'interno del lotto	

Zona Omogenea B2

	ZTO di completamento edilizio B2
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 1,10
Rapporto di copertura	35%
Numero dei piani	2
Altezza massima	ml 7,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT
Sono da reperire le superfici a parcheggio relative al cambio d'uso all'interno del lotto	

Zona Omogenea B3

	ZTO di completamento edilizio B3
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 1,20
Rapporto di copertura	35%
Numero dei piani	2
Altezza massima	ml 7,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT
Sono da reperire le superfici a parcheggio relative al cambio d'uso all'interno del lotto	

Zona Omogenea B4

	ZTO di completamento edilizio B4
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 1,30
Rapporto di copertura	35%
Numero dei piani	2
Altezza massima	ml 7,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT
Sono da reperire le superfici a parcheggio relative al cambio d'uso all'interno del lotto	

Zona Omogenea B5

B5 n	ZTO di completamento edilizio B5
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 1,40
Rapporto di copertura	35%
Numero dei piani	2
Altezza massima	ml 7,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT
Sono da reperire le superfici a parcheggio relative al cambio d'uso all'interno del lotto	

Zona Omogenea B6

B6 n	ZTO di completamento edilizio B6
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 1,50
Rapporto di copertura	35%
Numero dei piani	2
Altezza massima	ml 7,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT
Sono da reperire le superfici a parcheggio relative al cambio d'uso all'interno del lotto	

Zona Omogenea B7

	ZTO di completamento edilizio B7
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 1,60
Rapporto di copertura	35%
Numero dei piani	3
Altezza massima	ml 10,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R 50% max del volume dell'organismo edilizio Sempre ammesso al PT CM – DR - S 15% volume dell'organismo edilizio al P1 Sono da reperire le superfici a parcheggio relative al cambio d'uso all'interno del lotto

Zona Omogenea B8

	ZTO di completamento edilizio B8
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 1,70
Rapporto di copertura	35%
Numero dei piani	3
Altezza massima	ml 10,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R 50% max del volume dell'organismo edilizio Sempre ammesso al PT CM – DR - S 15% volume dell'organismo edilizio al P1 Sono da reperire le superfici a parcheggio relative al cambio d'uso all'interno del lotto

Zona Omogenea B9

	ZTO di completamento edilizio B9	
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 1,80	
Rapporto di copertura	35%	
Numero dei piani	3	
Altezza massima	ml 10,00	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68	
Distanza minima dai confini	ml 5,00	
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00	
Destinazioni d'uso ammesse	R 50% max del volume dell'organismo edilizio Sempre ammesso al PT 15% volume dell'organismo edilizio al P1 Sono da reperire le superfici a parcheggio relative al cambio d'uso all'interno del lotto CM – DR - S	

Zona Omogenea B10

	ZTO di completamento edilizio B10	
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 1,90	
Rapporto di copertura	35%	
Numero dei piani	3	
Altezza massima	ml 10,00	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68	
Distanza minima dai confini	ml 5,00	
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00	
Destinazioni d'uso ammesse	R 50% max del volume dell'organismo edilizio Sempre ammesso al PT 15% volume dell'organismo edilizio al P1 Sono da reperire le superfici a parcheggio relative al cambio d'uso all'interno del lotto CM – DR - S	

Zona Omogenea B11

	ZTO di completamento edilizio B11
Indice di edificabilità fondiaria	Mc/mq 2,00
Rapporto di copertura	35%
Numero dei piani	3
Altezza massima	MI 10,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R 50% max del volume dell'organismo edilizio Sempre ammesso al PT CM – DR - S 15% volume dell'organismo edilizio al P1 Sono da reperire le superfici a parcheggio relative al cambio d'uso all'interno del lotto

Zona Omogenea B12

	ZTO di completamento edilizio B12
Indice di edificabilità fondiaria	Non previsto
Rapporto di copertura	35%
Numero dei piani	2
Altezza massima	MI 7,50
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT
– Per tali zone è prevista una potenzialità edificatoria volumetrica non superiore a quella in atto. – Per tali zone l'accesso dovrà essere tale da non creare pregiudizio alla viabilità provinciale esistente	

Zona Omogenea B13

	ZTO di completamento edilizio B13
Indice di edificabilità fondiaria	Non previsto
Rapporto di copertura	35%
Numero dei piani	2
Altezza massima	MI 7,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT

- In tali zone è ammesso un volume non superiore a quello in atto.
- In tali zone dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.
- B13/2: all'interno dell'area insiste un lotto libero in cui è consentita la realizzazione di un edificio ad uso residenziale con una volumetria massima pari a 600 mc. Il nuovo edificio residenziale dovrà avere caratteristiche morfologiche ed architettoniche tipiche dell'espressione e della tradizione del costruire locale, ispirandosi a principi di semplicità e sobrietà costruttiva formale.

Zona Omogenea B14

	ZTO di completamento edilizio B14
Per tali zone si deve far riferimento agli indici e parametri geometrici e stereometrici puntualmente indicati nei rispettivi PUA originari di seguito elencati con riferimento agli estremi degli <i>Atti di approvazione e convenzione</i>	
B14/1 - PUA CP/1	Piano di lottizzazione PIAZZA SAN ZENO, approvato con deliberazione consiliare n.53 del 30.9.1997 e convenzione urbanistica n. 80131 del 17.12.1998 del Notaio Mastelli Mario;
B14/2 - PUA C2/2	Piano di lottizzazione approvato con deliberazione consiliare n.43 del 25.09.1996 e convenzione urbanistica rep. n. 68122 del 05.02.1997 del dott. Raffaele Chiddo;
B14/3 - PUA C2/21	Piano di lottizzazione FIN.AG.IM, approvato con deliberazione consiliare n.53 del 30.11.1998 e convenzione urbanistica rep. n.102936 del 18.06.1999 del Dott. Quarantino Vincenzo;
B14/4 - PUA C2/10	Piano di lottizzazione, approvato con deliberazione consiliare n.13 del 14.03.2001 e convenzione urbanistica rep. n.102189 del 03.08.2001 del notaio Antonio Maranghello;
B14/5 - PUA C2/17	Piano di lottizzazione residenziale C2/17, approvato con deliberazione consiliare n.55 del 29.11.1999 e convenzione urbanistica rep. n.79.223 del 25.01.2000 del notaio Raffaele Chiddo;
B14/6 - PUA CP/3	Piano di lottizzazione NARONCHI, approvato con deliberazione consiliare n. 30 del 28.07.1998 e convenzione urbanistica rep. n. 82743 del 23.10.1998 del notaio Fantin;
B14/7 - PUA C2/14	Piano di lottizzazione CASTELLO approvato con deliberazione consiliare n.42 del 27.09.2001 e convenzione urbanistica rep. n.84484 del 06.12.2001 del notaio Raffaele Chiddo

Zona Omogenea C1

Zona Omogenea C1.1

	ZTO di completamento edilizio C1.1
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 1,00
Rapporto di copertura	35%
Numero dei piani	2
Altezza massima	ml 7,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT

Zona Omogenea C1.2

	ZTO di completamento edilizio C1.2
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 0,75
Rapporto di copertura	35%
Numero dei piani	2
Altezza massima	ml 7,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT
- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PI è ammesso un incremento volumetrico pari a 500 mc a condizione che venga predisposto apposito Strumento Urbanistico Attuativo – Piano di Recupero – esteso anche alle aree scoperte pertinenziali. - Il Piano di Recupero dovrà dimostrare la congruità tipologica ed ambientale dell'inserimento delle nuove masse edificatorie nel contesto degli edifici esistenti e contigui all'ambito di intervento.	

