

NOTAIO
MELCHIORRE SARACENO

Via Carmelitani Scalzi, 20 - 37122 VERONA
Cod. fisc. SRC MCH 63M27 C351X

REPERTORIO N. 17267

RACCOLTA N. 6252

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque, il giorno diciotto del mese di gennaio.
(18 gennaio 2005)

In Verona, Via Carmelitani Scalzi, 20, nel mio studio.

Innanzi a me, Melchiorre Saraceno, Notaio in Verona, iscritto al Collegio Notarile di Verona, senza testimoni per concordare rinuncia fattavi dai componenti, sono presenti:

da una parte,

- per la società in nome collettivo con ragione sociale

[REDACTED]

e dall'altra,

- [REDACTED]
[REDACTED] e
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale premettono che:

- con atto autenticato dal Notaio Alberto Androvetto di Verona il 23 febbraio 2001, n. 60219 di repertorio, ivi registrato il 5 marzo 2001 al n. 636 e trascritto il 1° marzo 2001 ai n.ri 7661/5399, la società [REDACTED]

[REDACTED] acquistava la piena proprietà del lotto di terreno edificabile in Comune di Costermano (VR), Località Albarè, distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 18, con la particella 602 di are 7.16, già oggetto di convenzione edilizia con il comune di Costermano in data 19 marzo 1998, n. 1494 di rep. del Segretario del Comune di Costermano, registrata a Caprino Veronese il 7 aprile 1998 al n. 53 e trascritta a Verona il 17 aprile 1998 ai n.ri 11290/7206;

- su tale terreno la società "[REDACTED]" ha edificato un fabbricato composto da tre villette del tipo "a schiera", inserito in mappa del Catasto Terreni con denuncia di cambiamento n. 371132 del 2 dicembre 2004,

Registrato all'Ufficio
delle Entrate di Verona 1

il 25/01/2005

al N. 701/1T

Esatti € 614,97

con la quale la citata particella 602 è stata variata nella particella 658 di are 7.16;

- il fabbricato, giusta dichiarazione di fabbricato urbano in data 10 dicembre 2004, Prot. n. VR0379935, è ora distinto al Catasto Fabbricati di Costermano al Foglio 18, con la particella 658 divisa in subalterni dall'1 al 6, ed i beni comuni non censibili sono contrassegnati dal sub. 7 (scale) comune ai subalterni 1 e 4, dal sub. 8 (scale) comune ai subalterni 2 e 5, e dal sub. 9 (scivolo e area di manovra) comune ai subalterni 4, 5 e 6.

Tutto ciò premesso,

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convergono e stipulano quanto segue:

Art. 1 La società [REDACTED]", come sopra rappresentata, vende a [REDACTED]

[REDACTED] che accettano ed acquistano, la piena proprietà della villetta del tipo "a schiera" in Comune di Costermano, Frazione Albarè, Via XXV Aprile, composta da pranzo-soggiorno, bagno e corte esclusiva al piano terra, da due camere e bagno al piano primo, da cantina, taverna, bagno e autorimessa al piano interrato;

il tutto confinante, da nord in senso orario, con la particella 601, la Via Costabella, il subalterno 2 e la Via XXV Aprile, e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 18, con la particella

- 658 sub. 3, p. S1-T-1, cat. A/2, cl. 3, vani 7, RC. euro 777,27,

- 658 sub. 6, p. S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 37, RC. euro 80,26.

L'immobile in oggetto è meglio evidenziato nelle planimetrie che, previa visione, si allegano a quest'atto sotto la lettera "A".

Art. 2 Quanto oggetto della vendita è trasmesso nello stato in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze, con la proporzionale quota sulle parti comuni dell'edificio, fra cui si segnalano lo scivolo e l'area di manovra (sub. 9) già citati in premessa.

Il relativo possesso spetta alla parte acquirente da oggi ma la consegna sarà fatta, entro la fine del corrente mese, appena completate le opere di rifinitura a carico di parte venditrice.

Art. 3 La società venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà di quanto venduto, come ad essa pervenuto per quanto descritto in premessa.

La società venditrice garantisce altresì che quanto oggetto della presente vendita è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, liti pendenti ed oneri di qualsiasi tipo, ad eccezione dei pesi nascenti dalla convenzione di lottizzazio-

ne citata in premessa.

Art. 4 Il prezzo della vendita, fissato dalle parti a corpo in Euro 180.000,00 (centottantamila), è stato già pagato dalla parte acquirente alla società venditrice, che ne rilascia quietanza a saldo rinunciando all'ipoteca legale.

Art. 5 Le spese del presente atto sono a carico degli acquirenti, i quali chiedono le agevolazioni fiscali di cui all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, nota II bis, del D.P.R. n. 131 del 1986 (T.U. sull'imposta di registro), trattandosi di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969, ubicata nel proprio Comune di residenza, ed a tale effetto dichiarano:

a) di non essere titolari esclusivi, nè in comunione fra essi coniugi, della proprietà o di diritti reali di godimento su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto;

b) di non essere titolari, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, del diritto di proprietà, anche nuda, o di diritti reali di godimento su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni succedutesi nel tempo sulla c.d. prima casa.

[REDACTED] dichiarano di essere titolari del credito d'imposta previsto dall'art. 7 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, avendo essi acquistato un'abitazione con le agevolazioni per la prima casa con l'atto da me notaio ricevuto l'11 luglio 2001, n. 12369 di Repertorio, registrato a Verona il 20 luglio 2001 al n. 5291 Serie 1V, pagando la somma di Euro 3.718,48 per imposta IVA, ed avendola rivenduta con l'atto ricevuto dal notaio Gabriele Noto di Verona il 30 novembre 2004, n. 5686 di Repertorio, registrato a Verona il 9 dicembre 2004 al n. 16331 Serie 1T.

Il presente atto è soggetto ad I.V.A., trattandosi di vendita di immobile da parte dell'impresa costruttrice dello stesso.

Art. 6 In osservanza delle vigenti leggi urbanistiche e delle norme da esse richiamate, i rappresentanti della società venditrice dichiarano che il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari dedotte in contratto, è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 7321 del 28 maggio 2001, Prot. n. 01C/1299, e si impegnano ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità e di consegnarne copia alla parte acquirente.

Quest'atto, scritto da persona di mia fiducia su due fogli per sei pagine, è stato letto da me Notaio ai comparenti che l'approvano.