Zona Omogenea C1.3

C1.3 n	ZTO di completamento edilizio C1.3
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 0,75
Rapporto di copertura	35%
Numero dei piani	2
Altezza massima	ml 7,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT

Zona Omogenea C1.4

C1.4 n	ZTO di completamento edilizio C1.4
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 0,60
Rapporto di copertura	25%
Numero dei piani	2
Altezza massima	ml 7,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT
– C1.4/2: - Si prescrive che le caratteristiche tipologiche formali degli edifici dovranno ispirarsi a criteri di semplicità adeguati al contesto circostante. - Le tipologie consentite sono: unifamiliari, bifamiliari, villini. - Particolare cura dovrà essere posta nelle sistemazioni delle aree esterne pertinenziali. – C1.4/3: Si prescrive di potenziare e adattare in modo adeguato la viabilità di accesso dell'area.	

Zona Omogenea C1.5

C1.5 n	ZTO di completamento edilizio C1.5	
Indice di edificabilità fondiaria	800 mc	
Rapporto di copertura	35%	
Numero dei piani	2	
Altezza massima	ml 7,00	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68	
Distanza minima dai confini	ml 5,00	
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00	
Destinazioni d'uso ammesse	R	
	CM	Sempre ammesso al PT
	DR	Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1
	S	Sempre ammesso al PT
- C1.5/1: - L'area di intervento comprende anche la realizzazione della zona destinata a parcheggio pubblico adiacente F4/40 L'intervento dovrà attuarsi mediante convenzione con il Comune in cui il soggetto privato attuatore si assume l'impegno e l'onere di realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale tale area a parcheggio pubblico. - Dovranno essere previste adeguate opere di sostegno relative alle scarpata della soprastante strada comunale Via Chiesa		

Zona Omogenea C1.6

	ZTO di completamento edilizio C1.6
Zone parzialmente edificate e consolidate connesse al sistema insediativo esistente, che rientrano in parte nell'area urbana consolidata e in parte nell'edificazione diffusa del PATI	
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 1,00
Rapporto di copertura	25%
Altezza massima	ml 7,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT

Nelle zone ricadenti nell'edificazione diffusa del PATI sono ammesse funzioni agricole purché esistenti alla data di adozione del PI.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c e d dell'art.3 comma 1 del DPR 380/2001, nonché ampliamenti fino al raggiungimento massimo, compreso l'esistente, di 800 mc.

Nei lotti liberi, così come definiti nel *Glossario*, sono ammesse nuove abitazioni residenziali con indice fondiario 1 mc/mq fino al raggiungimento massimo per ogni lotto libero di 800 mc.

Nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti o cambio di destinazione d'uso vanno reperite le aree a standard ai sensi dell'art. 31 della LR 11/04 e dell'art. 7 delle NTO.

C1.6/7:

Sono vietati nuovi accessi carrai diretti sulla strada SP n.37 (Via Postumia).

Potranno essere utilizzati gli accessi carrai esistenti.

Gli interventi di trasformazione del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute all'art. 66 Tutela idraulica delle NTO ed, inoltre:

prima della realizzazione dovranno essere prodotti idonei elaborati descrittivi delle modalità di regimazione ed accumulo provvisorio delle acque meteoriche; gli elaborati dovranno essere preventivamente approvati dal Consorzio di Bonifica, anche in relazione agli eventuali punti d'immissione degli scarichi nella rete di bonifica/scolo.

dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione dei volumi d'invaso da stimarsi in via provvisoria e minima in 400 mc per ettaro di lottizzazione, nell'attesa di indicazioni più precise in ordine all'entità della trasformazione. Sono da evitare volumi d'invaso depressi rispetto al punto di scarico

Zona Omogenea C1s

	ZTO di completamento edilizio C1s - Speciale
Indice di edificabilità fondiaria	Conferma indice fondiario esistente
Incremento volume esistente	Ammesso in misura pari al 10% del volume esistente
Rapporto di copertura	25%
Numero dei piani	2
Altezza massima	ml 7,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT

- In caso di incremento del volume esistente dovrà essere dimostrata la legittimità del titolo abilitativo dell'edificio esistente.

- Tutti gli interventi sui suoli, in particolar modo le escavazioni, sono subordinati all'autorizzazione della Soprintendenza Archeologica competente.

- Si consiglia di effettuare delle indagini appropriate per verificare la possibilità di cavità sotterranee con eventuale probabilità di cedimenti e di stabilire sulla base di indagini geotecniche i carichi trasmessi al terreno da eventuali nuove edificazioni progettate.

- Per la realizzazione di tutte le superfici scoperte, percorsi pedonali e piazzali si rimanda all'art. 66 – Tutela idraulica delle NTO.

- C1s/2: si rimanda integralmente alla Scheda Urbanistica Sch n.1 della Tav. 3.5 Zone Significative – Monte Casteggioni. Nella stessa scheda è riportato l'indice territoriale corrispondente a 0,4 mc/mq da applicare su tutta l'area oggetto di scheda, compresa l'area da destinare a verde pubblico, parcheggio e strada di accesso. Tale dato è stato calcolato sulla media delle superfici fondiari esistenti negli altri lotti edificati e spalmato come indice territoriale su tutta l'area soggetta a scheda, ivi comprese le aree a standard in quanto è previsto un intervento unitario comprensivo delle stesse aree a standard secondo quantità obbligatorie predeterminate nella scheda urbanistica Sch. n.1.

Zona Omogenea C1.7

	ZTO di completamento edilizio C1.7
Per tali zone si deve far riferimento agli indici e parametri geometrici e stereometrici puntualmente indicati nei rispettivi PUA originari di seguito elencati con riferimento agli estremi degli <i>Atti di approvazione e convenzione</i>	
C1.7/1 - PUA C2/27	Piano di lottizzazione QUARTIERE GIARDINO, approvato con deliberazione consiliare n. 44 del 19.11.2001 e convenzione urbanistica n. 702 del 01.03.2002 del Notaio Paolo Broccoli;
C1.7/2 - PUA C2/29	Piano di lottizzazione BALCONATA PANORAMICA approvato con deliberazione consiliare n. 4 del 28.02.2008 e convenzione urbanistica rep. n. 18544 del 14.04.2008 del Notaio Paolo Broccoli;
C1.7/3 - PUA C2/26	Piano di lottizzazione BARBERA, approvato con deliberazione consiliare n. 4 del 14.02.2005 e convenzione urbanistica rep. n.13346 del 11.05.2005 del Notaio Paolo Broccoli.

Zona Omogenea C2

Zona Omogenea C2

C2 n	ZTO di espansione edilizia C2/3, C2/12, C2/13, C2/23, C2/37	
	Indice di edificabilità territoriale	mc/mq 1,00
	Rapporto di copertura	30%
	Numero dei piani	2
	Altezza massima	ml 6,00
	Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
	Distanza minima dai confini	ml 5,00
	Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
	Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT
- C2/3: sono ammessi subcomparti o stralci funzionali di PUA a seguito di un Piano di Coordinamento Urbanistico complessivo dell'intero ambito da assoggettare unitamente al subcomparto all'approvazione del Consiglio Comunale, così come previsto all'art. 112 comma 11 delle NTO. - l'attuazione del subcomparto o stralci funzionali non deve pregiudicare l'attuazione organica dell'assetto urbanistico complessivo dell'area, ma favorire esclusivamente l'operatività degli interventi con tempi di esecuzione diversificati. - dovranno, inoltre, essere reperite le aree a standard necessarie a soddisfare la capacità edificatoria prevista all'interno dello stesso sub comparto o stralcio funzionale		

Zona Omogenea C2

C2 n	ZTO di espansione edilizia C2/5, C2/22,	
	Indice di edificabilità territoriale	C2/5: mc/mq 1,50 C2/22: volumetria predeterminata max = 4.470 mc
	Rapporto di copertura	30%
	Numero dei piani	2
	Altezza massima	ml 7,00
	Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
	Distanza minima dai confini	ml 5,00
	Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
	Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT

Zona Omogenea C2

C2 25	ZTO di espansione edilizia C2/25,	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq 1,00	
Rapporto di copertura	30%	
Numero dei piani	2	
Altezza massima	ml 7,00	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68	
Distanza minima dai confini	ml 5,00	
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00	
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT	

Zona Omogenea C2

C2 28	ZTOdi espansione edilizia C2/28,	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq 0,75	
Rapporto di copertura	30%	
Numero dei piani	2	
Altezza massima	ml 7,00	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68	
Distanza minima dai confini	ml 5,00	
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00	
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT	
In corrispondenza del fronte nord dell'ambito d'intervento è prevista una fascia destinata a verde privato (VP32)		

Zona Omogenea C2

C2 32	ZTO di espansione edilizia C2/32,	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq 1,00	
Rapporto di copertura	30%	
Numero dei piani	2	
Altezza massima	ml 7,00	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68	
Distanza minima dai confini	ml 5,00	
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00	
Destinazioni d'uso ammesse	R	
	CM	Sempre ammesso al PT
	DR	Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1
	S	Sempre ammesso al PT
L'ambito d'intervento comprende anche la viabilità di accesso, già puntualmente individuata, che deve essere prevista nel Piano Attuativo e realizzata integralmente a cura e spese della Ditta Lottizzante. Le tipologie consentite sono: edifici unifamiliari e bifamiliari.		

Zona Omogenea C2

C2 33	ZTO di espansione edilizia C2/33,	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq 0,80	
Rapporto di copertura	20%	
Numero dei piani	2	
Altezza massima	ml 7,00	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68	
Distanza minima dai confini	ml 5,00	
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00	
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT	

Gli interventi di trasformazione del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute all'art. 66 Tutela idraulica delle NTO ed inoltre: - prima della realizzazione dovranno essere prodotti idonei elaborati descrittivi delle modalità di regimazione ed accumulo provvisorio delle acque meteoriche; gli elaborati dovranno essere preventivamente approvati dal Consorzio di Bonifica, anche in relazione agli eventuali punti d'immissione degli scarichi nella rete di bonifica/scolo. - dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione dei volumi d'invaso da stimarsi in via provvisoria e minima in 440 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata. Sono da evitare volumi d'invaso depressi rispetto al punto di scarico.	
--	--

Zona Omogenea C2

C2 35	ZTO di espansione edilizia C2/35,	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq 1,20	
Rapporto di copertura	30%	
Numero dei piani	2	
Altezza massima	ml 7,50	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68	
Distanza minima dai confini	ml 5,00	
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00	
Superficie minima scoperta a verde	35%	
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT	

- Le tipologie consentite sono: edifici a schiera e palazzine.
- La zona a verde pubblico attrezzato andrà realizzata a confine con la limitrofa area a servizi pubblici esistenti e progettata in collegamento con questa.
- La dimensione minima dell'area per verde pubblico attrezzato all'interno della Zona C2/35 dovrà essere pari ad almeno 550 mq, anche se tale superficie può essere maggiore rispetto alla superficie che risulta dal calcolo degli standard minimi di legge come riportati all'art. 7 delle NTO.
- In considerazione delle caratteristiche qualitative che deve assumere l'edificazione all'interno di questo ambito, il relativo Piano Urbanistico Attuativo deve prevedere particolare cura all'organizzazione della distribuzione planivolumetrica delle masse architettoniche.
- La composizione urbanistica dovrà rispettare i caratteri dell'ambiente e qualificare le preesistenze di valore storico, architettonico, ambientale.
- Andrà preservato un cono visuale verso la quinta collinare a nord della zona.
- Le aree a verde pubblico e privato andranno considerate come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento residenziale.
- La progettazione delle aree a verde andrà basata sulla valutazione dei seguenti elementi:
 - rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, etc.
 - funzione delle alberature: delimitazione degli spazi aperti, schermi visuali e da riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, etc.
 - caratteri delle alberature: specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, etc.
 - esigenze di manutenzione: irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, etc.
- L'illuminazione artificiale degli spazi esterni andrà considerata come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.
- Gli interventi di trasformazione del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute all'art. 66 Tutela idraulica delle NTO ed inoltre:
 - in fase di progettazione dovranno essere prodotti idonei elaborati descrittivi delle modalità di regimazione ed accumulo provvisorio delle acque meteoriche; gli elaborati dovranno essere preventivamente approvati dal Consorzio di Bonifica, anche in relazione agli eventuali punti d'immissione degli scarichi nella rete di bonifica/scolo;
 - dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione dei volumi d'invaso da stimarsi in via provvisoria e minima in 440 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata. Sono da evitare volumi d'invaso depressi rispetto al punto di scarico.

Zona RU/1

	Zona RU/1
Area collinare di pregio paesaggistico, adiacente ad altre aree urbanizzate, all'interno della quale esistono strutture destinate all'allevamento zootecnico intensivo dismesso, che di fatto costituiscono un detrattore ambientale.	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq 0,50
Rapporto di copertura	25%
Numero dei piani	2
Altezza massima	Ml 6,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Superficie minima scoperta a verde	50%
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT

- Tale area deve necessariamente essere assoggettata ad un intervento di ristrutturazione urbanistica, finalizzata ad una riqualificazione ambientale, attraverso uno strumento urbanistico attuativo, Piano di Recupero (PdR), secondo quanto stabilito agli artt. 19, 20 e 21 della LR 11/04.
- Si prescrive la demolizione e lo smantellamento delle strutture esistenti, destinate all'attività zootecnica intensiva, con ricostruzioni di edifici con indice a bassa densità edilizia, con riorganizzazione complessiva della stessa area, adeguata al contesto ambientale e alla nuova funzione ammessa.
- L'intervento di ristrutturazione urbanistica può avvenire anche per subcomparti o stralci funzionali di PUA a seguito di un Piano di Coordinamento Urbanistico complessivo dell'intero ambito da assoggettare unitamente al subcomparto all'approvazione del Consiglio Comunale, così come previsto all'art. 112 comma 11 delle NTO.
- L'attuazione del subcomparto o stralci funzionali non deve pregiudicare l'attuazione organica dell'assetto urbanistico complessivo dell'area, ma favorire esclusivamente l'operatività degli interventi con tempi di esecuzione diversificati.
- L'attuazione per sub comparti o stralci funzionali è consentita purché siano rispettate le seguenti condizioni:
- Dovrà essere prevista la totale demolizione delle strutture esistenti.
- Il subcomparto o stralcio funzionale non dovrà inficiare in alcun modo l'intervento di riqualificazione ambientale inteso nella sua totalità.
- Il subcomparto o stralcio funzionale dovrà connettersi ed integrarsi al sistema delle urbanizzazioni esistenti.
- Dovranno essere reperite le aree a standard necessarie a soddisfare la capacità edificatoria prevista all'interno dello stesso stralcio funzionale autonomo.
- In considerazione delle particolari caratteristiche qualitative che deve assumere l'edificazione all'interno di questo ambito, si prescrive quanto segue:
- Il PdR deve avere particolare cura nell'organizzazione della distribuzione planivolumetrica delle nuove masse architettoniche.
- Il PdR deve contenere nella normativa relativa, specifiche indicazioni riguardanti le modalità di realizzazione degli spazi scoperti destinati a standard, parcheggi e verde pubblico, nonché l'indicazioni operative relative al verde privato, specificando le specie vegetazionali autoctone da impiegare.
- Dovrà altresì specificare le particolari misure da adottare per la mitigazione visiva, quali quinte alberate, in particolare, in corrispondenza del confine dell'area con il territorio aperto.
- Particolare cura dovrà essere prevista per gli elementi di arredo urbano, con l'utilizzo dei materiali adeguati al contesto ambientale.
- Le tipologie consentite sono: case unifamiliari, bifamiliari, villini.
- Gli edifici dovranno ispirarsi a criteri di sobrietà e semplicità costruttiva, con l'utilizzo di materiali tradizionali adeguati al contesto dei luoghi.
- La dotazione degli standard deve essere corrispondente a quanto previsto all'art. 31 della LR 11/2004 e all'art. 7 delle NTO.

Zona RU/3

RU 3	Zona RU/3
Area all'interno dell'ambito di Centro Storico A15 caratterizzata da strutture utilizzate per l'attività di commercio macelleria con caratteristiche tipologiche-formali in netto contrasto con il Centro Storico.	
Volumetria massima ammessa	Vedere Tavola 4.2 e 4.2P Centro Storico San Zeno
Rapporto di copertura	Vedere Tavola 4.2 e 4.2P Centro Storico San Zeno
Numero dei piani	Vedere Tavola 4.2 e 4.2P Centro Storico San Zeno
Altezza massima	Vedere Tavola 4.2 e 4.2P Centro Storico San Zeno
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	Vedere norme specifiche di settore del Centro Storico artt. 87, 88 e 89 NTI
• L'ambito viene assoggettato ad un Piano di Recupero unitario di iniziativa privata di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica. • Si prescrive il trasferimento dell'attività produttiva esistente incompatibile con l'aggregato residenziale della zona di Centro Storico. • Non sono ammessi interventi che prevedono ampliamenti, sopraelevazioni e/o demolizioni con traslazione di volume. • Si rimanda integralmente alla trattazione specifica del Centro Storico.	

Zona RU/4

RU 4	Zona RU/4
Area con presenza di una commistione caotica di edifici residenziali e di un capannone produttivo da dismettere.	
Volumetria massima ammessa	3000 mc
Rapporto di copertura	-----
Numero dei piani	2
Altezza massima	ml 7,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT
L'ambito viene assoggettato a di Piano di Recupero unitario di iniziativa privata di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica rivedendo la sistemazione complessiva dell'area in riferimento alla nuova destinazione d'uso residenziale ed opportunamente integrato alle zone residenziali esistenti. Si prescrive l'obbligo di demolizione dell'edificio produttivo esistente e ricostruzione con destinazione residenziale. Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c e d dell'art.3 comma1 del DPR 380/2001	

Zona RU/6

	Zona RU/6
Area residenziale con presenza di un'attività produttiva (industria dolciaria) da trasferire.	
Volumetria massima ammessa	4000 mc
Rapporto di copertura	-----
Numero dei piani	2
Altezza massima	MI 7,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT
L'ambito viene assoggettato a di Piano di Recupero unitario di iniziativa privata di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica con obbligo di demolizione degli edifici produttivi esistenti e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e attività compatibili alla stessa. Dovrà essere rivista la sistemazione complessiva dell'area in riferimento alle nuove destinazioni d'uso con la dotazione di adeguata viabilità interna, infrastrutture a rete e spazi da destinare a standard urbanistici primari. La struttura del nuovo impianto insediativo residenziale deve opportunamente integrarsi all'aggregato insediativo esistente adiacente.	

Zona RU/7

	Zona RU/7 di riqualificazione e ricomposizione urbanistica ed ambientale soggetta a Piano di Recupero e Scheda Urbanistica Sch. n. 2
Il PI individua una zona degradata da assoggettare a Piano di Recupero di iniziativa privata, dove sono presenti edifici destinati alla residenza ed alla attività di ristorazione. - Si rimanda integralmente alla scheda urbanistica Sch. n°2 (Tav.3.5: Zone Significative: Monte Casteggioni), che costituisce pertanto specifica normativa di riferimento. - Il Piano di Recupero dovrà obbligatoriamente prevedere tutte le indicazioni e le prescrizioni normative della scheda urbanistica Sch. n°2, ivi comprese le aree da vincolare alla destinazione d'uso pubblico da destinare a verde pubblico e a parcheggio pubblico, oltre che la strada di accesso, come indicate e quantitativamente predeterminate nella scheda urbanistica Sch. n°2 stessa (Tav.3.5: Zone Significative: Monte Casteggioni). - Distanze minime: - Distanza minima dal confine stradale minimo ml 5,0 - Distanza minima dai confini non inferiore a ml 5,0 - Distanza minima tra fabbricati minimo ml 10,0 - È fatto obbligo per tutti gli interventi che comportino dei movimenti di terra, di acquisire nelle forme di legge l'autorizzazione della Soprintendenza Archeologica competente. - In sede di progettazione attuativa tutte le superfici scoperte, percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili etc., devono essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, autobloccanti in calcestruzzo, etc.), nel rispetto di quanto previsto dal DGR 2948/2009. - Si consiglia di effettuare delle indagini appropriate per verificare la possibilità di cavità sotterranee con eventuale probabilità di cedimenti e di stabilire sulla base di indagini geotecniche i carichi trasmessi al terreno da eventuali nuove edificazioni progettate. - Il Piano di Recupero dovrà comunque essere coordinato in generale col Piano Particolareggiato dell'area di Monte Casteggioni di cui all'art. 43 delle NTO.	

Zona RU/8

	Zona RU/8 di riqualificazione e ricomposizione urbanistica ed ambientale soggetta a Piano di Recupero e Scheda Urbanistica Sch. n. 3
---	---

Il PI individua una zona degradata da assoggettare a Piano di Recupero di iniziativa privata dove sono presenti un edificio destinato alla residenza ed un annesso rustico per attività connesse al settore vitivinicolo, nonché alcune tettoie.

- Si rimanda integralmente alla scheda urbanistica Sch. n°3 (Tav.3.5: Zone Significative: Monte Casteggioni), che costituisce pertanto specifica normativa di riferimento.

- Il Piano di Recupero dovrà obbligatoriamente prevedere tutte le indicazioni e le prescrizioni normative della scheda urbanistica Sch. n°3, ivi comprese le aree da cedere all'Amministrazione Comunale da destinare a verde pubblico e a parcheggio pubblico, oltre che a strada di accesso, come indicate e quantitativamente predeterminate nella scheda urbanistica Sch. n°3 stessa (Tav.3.5: Zone Significative: Monte Casteggioni).

- Distanze minime:

- Distanza minima dal confine stradale minimo ml 5,0

- Distanza minima dai confini non inferiore a ml 5,0

- Distanza minima tra fabbricati minimo ml 10,0

- È fatto obbligo per tutti gli interventi che comportino dei movimenti di terra, di acquisire nelle forme di legge l'autorizzazione della Soprintendenza Archeologica competente.

- In sede di progettazione attuativa tutte le superfici scoperte, percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili etc., devono essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, autobloccanti in calcestruzzo, etc.), nel rispetto di quanto previsto dal DGR 2948/2009.

- Si consiglia di effettuare delle indagini appropriate per verificare la possibilità di cavità sotterranee con eventuale probabilità di cedimenti e di stabilire sulla base di indagini geotecniche i carichi trasmessi al terreno da eventuali nuove edificazioni progettate.