[REDACTED]



Allegato "A"

in allegato con i numeri
14567 di Repertorio
6252 della Raccolta

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. del
Pianimetria di u.i.n. in Comune di Costermano
Via Ventidiquattro Aprile

Identificativi Catastrali:

Servizio: 18

Foglio: 18

Particella: 658

Subalterno: 3

Compilata da:

Franceschetti Costantino

Iscritto all'albo:

Ingegneri

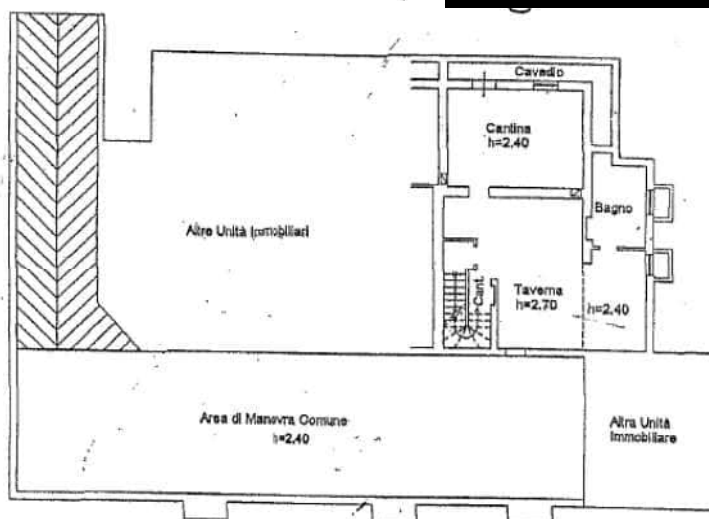
Prov. Verona

N. 2052

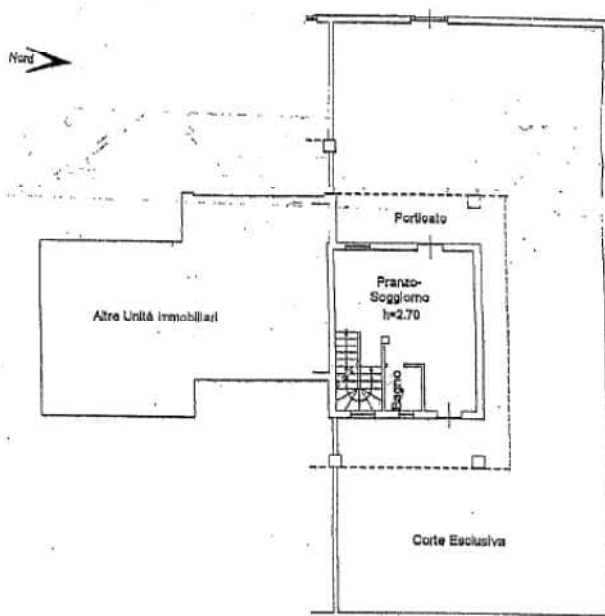
Scala 1:2000

ceda n.:

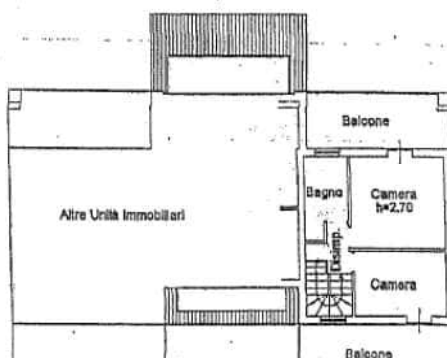
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Costermano
Via Venticinque Aprile _____ civ. _____

Identificativi Catastali:
Sezione: _____
Foglio: 18
Particella: 658
Subalterno: 6

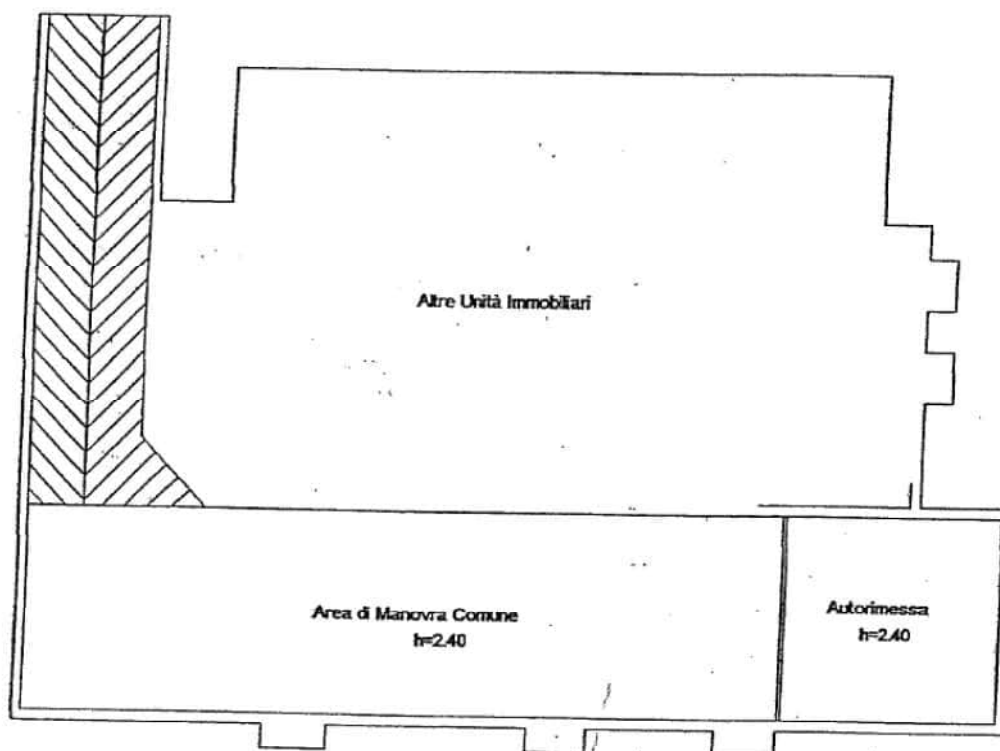
Compilata da:
Franceschetti Costantino
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Verona

N. 2052

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO



Nord 

IO NOTAIO MELCHIORRE SARACENO DI VERONA, RILASCIO COPIA SU
SUPPORTO INFORMATICO, FIRMATO DIGITALMENTE, CONFORME AL DOCU-
MENTO ORIGINALE SU SUPPORTO CARTACEO, COMPOSTO DI SEI PAGINE,
AI SENSI DELL'ART. 22 DEL D. LGS. 82/2005.

ESENTE DA BOLLO AI SENSI DELL'ART. 18 DEL D.P.R. 115/2002 PER
USO GIUDIZIARIO.

VERONA, 10 FEBBRAIO 2026

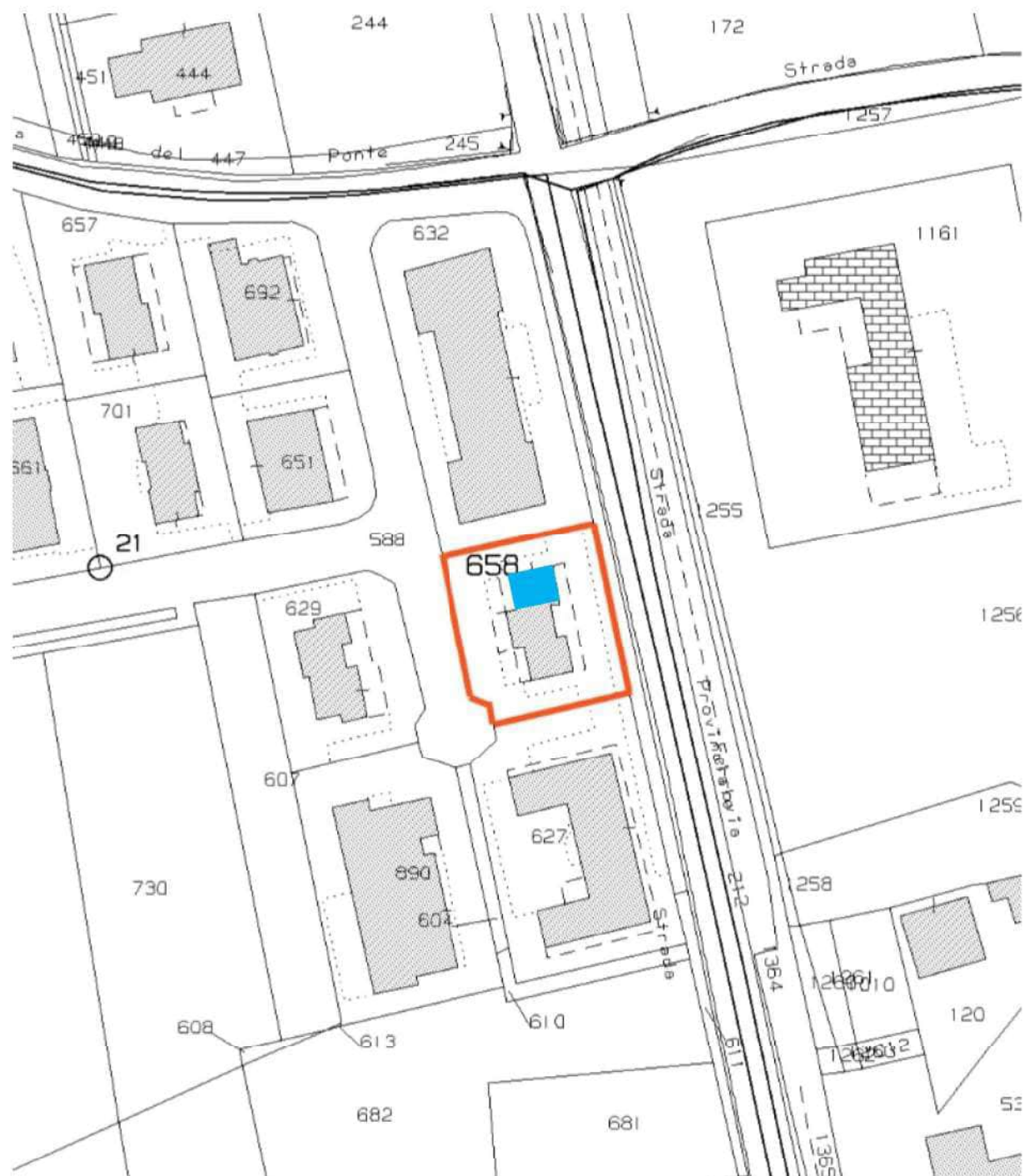
Mappa e planimetrie catastali

- Tav. n. 1: brano mappale CT fg. 18 Costermano sul Garda, in scala 1:1000, elaborato
- Tav. n. 2: raffronto delle planimetrie catastali m.n. 658, subb 3 e 6, con lo stato di fatto
- estratto di mappa CT fg. 18 Comune di Costermano sul Garda
- n. 2 planimetrie catastali come da estratti in copia conforme
- elaborato planimetrico degli immobili insistenti sul m.n. 658 del fg. 18 CT di Costermano sul Garda
- elenco dei subalterni insistenti sul fg. 18, m.n. 658, del catasto terreni di Costermano sul Garda

Brano mappale del fg. 18 CT di Costermano sul Garda



In evidenza col perimetro rosso il m.n. 658 del fg. 18 del CT di Costermano, corrispondente ai confini al pianterreno del complesso trifamiliare nel quale si trovano anche i due beni pignorati in via XXV Aprile n. 7/A. Col riempimento blu è evidenziato il sedime fuori terra al pT dell'abitazione sub 3.



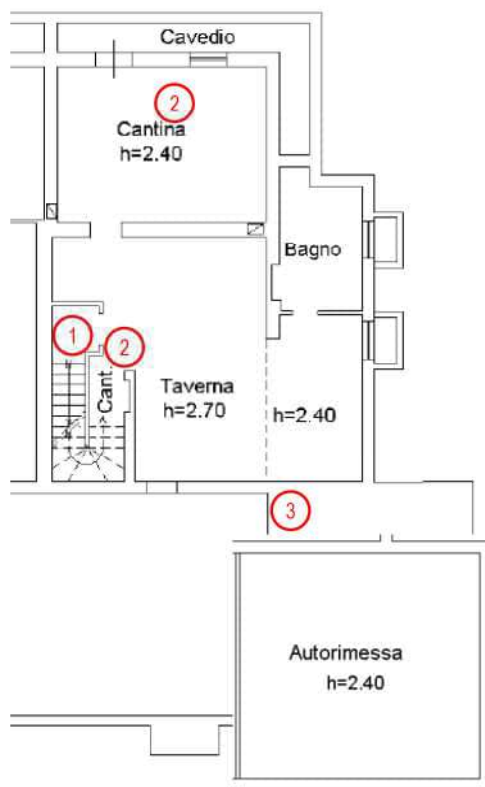
scala apx 1:1.000

Planimetrie catastali di raffronto C.E.U. fg. 18 – m.n. 658 subb 3 e 6 col rilievo del CTU