- Il Piano di Recupero dovrà comunque essere coordinato in generale col Piano Particolareggiato dell'area di Monte Casteggioni di cui all'art. 43 delle NTO

Zona RU/9

	Zona RU/9
Indice di edificabilità territoriale	Mc/mq 1,00
Rapporto di copertura	35%
Numero dei piani	2
Altezza massima	ml 7,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT
Gli interventi si attuano previa l'elaborazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente la forma del Piano di Recupero di iniziativa privata. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, comportanti la demolizione e la sostituzione degli edifici esistenti	

RU/10 Zona Mista servizi residenza

--

Zona Omogenea D

Zona Omogenea D1

D1.1 n	ZTO Industriale – Artigianale di completamento D1.1	
Indice di edificabilità fondiaria		-----
Superficie minima del lotto		-----
Rapporto di copertura		60% della superficie fondiaria
Superficie minima a servizi		Art. 31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale		DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini		H/2 con minimo ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati		minimo ml 10,00
Zona D1.1/1: - Dovrà essere posta in opera idonea mitigazione visiva, in particolare in corrispondenza dei confini con il territorio aperto e con le zone residenziali esistenti, a mezzo di quinte alberate di specie autoctone e/o rinaturalizzate. - Vista la vicinanza con zone residenziali esistenti, la destinazione d'uso ammessa è esclusivamente quella di trasformazione vitivinicola. Dovranno essere evitate le lavorazioni che siano fonte di inquinamento e di rumore.		

Zona Omogenea D1

D1.2 n	ZTO Industriale – Artigianale di completamento D1.2	
Indice di edificabilità fondiaria		-----
Superficie minima del lotto		-----
Rapporto di copertura		60% della superficie fondiaria
Superficie minima a servizi		Art. 31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale		DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini		H/2 con minimo ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati		minimo ml 10,00
Zona D1.2/5: - Zona individuata dal PATI come <i>elemento di degrado</i> (art. 14.6 NT PATI). In attesa di attuazione degli interventi di rimozione/mitigazione e riqualificazione ambientale su tale area sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a e b dell'art.3 comma 1 DPR 380/2001.		

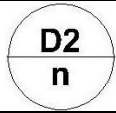
Zona Omogenea D1

D1.3 n	ZT0 Industriale – Artigianale di completamento D1.3	
Indice di edificabilità fondiaria	-----	
Superficie minima del lotto	-----	
Rapporto di copertura	60% della superficie fondiaria	
Superficie minima a servizi	Art. 31 LR 11/2004	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68	
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo ml 5,00	
Distanza minima tra fabbricati	minimo ml 10,00	
- D1.3/1 Per tale zona sono ammesse anche attività commerciali in riferimento alla LR 15/2004 e conseguente individuazione di aree a standard come da norme vigenti in materia.		

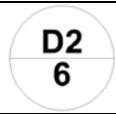
Zona Omogenea D1

D1.4 n	ZT0 di completamento edilizio D1.4	
Per tali zone si deve far riferimento ai parametri e indici geometrici e stereometrici puntualmente indicati nei rispettivi PUA originari di seguito elencati con riferimento agli estremi degli <i>Atti di approvazione e convenzione</i> :		
D1.4/1 - PUA D2/3	Piano di lottizzazione COLOMBA 2, approvato con deliberazione consiliare n.8 del 19.01.2000 e convenzione urbanistica rep. n.12410 del 30.03.2000 del notaio Magrelli Guido	
D1.4/2 - PUA D2/1	Piano di lottizzazione UTECO, approvato con deliberazione consiliare n.64 del 28.10.1997 e convenzione urbanistica rep. n.76548 del 15.12.1997 del Notaio Mastelli ed integrata in data 12.06.2000 repertorio n. 285920 del notaio Maria Maddalena Buoninconti	
D1.4/3 - PUA D2/4	Piano di lottizzazione COLOMBA - Carcereri Gugole, approvato con deliberazione consiliare n.90 del 10.12.1993 e convenzione urbanistica rep. n.109961 del 16.02.1994 del notaio Nicodemo Zordan ed integrata in data 8.10.2003 rep. n.93078 del notaio Mario Mastelli;	

Zona Omogenea D2

 D2 n	ZTO Industriale – Artigianale di espansione	D2/2, D2/5
Indice di edificabilità territoriale	-----	
Superficie minima del lotto	-----	
Rapporto di copertura	60% della superficie fondiaria	
Superficie minima a servizi	Art. 31 LR 11/2004	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68	
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo ml 5,00	
Distanza minima tra fabbricati	minimo ml 10,00	

Zona Omogenea D2

 D2 6	ZTO Industriale – Artigianale di espansione	D2/6
Indice di edificabilità territoriale	-----	
Superficie minima del lotto	-----	
Rapporto di copertura	60% della superficie fondiaria	
Superficie minima a servizi	Art. 31 LR 11/2004	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68	
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo ml 5,00	
Distanza minima tra fabbricati	minimo ml 10,00	
- Il Piano Urbanistico Attuativo deve prevedere l'organizzazione degli accessi per l'entrata e per l'uscita in modo tale che vengano opportunamente arretrati rispetto alla SR 11 ed adeguati ai flussi di traffico della stessa arteria. - Devono essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e/o artigianali e i flussi di traffico che interessano l'Autostrada A4 e la SR 11.		

Zona Omogenea D2

	ZTO Industriale – Artigianale di espansione D2/8
Indice di edificabilità territoriale	-----
Superficie minima del lotto	-----
Rapporto di copertura	60% della superficie fondiaria
Superficie minima a servizi	Art. 31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati	H/2 con minimo ml 10,00 fra edifici appartenenti ad unità produttive differenti (lotti adiacenti)

- Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà prevedere sul fronte settentrionale all'interno dell'ambito di intervento l'allargamento della sede stradale della SP37 Via Postumia per il tratto di competenza confinante con la stessa SP37;
- In considerazione della presenza lungo il confine meridionale dell'ambito di intervento di un impianto soggetto a rischio di incidente rilevante, si prescrive una fascia di rispetto per una profondità pari a 25 m, coincidente con il confine del lotto a Sud-Ovest, dove è localizzato lo stesso impianto a rischio, nella quale è vietata l'edificazione di tipo "residenziale", intendendo nel presente caso le abitazioni per il proprietario o per il custode, gli uffici, e di tutte le funzioni ammesse che prevedano comunque la permanenza prolungata di persone; inoltre vi è vietata la realizzazione delle aree destinate a servizi pubblici.

- Sistemi disperdenti compensativi.

Le acque meteoriche in esubero, derivanti dalle opere di lottizzazione (strade, parcheggi, costruzioni) decurtate della frazione smaltibile allo stato attuale nella rete idrica superficiale, dovranno essere gestite nel terreno della stessa lottizzazione.

Tale portata dovrà essere smaltita all'interno di ciascun lotto con i seguenti sistemi: trincee disperdenti, pozzi drenanti, materassi assorbenti e sistemi misti.

Il Piano Urbanistico Attuativo con adeguati specifici elaborati dovrà individuare e dimensionare il sistema disperdente compensativo più opportuno sulla base dei dati quantitativi (superficie impermeabilizzata e a verde) e delle informazioni puntuali sul terreno (granulometria ed impermeabilità del terreno, profondità della falda) da verificare nei vari siti mediante obbligatorie indagini geognostiche ed idrogeologiche dirette certificate da Geologo abilitato.

Gli interventi di trasformazione del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute all'art. 66 Tutela idraulica delle NTO ed inoltre dovranno essere soddisfatte le seguenti ulteriori prescrizioni:

- prima della realizzazione dovranno essere prodotti idonei elaborati descrittivi delle modalità di accumulo e smaltimento delle acque meteoriche; gli elaborati dovranno essere preventivamente approvati dal Consorzio di Bonifica, anche in relazione agli eventuali punti di immissione degli scarichi nella rete di bonifica;
- il volume degli invasi destinati alla laminazione, stimato in 400 mc/ettaro, dovrà essere applicato all'intero ambito di lottizzazione e non solamente alla superficie coperta dei fabbricati;
- per le superfici destinate a viabilità, parcheggi, accessi carrabili etc. lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà prevedere anche il trattamento delle acque di prima pioggia, cioè quelle corrispondenti ai primi 5 mm di ogni evento meteorico.