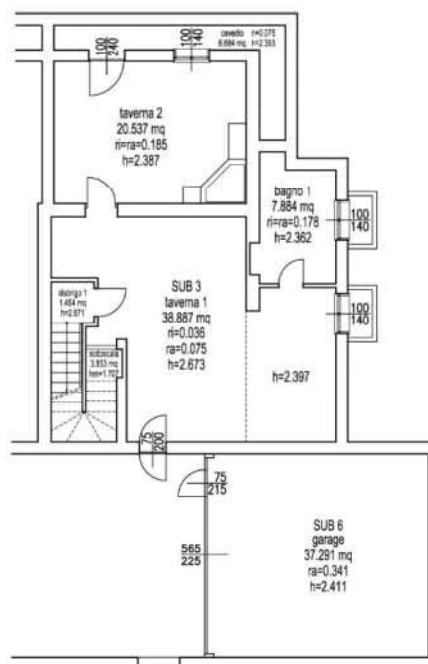
Scala 1:200

PIANO INTERRATO

H = 0.750/2.673



planimetrie catastali subb 3 e 6



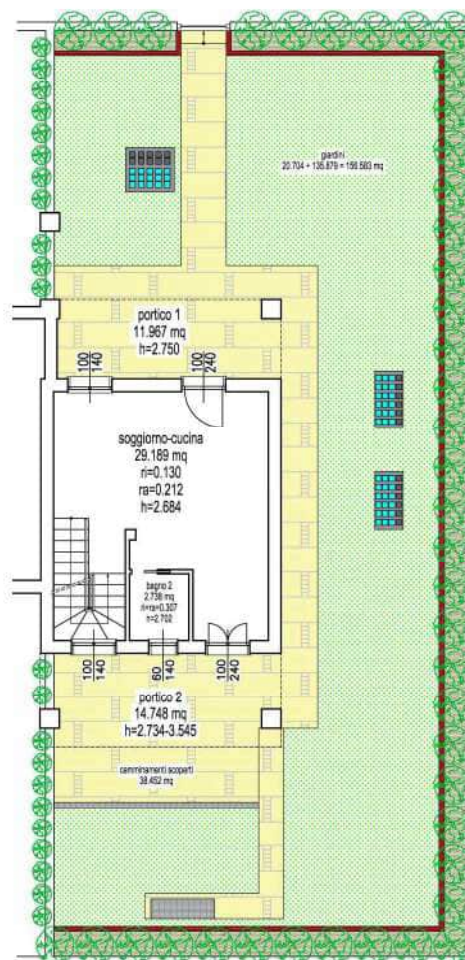
rilevio CTU

PIANO TERRA

H = 2.684/3.545



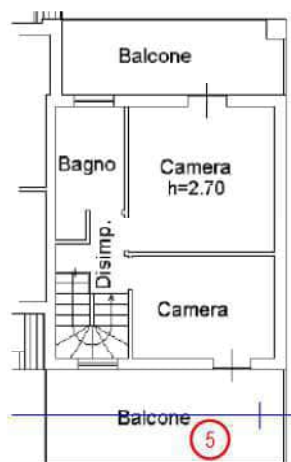
planimetria catastale sub 3



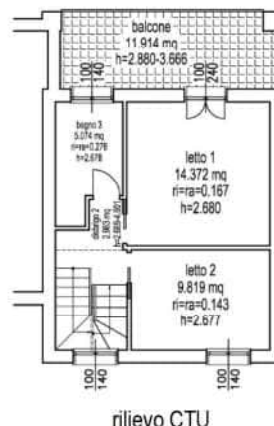
rilevio CTU

PRIMO PIANO

H = 2.677/3.666



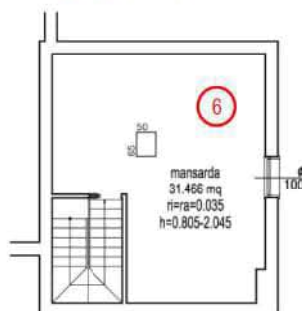
planimetria catastale sub 3



rilievo CTU

SOTTOTETTO

H = 0.805/2.045



Le difformità riscontrate si elencano come segue: 1) il piede della scala all'interrato manca di un gradino; 2) i due locali assegnati a "cantina" sono in realtà un sottoscala e una seconda taverna, quest'ultima riscaldata e dotata di caminetto in muratura; 3) l'allineamento del garage alla taverna, nella planimetria del sub 3, è rappresentato erroneamente arretrato, col posto auto più corto che nella realtà; 4) il disegno del perimetro coperto al pianterreno risente di una commistione delle linee di gronda, laddove il contorno nord riguarda il solo tetto superiore; 5) il balcone sul retro non esiste, trattandosi di una tettoia dabbasso e 6) manca totalmente qualsivoglia rappresentazione della mansarda che, di fatto, non è accatastata. Il vano sottotetto è finito a civile, climatizzato e dotato di una finestra a oblò e di un lucernario in falda. La scala di collegamento tra gli ultimi due livelli utili dell'unità manca anch'essa di precedenti formali.



Ultima planimetria in atti

Data: 06/02/2026 - n. T79185 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

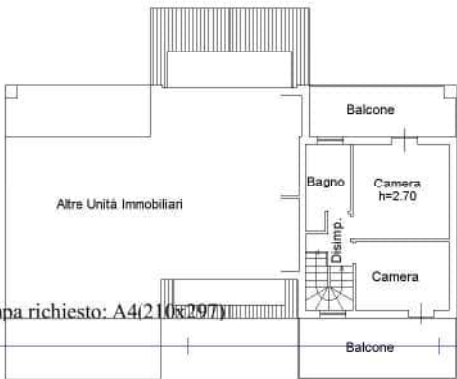
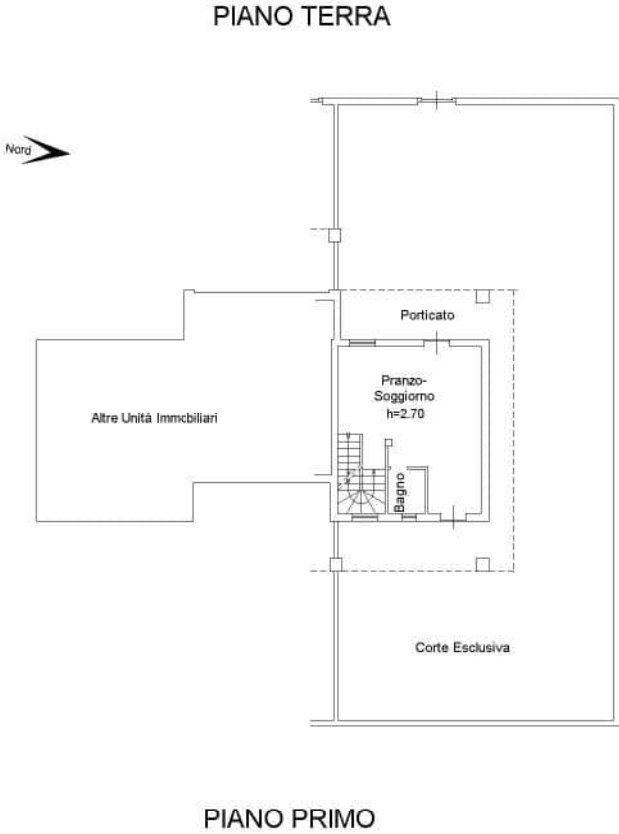
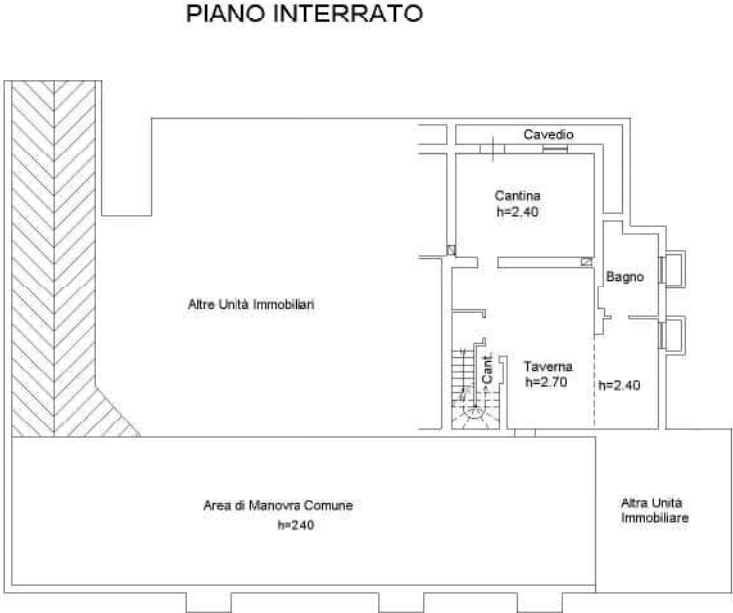
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Verona

Scheda n. 1 - Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. VR0379935 del 10/12/2004
Planimetria di u.i.v. in Comune di Costermano
Via Venticinque Aprile civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: 18
Foglio: 18
Particella: 658
Subalterno: 3

Compilata da:
Franceschetti Costantino
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Verona N. 2052

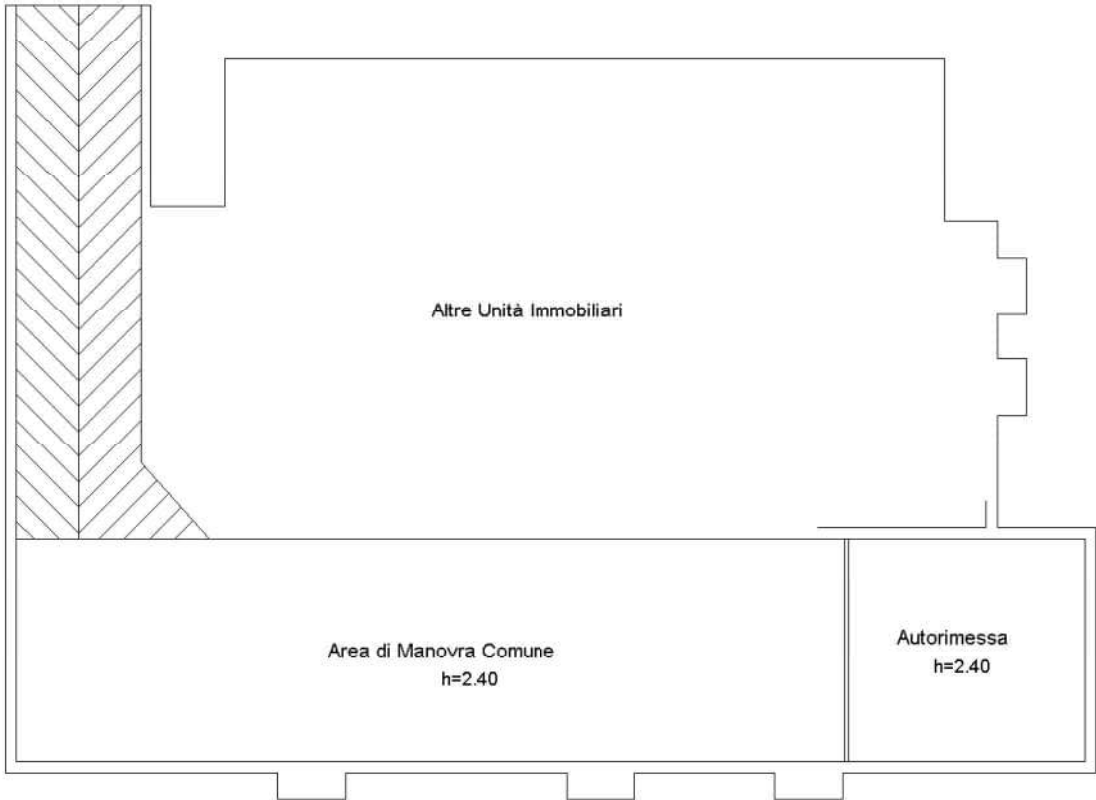


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0379935 del 10/12/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Costermano	
Via Venticinque Aprile	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Franceschetti Costantino
Foglio: 18	Iscritto all'albo:
Particella: 658	Ingegneri
Subalterno: 6	Prov. Verona
	N. 2052

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

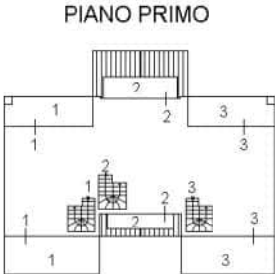
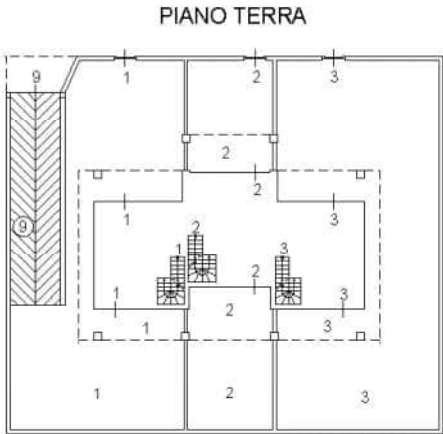
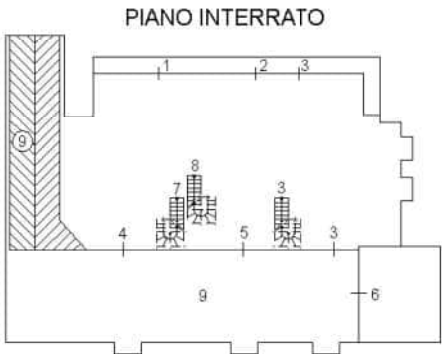
Data: 06/02/2026 - n. T79186 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Franceschetti Costantino	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Verona	N. 2052

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Verona

Comune di Costermano		Protocollo n. VR0379935 del 10/12/2004	
Sezione:	Foglio: 18	Particella: 658	Tipo Mappale n. 37132 del 02/12/2004
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
COSTERMANO SUL GARDA		18	658	37132	02/12/2004

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA VENTICINQUE APRILE		S1-T - 1			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA
2	VIA VENTICINQUE APRILE		S1-T - 1			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA
3	VIA VENTICINQUE APRILE		S1-T - 1			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA
4	VIA VENTICINQUE APRILE		S1			AUTORIMESSA
5	VIA VENTICINQUE APRILE		S1			AUTORIMESSA
6	VIA VENTICINQUE APRILE		S1			AUTORIMESSA
7			S1-T			SCALE BCNC AI SUB 1 E 4
8			S1-T			SCALE BCNC AI SUB 2 E 4
9			S1-T			SCIVOLO, AREA DI MANOVRA BCNC AI SUB 4-5-6