Zona Omogenea D2

	ZTO Industriale - Artigianale di Espansione D2/10 - D2/11	
Indice di edificabilità territoriale	-----	
Rapporto di copertura	50% della superficie fondiaria	
Superficie minima a servizi	Art. 31 LR 11/2004	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68	
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo 5,00	
Distanza minima tra fabbricati	H/2 con minimo 10,00 fra edifici appartenenti ad unità produttive differenti (lotti adiacenti)	

Si tratta di una zona di espansione produttiva destinata ad insediamenti di attività produttive, sia di tipo tradizionale che innovativo. Per attività innovative s'intende precisamente:

- Attività produttive ad alto contenuto tecnologico;
 - Attività connesse alla logistica;
 - Sedi per la ricerca e la produzione avanzata;
 - Strutture destinate ad accogliere imprese di nuova formazione che operano in settori innovativi e ad alto contenuto tecnologico;
 - Strutture di servizio all'impresa e all'uomo destinate ad accogliere uffici tecnici e direzionali, sportelli bancari, servizi pubblici ed amministrativi, centri di ricerca applicata, mostre permanenti o temporanee, attrezzature ricettive, ricreative e di ristoro, Centri Congressi;
 - All'interno delle ZTO D2/10 e D2/11 l'attività di trasformazione territoriale e di pianificazione avviene attraverso uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione) esteso a tutto l'ambito di intervento indicato negli elaborati e con il rispetto degli indici urbanistici ad essa relativi e delle altre Norme specifiche ad essa riferite. Si precisa che il Piano Attuativo deve comprendere sia la Zona D2/10 che la Zona D1.2/4 esistente; quest'ultima concorrerà alla formazione dello stesso in base ai parametri urbanistici ed alle quantità di aree a standard stabiliti dalla propria norma di zona;
 - Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà porre particolare attenzione allo studio della viabilità di penetrazione;
 - La strada di penetrazione lungo il confine meridionale sarà l'unico accesso alle ZTO D2/10 e D2/11 e dovrà essere la direttrice principale su cui il Piano Urbanistico Attuativo avrà il compito di organizzare l'intera viabilità interna; quest'ultima avrà l'ulteriore scopo di servire la zona produttiva D1.2/4 esistente posta nella parte centro-settentrionale dell'ambito d'intervento. In tal modo l'area D1.2/4 esistente diventerà funzionalmente integrata all'intero reticolo viabilistico ed infrastrutturale dello Strumento Urbanistico Attuativo previsto.
 - Il tracciato della nuova viabilità di penetrazione ipotizzata lungo il confine meridionale dell'ambito di intervento, localizzato verso la campagna aperta, dovrà essere definito con maggiore precisione dal Piano Urbanistico Attuativo, il quale dovrà prevedere la messa a dimora di un'idonea piantumazione arborea su entrambi i lati dello stesso, al fine di mitigare l'impatto visivo dei nuovi corpi di fabbrica e/o migliorarne l'inserimento ambientale della zona produttiva. Al fine di aumentare l'efficacia degli accorgimenti da adottare per ottenere la succitata mitigazione visiva, ai lati di tale strada di penetrazione dovranno essere ubicati almeno parte degli standard di lottizzazione a verde e parcheggio, integrandoli tra loro, in modo da realizzare degli spazi di parcheggio nel verde alberato, anche con profondità variabile;
- Ad Est della SP per Castelletto di Belfiore esiste una piccola porzione di territorio comunale classificata come Verde Privato (VP 35). Si consiglia che in fase attuativa il PUA prenda in considerazione anche tale area, definendone un uso compatibile con la sistemazione delle aree contermini.

- Sistemi disperdenti compensativi.

Gli elaborati cartografici individuano un'area, posta all'estremo sud, che dovrà essere destinata a bacino di laminazione secondo le specifiche definite dal Consorzio. Tale area comunque non potrà essere destinata in qualsiasi modo a superficie produttiva.

Il Piano Urbanistico Attuativo con adeguati specifici elaborati dovrà individuare e dimensionare il sistema disperdente compensativo più opportuno sulla base dei dati quantitativi (superficie impermeabilizzata e a verde) e delle informazioni puntuali sul terreno (granulometria ed impermeabilità del terreno, profondità della falda) da verificare nei vari siti mediante obbligatorie indagini geognostiche ed idrogeologiche dirette certificate da Geologo abilitato

All'interno della predetta area, fermo restando quanto prescritto dal Consorzio in merito al dimensionamento del volume di invaso necessario, potrà essere prevista la sistemazione a ver-

de, ad aree boscate e a fruizione pubblica.

Gli interventi di trasformazione del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute all'art. 66 Tutela idraulica delle NTO ed inoltre dovranno essere soddisfatte le seguenti ulteriori prescrizioni:

- prima della realizzazione dovranno essere prodotti idonei elaborati descrittivi delle modalità di accumulo e smaltimento delle acque meteoriche;
- gli elaborati dovranno essere preventivamente approvati dal Consorzio di Bonifica, anche in relazione agli eventuali punti di immissione degli scarichi nella rete di bonifica;
- per le superfici destinate a viabilità, parcheggi, accessi carrabili etc. lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà prevedere anche il trattamento delle acque di prima pioggia, cioè quelle corrispondenti ai primi 5 mm di ogni evento meteorico.

In sede di attuazione (PUA) dovranno essere rispettate le direttive previste dal Consorzio di Bonifica "Alta Pianura Veneta" all'interno del parere espresso con prot. n. 14637 del 15/10/2014 e di seguito riportate:

1. l'intervento andrà studiato e analizzato in fase di PUA in modo approfondito in relazione alla stima delle portate e i relativi volumi di mitigazione nonché i relativi particolari esecutivi, aggiornati coerentemente con quanto delineato dallo scrivente;
2. in assenza dei dati utili (in particolare di tavole recanti le piante e i prospetti dei particolari costruttivi delle opere di mitigazione) al fine di poter effettuare la valutazione tecnica più appropriata, la presente nota consta in una valutazione di massima della trasformazione territoriale proposta; pertanto relativamente alla realizzazione di tale intervento che ricade all'interno delle aree soggette a criticità idraulica, lo scrivente si riserva di effettuare ulteriori valutazioni in approvazione della fase successiva al Piano, nonché l'analisi ed il riesame completo dello studio idraulico;
3. dovranno essere effettuati specifici studi idraulico territoriali, anche in collaborazione con lo scrivente al fine di mantenere l'invarianza idraulica e ottimizzare le condizioni di scarico attraverso l'adeguamento e il risonamento idraulico dei ricettori finali, al fine di non compromettere lo scolo delle acque dei terreni limitrofi; a tal proposito la portata allo scarico non dovrà essere superiore ai 5 l/s per ettaro dell'intera superficie trasformata;
4. Si evidenzia inoltre che:
in riferimento allo schema delle caratteristiche tecniche di intervento e alla presenza di falda freatica si manifestano perplessità circa l'ubicazione in tale zona delle vasche di laminazione per i seguenti motivi:
a) le falde subiscono delle variazioni di portata lungo il corso dell'anno; la portata maggiore affiorante è durante la stagione estiva (da fine maggio a fine agosto); tale condizione favorirebbe la creazione di fenomeni di ristagno idrico a svantaggio di un efficace smaltimento delle acque meteoriche;
b) i cambiamenti climatici, l'intensità delle piogge e gli eventi alluvionali sempre più frequenti contribuiscono a un progressivo disequilibrio del sistema idrogeologico portando alla presenza costante di acqua a sfavore della mitigazione;
c) per i motivi sopracitati si sconsiglia pertanto di intervenire apportando modifiche radicali all'area esondabile;
5. Vista la condizione di fragilità idrogeologica territoriale e la conferma da parte dello scrivente che una superficie considerevole di essa è soggetta, per sua natura, ad allagamenti nonché classificata dal Piano di Gestione delle Alluvioni come area esondabile anche per eventi meteorici con tempo di ritorno di 30 anni; dovranno essere apportate tutte le precauzioni progettuali sufficienti a fronteggiare situazioni di eventuale grave dissesto idrogeologico come l'adozione di piani di imposta rialzati; sempre a tal proposito si sconsiglia, nei casi specifici, la costruzione di seminterrati (vedi le indicazioni comuni per le aree soggette a pericolosità e di attenzione idraulica indiate dall'Autorità di bacino competente); è necessario inoltre pianificare, in collaborazione con gli Enti competenti, eventuali piani di emergenza; a tal proposito lo scrivente si ritiene esonerato da ogni eventuale futura problematica di tipo idraulico che potrebbe crearsi nell'area medesima;
6. In riferimento alle caratteristiche tecniche delle misure di mitigazione, ai fini della sicurezza e del mantenimento dell'efficienza della mitigazione idraulica, dovrà pervenire allo scrivente un opportuno Piano di Manutenzione, recante le misure da adottare ai fini dell'ottimale funzionamento della laminazione;
7. Nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di pie-

na) e si troveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena;

8. Tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggianti su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti Ø 200 alloggiare sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;

9. Ove si preveda lo scarico del sistema scolante in rete fognaria, qualora il recapito finale della rete medesima avvenga su canali di competenza dello scrivente consorzio, la portata, in relazione alla morfologia locale dovrà essere inferiore a 5 l/s per ettaro; l'immissione della rete fognaria è comunque subordinata all'approvazione da parte dell'ente gestore della rete;

10. Stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici, non potranno essere eseguiti lavori, o collocate essenze arbustive per una distanza di 5 m dal ciglio del canale; allo scrivente dovrà pervenire domanda di "concessione idraulica", ove vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi ecc.....) e/o provvedimenti di "autorizzazione idraulica" ove vi sia la richiesta di deroga alla distanza all'interno del vincolo idraulico ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.

In sede di attuazione (PUA) dovranno essere rispettate le soluzioni e misure compensative approvate con parere Genio Civile n. 447499 del 24/10/2014, definite in 5.656mc per l'area D2/10 (673mc/ha) ed in 3.510 mc per l'area D2/11 (662 mc/ha) e individuate nella relazione di compatibilità idraulica allegata alla variante n.3 al Piano degli Interventi.

--

Zona Omogenea D3/1

D3 1	ZTO destinata ad attività produttive tradizionali e innovative	
Indice di edificabilità territoriale	-----	
Rapporto di copertura	60% della superficie fondiaria	
Superficie minima a servizi	come da Piano Particolareggiato *	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68	
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo ml 5,00	
Distanza minima tra fabbricati	H/2 con minimo ml 10,00 fra edifici appartenenti ad unità produttive differenti (lotti adiacenti)	

	ZTO destinata a Centro Servizi	
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 2,00	
Rapporto di copertura	35% della superficie fondiaria	
Superficie minima a servizi	come da Piano Particolareggiato *	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68	
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo ml 5,00	
Distanza minima tra fabbricati	minimo ml 10,00	

* Le aree a servizi sono dimensionate dal Piano Particolareggiato approvato con DCC n.39 del 28/10/03 in riferimento all'art. 25 LR 61/85.

Zona Omogenea D4/1

D4 1	ZTO Centro floro-vivaistico	
Rapporto di copertura	50% della superficie fondiaria	
Superficie minima a servizi	Art. 31 LR 11/2004	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68	
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo ml 5,00	
Distanza minima tra fabbricati	minimo ml 10,00	

- La quantità relativa all'uso in riferimento al Rapporto di Copertura massimo ammesso di cui sopra è così stabilito:
 - per superfici destinate a serre e vivai protetti 40%
 - per superfici destinate al commercio ed ai relativi servizi a supporto dell'attività 10%
 - H max per fabbricati destinati al commercio ed ai relativi servizi a supporto dell'attività = ml 3,50
 - Gli standard a parcheggio devono essere costituiti con un dimensionamento minimo pari a mq 1,00 di superficie a parcheggi per ogni mq di superficie lorda coperta, destinata all'attività di commercializzazione.

Edificazione diffusa

Edificazione diffusa in Località Orgnano

	Edificazione diffusa in loc. Orgnano	
Volume massimo ammesso	600 mc	
Numero dei piani	2	
Altezza massima	ml 7,00	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68	
Distanza minima dai confini	ml 5,00	
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00	
Destinazioni d'uso ammesse	R 100%	

Edificazione diffusa in Località Cubetta

	Edificazione diffusa in loc. Cubetta	
Volume massimo ammesso	800 mc	
Numero dei piani	2	
Altezza massima	ml 7,00	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68	
Distanza minima dai confini	ml 5,00	
Distanza minima tra fabbricati	ml 10,00	
Destinazioni d'uso ammesse	R 100%	

Zona Agricola

Zona Agricola

Altezza dei fabbricati	
Fabbricati ad uso residenziale	altezza massima della fronte*: 8 ml articolati su due piani fuori terra più l'eventuale sottotetto con altezza minima interna non superiore a 1,80 ml; sono fatte salve particolari esigenze imposte dalla necessità di adeguamento della copertura nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti altezza minima della fronte*: almeno il 70% del volume non dovrà avere altezza inferiore a 5,50 ml.
Strutture agricolo-produttive	altezza della linea di gronda non superiore a 7,50 ml dal piano di campagna. Potranno, inoltre, essere consentite altezze superiori a tale limite per comprovate, motivate e particolari esigenze agricole-produttive fino, comunque, ad un massimo di 12,00 ml dal piano campagna.
* per altezza della fronte si intende la linea parallela al pavimento formata dalla intersezione del paramento esterno di facciata con l'intradosso del solaio di copertura, esclusi i timpani Eventuali eccezioni, da valutarsi di volta in volta, possono essere autorizzate in presenza di un progetto architettonico di particolare pregio, adeguatamente illustrato da apposita relazione tecnico-illustrativa, che faccia esplicito riferimento alle dimensioni di particolari tipi edilizi locali descritti da specifica documentazione e censiti tra i manufatti di interesse ambientale.	
Distacco tra fabbricati	
Tra fabbricati entrambi residenziali	non minore dell'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a 10 ml, o in aderenza.
Tra strutture entrambe agricolo-produttive	non minore dell'altezza della struttura più alta con un minimo di 12 ml riducibili a 6 ml per strutture agricolo-produttive appartenenti alla stessa azienda agricola, o in aderenza.
Tra strutture agricolo-produttive (esclusi allevamenti) e abitazione	non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 12 ml, riducibili a 6 ml per strutture agricolo-produttive appartenenti alla stessa azienda agricola, comprese le stalle bovine fino a 10 capi e i ricoveri degli animali da cortile per uso familiare. Nel caso in cui la struttura agricolo-produttiva sia adibita ad allevamento non strettamente connesso al consumo familiare, il distacco di quest'ultimo da abitazioni della stessa proprietà non sarà inferiore a 25 ml e a 50 ml da quelli di altra proprietà.
Tra fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi ed altri fabbricati	non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 12 ml riducibili a 6 ml per allevamenti avicunicoli e simili; si richiama la LR n.11/2004, <i>Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole</i> ; il distacco dalla residenza della stessa proprietà non dovrà essere inferiore a 25 ml.
Distacco dai confini	
Per le residenze	non minore di 5 ml salvo accordo tra confinanti reso nella forma di contratto; (Vedi sentenza 29/04/1998 n° 4353 Corte di Cassazione – sezione 11 Civile).
Per le strutture agricolo-produttive	non minore di 6 ml salvo accordo tra confinanti reso nella forma di contratto; qualora la struttura agricolo-produttiva ospitasse un'attività di allevamento non direttamente connesso al consumo familiare, è prescritta una distanza minima di 25 ml.
Per gli allevamenti zootecnico-intensivi	si richiama LR n.11/2004, <i>Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole</i> .