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2026

Dati identificativi: Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118) (VR)**

Foglio **18** Particella **658** Subalterno **3**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A)**
(VR)

Foglio **18** Particella **658**

Classamento:

Rendita: **Euro 777,27**

Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **7 vani**

Foglio **18** Particella **658** Subalterno **3**

Indirizzo: VIA VENTICINQUE APRILE Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale: **181 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **156 m²**

> **Intestati catastali**

> **Dati identificativi**

 **dal 10/12/2004**

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118)**
(VR)

Foglio **18** Particella **658** Subalterno **3**

COSTITUZIONE del 10/12/2004 Pratica n. VR0379935
in atti dal 10/12/2004 COSTITUZIONE (n. 5270.1/2004)

> **Indirizzo**

📅 dal 10/12/2004 al 25/07/2014

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118)**
(VR)

Foglio **18** Particella **658** Subalterno **3**

VIA XXV APRILE Piano S1-T - 1

COSTITUZIONE del 10/12/2004 Pratica n. VR0379935
in atti dal 10/12/2004 COSTITUZIONE (n. 5270.1/2004)

📅 dal 25/07/2014

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118)**
(VR)

Foglio **18** Particella **658** Subalterno **3**

VIA VENTICINQUE APRILE Piano S1-T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2014
Pratica n. VR0194449 in atti dal 25/07/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 101469.1/2014)

> **Dati di classamento**

📅 dal 10/12/2004

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118)**
(VR)

Foglio **18** Particella **658** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 777,27**

Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **7,0 vani**

COSTITUZIONE del 10/12/2004 Pratica n. VR0379935
in atti dal 10/12/2004 COSTITUZIONE (n. 5270.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118)**
(VR)

Foglio **18** Particella **658** Subalterno **3**

Totale: **181 m²**

Totale escluse aree scoperte : **156 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
10/12/2004, prot. n. VR0379935

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118)(VR)** Foglio 18
Particella 658 Sub. 3

1. COSTITUZIONE del 10/12/2004 Pratica n.
VR0379935 in atti dal 10/12/2004 COSTITUZIONE (n.
5270.1/2004)

2. Atto del 18/01/2005 Pubblico ufficiale SARACENO
MELCHIORRE Sede VERONA (VR) Repertorio n.
17267 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 1783.1/2005 Reparto PI di VERONA
in atti dal 31/01/2005

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2026

Dati identificativi: Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118) (VR)**

Foglio **18** Particella **658** Subalterno **6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A)**
(VR)

Foglio **18** Particella **658**

Classamento:

Rendita: **Euro 80,26**

Categoria **C/6^a**, Classe **3**, Consistenza **37 m²**

Foglio **18** Particella **658** Subalterno **6**

Indirizzo: VIA VENTICINQUE APRILE Piano S1

Dati di superficie: Totale: **42 m²**

> **Intestati catastali**

> **Dati identificativi**

 **dal 10/12/2004**

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118)**
(VR)

Foglio **18** Particella **658** Subalterno **6**

COSTITUZIONE del 10/12/2004 Pratica n. VR0379935
in atti dal 10/12/2004 COSTITUZIONE (n. 5270.1/2004)

> **Indirizzo**

📅 dal 10/12/2004 al 25/07/2014

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118)**
(VR)

Foglio **18** Particella **658** Subalterno **6**

VIA XXV APRILE Piano S1

COSTITUZIONE del 10/12/2004 Pratica n. VR0379935
in atti dal 10/12/2004 COSTITUZIONE (n. 5270.1/2004)

📅 dal 25/07/2014

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118)**
(VR)

Foglio **18** Particella **658** Subalterno **6**

VIA VENTICINQUE APRILE Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2014
Pratica n. VR0194452 in atti dal 25/07/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 101472.1/2014)

> **Dati di classamento**

📅 dal 10/12/2004

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118)**
(VR)

Foglio **18** Particella **658** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 80,26**

Categoria **C/6^a**, Classe **3**, Consistenza **37 m²**

COSTITUZIONE del 10/12/2004 Pratica n. VR0379935
in atti dal 10/12/2004 COSTITUZIONE (n. 5270.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118)**
(VR)

Foglio **18** Particella **658** Subalterno **6**

Totale: **42 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
10/12/2004, prot. n. VR0379935

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118)(VR)** Foglio 18
Particella 658 Sub. 6

1. COSTITUZIONE del 10/12/2004 Pratica n.
VR0379935 in atti dal 10/12/2004 COSTITUZIONE (n.
5270.1/2004)

2. Atto del 18/01/2005 Pubblico ufficiale SARACENO
MELCHIORRE Sede VERONA (VR) Repertorio n.
17267 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 1783.1/2005 Reparto PI di VERONA
in atti dal 31/01/2005

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/02/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2026

Dati identificativi: Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR)** Sezione **COSTERMANO**

Foglio **18** Particella **658**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118) (VR)**

Foglio **18** Particella **658**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **716 m²**

> Dati identificativi

 **dall'impianto al 29/09/1998**

Impianto meccanografico del 06/01/1987

Immobile predecessore

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR)**

Foglio **18** Particella **30**

 **dal 29/09/1998 al 02/12/2004**

FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 30/09/1998 (n. 3219.4/1998)

Immobile predecessore

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR)**

Foglio **18** Particella **602**

Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR)**

Foglio **18** Particella **608**

Foglio **18** Particella **596**

Foglio **18** Particella **592**

Foglio **18** Particella **589**

Foglio **18** Particella **607**

Foglio **18** Particella **604**

Foglio **18** Particella **598**

Foglio **18** Particella **595**

Foglio **18** Particella **593**

Foglio **18** Particella **591**

Foglio **18** Particella **590**

Foglio **18** Particella **587**

Foglio **18** Particella **30**

Foglio **18** Particella **606**

Foglio **18** Particella **603**

Foglio **18** Particella **605**

Foglio **18** Particella **601**

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/02/2026
Ora: 15:51:13
Numero Pratica: T266012/2026
Pag: 2 - Segue

📅 dal 02/12/2004

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A)**
(VR)

Foglio 18 Particella 658

*Foglio 18 Particella 594
Foglio 18 Particella 600
Foglio 18 Particella 599
Foglio 18 Particella 597
Foglio 18 Particella 588*

Tipo Mappale del 02/12/2004 Pratica n. VR0371132 in
atti dal 02/12/2004 (n. 371132.1/2004)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR)**
Foglio 18 Particella 602

> Dati di classamento

📅 dall'impianto al 29/09/1998

Immobile predecessore

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A)**
(VR)

Foglio 18 Particella 30

Redditi: dominicale **Euro 136,39 Lire 264.087**

agrario **Euro 106,08 Lire 205.401**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: I2A^a)**

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **02**
Superficie: **19.562 m²**

Partita: **734**

Impianto meccanografico del 06/01/1987

📅 dal 29/09/1998 al 19/01/2004

Immobile predecessore

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A)**
(VR)

Foglio 18 Particella 602

Redditi: dominicale **Euro 4,99 Lire 9.666**

agrario **Euro 3,88 Lire 7.518**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: I2A^a)**

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **02**
Superficie: **716 m²**

Partita: **2247**

FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal
30/09/1998 (n. 3219.4/1998)

Annotazione di immobile: sr

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR)**
*Foglio 18 Particella 608
Foglio 18 Particella 596
Foglio 18 Particella 592
Foglio 18 Particella 589
Foglio 18 Particella 607
Foglio 18 Particella 604
Foglio 18 Particella 598
Foglio 18 Particella 595*

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **06/02/2026**
Ora: **15:51:13**
Numero Pratica: **T266012/2026**
Pag: **3 - Segue**

*Foglio 18 Particella 593
Foglio 18 Particella 591
Foglio 18 Particella 590
Foglio 18 Particella 587
Foglio 18 Particella 30
Foglio 18 Particella 606
Foglio 18 Particella 603
Foglio 18 Particella 605
Foglio 18 Particella 601
Foglio 18 Particella 594
Foglio 18 Particella 600
Foglio 18 Particella 599
Foglio 18 Particella 597
Foglio 18 Particella 588*

 **dal 19/01/2004 al 02/12/2004**

Immobile predecessore

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A)**
(VR)

Foglio **18** Particella **602**

Redditi: dominicale **Euro 4,99**
agrario **Euro 3,88**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I2A^a)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **02**
Superficie: **716 m²**

 **dal 02/12/2004**

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A)**
(VR)

Foglio **18** Particella **658**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
716 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

TABELLA DI VARIAZIONE del 19/01/2004 Pratica n. VR0012126 in atti dal 19/01/2004 (n. 1.AO.1/1993)

Annotazioni: variazione di qualità su dichiarazione di parte

Tipo Mappale del 02/12/2004 Pratica n. VR0371132 in atti dal 02/12/2004 (n. 371132.1/2004)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR)**
Foglio 18 Particella 602

> Altre variazioni

 **dal 08/01/1999 al 19/01/2004**

Immobile predecessore

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A)**
(VR)

Foglio **18** Particella **602**

SCRITTURA PRIVATA del 08/01/1999 in atti dal 28/04/1999 (n. 1042.1/1999)

Annotazione di immobile: sr - passaggi intermedi da esaminare

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR)** Foglio 18 Particella 30

1. Impianto meccanografico del 06/01/1987

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/10/1983 - US Sede VERONA (VR)
Registrazione Volume 125 n. 52 registrato in data 06/07/1989 - Voltura n. 5132.1/1989 in atti dal 30/09/1992

3) 3. TESTAMENTO OLOGRAFO del 25/05/1995
Pubblico ufficiale R.BARACCHI Sede BOLOGNA (BO)
Repertorio n. 8413 - UR Sede BOLOGNA (BO)
Registrazione n. 12263 registrato in data 29/09/1995 -
Voltura n. 10637.1/1995 in atti dal 22/01/1998

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **06/02/2026**
Ora: **15:51:13**
Numero Pratica: **T266012/2026**
Pag: **5 - Segue**

 dal 25/05/1995 al 29/09/1998
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 3)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR) Foglio
18 Particella 602

4. FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal
30/09/1998 (n. 3219.4/1998)

5. SCRITTURA PRIVATA del 08/01/1999 Pubblico ufficiale SARACENO MELCHIORR Sede VERONA (VR) Repertorio n. 9001 - Trascrizione n. 1042.1/1999 in atti dal 28/04/1999

›

6. Atto del 23/02/2001 Pubblico ufficiale ANDROVETTO ALBERTO Sede VERONA (VR) Repertorio n. 60219 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5399.1/2001 Reparto PI di VERONA in atti dal 05/03/2001

Visura telematica

Legenda

a) I2A: Consorzio di miglioramento fondiario di costermano

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/04/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2026

Dati identificativi: Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR)** Sezione **COSTERMANO**

Foglio **18** Particella **30**

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variazione in soppressione del 29/09/1998, in atti dal 30/09/1998 - FRAZIONAMENTO(n.3219.4/1998)

La dichiarazione di Frazionamento ha:

Comune: **COSTERMANO SUL GARDA (D118) (VR) Sezione A**

- costituito i seguenti immobili: Foglio **18** Particella **587**, Foglio **18** Particella **588**, Foglio **18** Particella **589**, Foglio **18** Particella **590**, Foglio **18** Particella **591**, Foglio **18** Particella **592**, Foglio **18** Particella **593**, Foglio **18** Particella **594**, Foglio **18** Particella **595**, Foglio **18** Particella **596**, Foglio **18** Particella **597**, Foglio **18** Particella **598**, Foglio **18** Particella **599**, Foglio **18** Particella **600**, Foglio **18** Particella **601**, Foglio **18** Particella **602**, Foglio **18** Particella **603**, Foglio **18** Particella **604**, Foglio **18** Particella **605**, Foglio **18** Particella **606**, Foglio **18** Particella **607**, Foglio **18** Particella **608**

- soppresso i seguenti immobili: Foglio **18** Particella **30**

> Dati identificativi

 dall'impianto al 29/09/1998

Impianto meccanografico del 06/01/1987

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A)**
(VR)

Foglio **18** Particella **30**

> Dati di classamento

 dall'impianto al 29/09/1998

Impianto meccanografico del 06/01/1987

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A)**
(VR)

Foglio **18** Particella **30**

Redditi: dominicale **Euro 136,39 Lire 264.087**
 agrario **Euro 106,08 Lire 205.401**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I2A^a)

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **02**
Superficie: **19.562 m²**

Partita: **734**

📅 dal 29/09/1998 al 29/09/1998

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A)**
(VR)

Foglio **18** Particella **30**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **SOPPRESSO**

FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal
30/09/1998 (n. 3219.4/1998)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR)**

Foglio 18 Particella 608

Foglio 18 Particella 596

Foglio 18 Particella 592

Foglio 18 Particella 589

Foglio 18 Particella 607

Foglio 18 Particella 604

Foglio 18 Particella 598

Foglio 18 Particella 595

Foglio 18 Particella 593

Foglio 18 Particella 591

Foglio 18 Particella 590

Foglio 18 Particella 587

Foglio 18 Particella 602

Foglio 18 Particella 606

Foglio 18 Particella 603

Foglio 18 Particella 605

Foglio 18 Particella 601

Foglio 18 Particella 594

Foglio 18 Particella 600

Foglio 18 Particella 599

Foglio 18 Particella 597

Foglio 18 Particella 588

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR)** Foglio 18
Particella 30