Distanza minima dal confine stradale						
Prima della classificazione di cui all'art. 2 punto 8 del DLgs 285/92 e successive modifiche ed integrazioni – Nuovo Codice della Strada – si applicano le disposizioni di cui al DM 1444/68. Successivamente alla classificazione di cui al comma precedente, in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:						
	A Autostrada	B Extraurbane Principali	C Extraurbane Secondarie	D Urbane di Scorrimento	E Urbane di Quartiere	F Locali
Fuori dai centri abitati	60 m	40 m	30 m	-	-	20 m
Fuori dai centri abitati ma all'interno del perimetro dei borghi rurali	30 m	20 m	10 m	-	10 m	10 m riducibili a 5 per le strade vicinali
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20 m	10 m	5 m
Limitatamente alle strade di tipo "F" è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di adozione del PI, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità; ove non sussistano problemi di allineamento per strade vicinali o a fondo cieco deve essere previsto una distanza minima assoluta di 5 ml dalla strada.						
Per i nuovi allevamenti zootecnico-intensivi è prescritta una distanza minima di 50 ml; per gli allevamenti zootecnico-intensivi suinicoli e avicunicoli è prescritta una distanza minima di 100 ml. Nel caso di allevamenti zootecnici intensivi preesistenti a distanza inferiore, l'eventuale ampliamento è consentito purché non sopravvanzante e nei limiti di cui alla tabella.						

ZTO A/25 Centro Storico - F3/70

Trattasi di un'area situata in località Villa nelle vicinanze della sede municipale di proprietà pubblica. L'ambito oggetto di P.P. ricomprende il complesso storico di Villa Aquadevita ricadenti nelle ZTO/25 di Centro Storico e F3 per destinazione pubblica.

L'intervento consiste nel recupero e riuso del compendio storico da destinare a centro civico municipale, con la realizzazione di una piazza municipale e di un parco urbano con relativi percorsi pedonali e spazi a parcheggio, quale luogo centrale di aggregazione socio-economica e culturale.

PRESCRIZIONI

In tale area qualsiasi intervento è subordinato alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica unitario esteso a tutto l'ambito di intervento, in conformità ai contenuti normativi relativi alle zone di appartenenza. La composizione urbanistica dovrà rispettare i caratteri dell'ambiente e qualificare le preesistenze di valore storico, architettonico ed ambientale.

In sede di Piano particolareggiato potranno essere apportate all'ambito di intervento, previsto nel Piano degli Interventi, modifiche di perimetro e di superficie fino al 15% in più o in meno, per assestamenti dovuti al maggior livello di definizione del Piano Attuativo, rispetto allo strumento urbanistico generale.

Lo stesso Piano Particolareggiato può prevedere l'attuazione operativa degli interventi secondo l'individuazione di comparti funzionali

All'interno dell'ambito di intervento è presente una porzione di Centro Storico comprendente l'edificio vincolato ai sensi della L.R. n. 42/2004 di Villa Aquadevita con edifici accessori e l'area pertinenziale scoperta. Gli interventi ricadenti in tale brano di Centro Storico sono soggetti alla specifica normativa e disciplina di tutela del Piano di Settore Centro Storico del Comune di Colognola ai Colli, confermato dal PATI, sia per quanto riguarda gli edifici sia per le aree scoperte.

Per tutti gli interventi previsti nella presente scheda ci si dovrà, comunque, attenere ai disposti normativi di carattere generale e locale del PATI.

Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti.

Spazi verdi e spazi non costruiti: in considerazione delle caratteristiche qualitative che dovrà assumere l'intervento di trasformazione, in tale ambito il Piano Particolareggiato deve prevedere specifiche indicazioni progettuali generali e di dettaglio inerenti alla realizzazione delle aree scoperte destinate a verde pubblico attrezzato a parco, a piazza civico municipale, alle modalità di realizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree di sosta, del sistema della mobilità veicolare e pedonale, nonché degli altri componenti dell'arredo urbano.

Per tutte le aree a verde la progettazione si baserà sulla valutazione dei seguenti elementi:

- a) rapporti visuali tra gli alberi ad alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici esistenti, gli elementi naturali del territorio, ecc.
- b) funzione delle alberature: delimitazione degli spazi aperti, schemi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.
- c) caratteri delle alberature: specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.
- d) esigenze di manutenzione: irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.

Particolare cura dovrà essere posta a tutti gli elementi dell'arredo urbano quali illuminazione pubblica, organizzazione della raccolta RSU, modalità di esecuzione dei marciapiedi e delle altre bordature stradali e modalità di realizzazione delle recinzioni.

In particolare l'illuminazione artificiale degli spazi esterni andrà considerata come fattore pri-

mario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un'ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.

Le superfici scoperte destinate a piazzali, parcheggi e percorsi pedonali saranno pavimentate utilizzando accorgimenti che favoriscano l'infiltrazione dell'acqua nel terreno. In particolare si dovranno utilizzare per le aree a parcheggio veicolare pubblico pavimentazioni di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo, che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1cm/m.

Il Piano Particolareggiato a mezzo di apposita indagine critica, dovrà prevedere il recupero del muro di brolo esistente in prossimità del confine est e sud dell'ambito di intervento.

Compatibilità Idraulica: l'intervento dovrà prevedere misure compensative di mitigazione ai fini dell'invarianza idraulica di cui alla DGRV 2948 del 6 ottobre 2009, tenendo conto delle indicazioni, sviluppate con definizione progettuale a livello preliminare e di studio di fattibilità, contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

In particolare:

- la portata in uscita dell'area di intervento non dovrà superare i 10l/sec per ettaro di lottizzazione
- il volume specifico di invaso di laminazione dovrà essere pari ad almeno 470 mc per ettaro di lottizzazione
- i parcheggi dovranno essere realizzati su superfici drenanti.

La progettazione definitiva delle misure compensative dovrà essere sviluppata nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo e della successiva progettazione esecutiva, verificando le assunzioni preliminari considerate a livello PI, sulla base della progressiva maggior definizione degli interventi di trasformazione territoriale.

INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSI

VILLA AQUADEVITA: fabbricato facente parte del Centro Storico per il quale sono ammessi interventi di restauro propositivo, come da grado di protezione assegnato e relativa normativa di Centro Storico vigente. Trattandosi di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Colognola ai Colli sono previste le seguenti funzioni di pubblico interesse quali centro civico, spazi polivalenti per convegni-congressi, esposizioni, mostre, attività decentrate della Pubblica Amministrazione nonché altre attività legate alla funzione pubblica e relativi servizi di supporto a condizione che siano comunque consone e rispettose delle caratteristiche e connotazioni architettoniche dell'immobile.

Sul fronte orientale in aderenza di Villa Aquadevita esiste un fabbricato di minor pregio architettonico per il quale sono ammessi interventi di ristrutturazione globale. Ogni intervento su tale fabbricato dovrà relazionarsi e coordinarsi con l'edificio principale, anche per quanto riguarda la destinazione d'uso.

FABBRICATI ACCESSORI DI VILLA AQUADEVITA: trattasi di fabbricati situati in Centro Storico facenti parte del compendio di Villa Aquadevita e ubicati lungo il fronte ovest della stessa, per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione parziale Tipo A e di ristrutturazione parziale Tipo B. Anch'essi di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Colognola ai Colli sono destinati a funzioni di servizio e di supporto all'edificio pubblico principale quali attività di ristorazione ed altri servizi, comunque connessi alla funzione pubblica di Villa Aquadevita.

AREE SERVIZI: le aree per servizi dovranno essere organizzate con la previsione del parco urbano, della piazza civico municipale, del verde pubblico attrezzato e dei parcheggi pubblici e della sosta.