1. Impianto meccanografico del 06/01/1987

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/10/1983 - US Sede VERONA (VR)
Registrazione Volume 125 n. 52 registrato in data 06/07/1989 - Voltura n. 5132.1/1989 in atti dal 30/09/1992

3. TESTAMENTO OLOGRAFO del 25/05/1995
Pubblico ufficiale R.BARACCHI Sede BOLOGNA (BO)
Repertorio n. 8413 - UR Sede BOLOGNA (BO)
Registrazione n. 12263 registrato in data 29/09/1995 -
Voltura n. 10637.1/1995 in atti dal 22/01/1998

Visura telematica

Legenda

a) I2A: Consorzio di miglioramento fondiario di costermano

Catasto terreni
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/04/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2026**Dati identificativi:** Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR)** Sezione **COSTERMANO**Foglio **18** Particella **602**

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variazione in soppressione del 02/12/2004, pratica n. VR0371132, in atti dal 02/12/2004 - Tipo Mappale (n.371132.1/2004)Comune: **COSTERMANO SUL GARDA (D118) (VR) Sezione A**- *costituito i seguenti Immobili: Foglio 18 Particella 658*- *soppresso i seguenti immobili: Foglio 18 Particella 602***> Dati identificativi** **dall'impianto al 29/09/1998**

Impianto meccanografico del 06/01/1987

Immobile predecessoreComune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR)**Foglio **18** Particella **30** **dal 29/09/1998 al 02/12/2004**

FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 30/09/1998 (n. 3219.4/1998)

Immobile attualeComune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR)**Foglio **18** Particella **602**

Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:Comune: **COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR)**

Foglio 18 Particella 608

Foglio 18 Particella 596

Foglio 18 Particella 592

Foglio 18 Particella 589

Foglio 18 Particella 607

Foglio 18 Particella 604

Foglio 18 Particella 598

Foglio 18 Particella 595

Foglio 18 Particella 593

Foglio 18 Particella 591

Foglio 18 Particella 590

Foglio 18 Particella 587

Foglio 18 Particella 30

Foglio 18 Particella 606

Foglio 18 Particella 603

Foglio 18 Particella 605

Foglio 18 Particella 601

Foglio 18 Particella 594

Foglio 18 Particella 600

Foglio 18 Particella 599

Foglio 18 Particella 597
Foglio 18 Particella 588

> Dati di classamento

dall'impianto al 29/09/1998

Immobile predecessore

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A)**
(VR)

Foglio 18 Particella 30

Redditi: dominicale Euro 136,39 Lire 264.087

agrario Euro 106,08 Lire 205.401

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I2A^a)

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **02**
Superficie: **19.562 m²**

Partita: **734**

Impianto meccanografico del 06/01/1987

dal 29/09/1998 al 19/01/2004

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A)**
(VR)

Foglio 18 Particella 602

Redditi: dominicale Euro 4,99 Lire 9.666

agrario Euro 3,88 Lire 7.518

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I2A^a)

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **02**
Superficie: **716 m²**

Partita: **2247**

FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal
30/09/1998 (n. 3219.4/1998)

Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR)**

Foglio 18 Particella 608

Foglio 18 Particella 596

Foglio 18 Particella 592

Foglio 18 Particella 589

Foglio 18 Particella 607

Foglio 18 Particella 604

Foglio 18 Particella 598

Foglio 18 Particella 595

Foglio 18 Particella 593

Foglio 18 Particella 591

Foglio 18 Particella 590

Foglio 18 Particella 587

Foglio 18 Particella 30

Foglio 18 Particella 606

Foglio 18 Particella 603

Foglio 18 Particella 605

Foglio 18 Particella 601

Foglio 18 Particella 594

Foglio 18 Particella 600

Foglio 18 Particella 599

 dal 19/01/2004 al 02/12/2004

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A)**
(VR)

Foglio **18** Particella **602**

Redditi: dominicale **Euro 4,99**
 agrario **Euro 3,88**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: I2A^a)**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **02**
Superficie: **716 m²**

 dal 02/12/2004 al 02/12/2004

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A)**
(VR)

Foglio **18** Particella **602**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
 agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **SOPPRESSO**

*Foglio 18 Particella 597
Foglio 18 Particella 588*

TABELLA DI VARIAZIONE del 19/01/2004 Pratica n.
VR0012126 in atti dal 19/01/2004 (n. 1.AO.1/1993)

Annotazioni: variazione di qualita' su dichiarazione di
parte

Tipo Mappale del 02/12/2004 Pratica n. VR0371132 in
atti dal 02/12/2004 (n. 371132.1/2004)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**
Comune: **COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR)**
Foglio 18 Particella 658

> **Altre variazioni**

 dal 08/01/1999 al 19/01/2004

Immobile attuale

Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A)**
(VR)

Foglio **18** Particella **602**

SCRITTURA PRIVATA del 08/01/1999 in atti dal
28/04/1999 (n. 1042.1/1999)

Annotazione di immobile: sr - passaggi intermedi da
esaminare

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR)** Foglio
18 Particella 30

1. Impianto meccanografico del 06/01/1987

)

I

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/10/1983 - US Sede VERONA (VR)
Registrazione Volume 125 n. 52 registrato in data 06/07/1989 - Voltura n. 5132.1/1989 in atti dal 30/09/1992

3. TESTAMENTO OLOGRAFO del 25/05/1995
Pubblico ufficiale R.BARACCHI Sede BOLOGNA (BO)
Repertorio n. 8413 - UR Sede BOLOGNA (BO)
Registrazione n. 12263 registrato in data 29/09/1995 -
Voltura n. 10637.1/1995 in atti dal 22/01/1998

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **02/04/2026**
Ora: **10:17:47**
Numero Pratica: **T106882/2026**
Pag: **5 - Segue**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di COSTERMANO SUL GARDA (D118A) (VR) Foglio 18
Particella 602

4. FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal
30/09/1998 (n. 3219.4/1998)

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **02/04/2026**
Ora: **10:17:47**
Numero Pratica: **T106882/2026**
Pag: **6 - Fine**

 dal 29/09/1998 al 08/01/1999
Diritto di: Proprieta' per 4/12 (deriva dall'atto 4)

5. SCRITTURA PRIVATA del 08/01/1999 Pubblico ufficiale SARACENO MELCHIORR Sede VERONA (VR) Repertorio n. 9001 - Trascrizione n. 1042.1/1999 in atti dal 28/04/1999

6. Atto del 23/02/2001 Pubblico ufficiale ANDROVETTO ALBERTO Sede VERONA (VR) Repertorio n. 60219 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5399.1/2001 Reparto PI di VERONA in atti dal 05/03/2001

Visura telematica

Legenda

a) I2A: Consorzio di miglioramento fondiario di costermano



COMUNE DI COSTERMANO SUL GARDA

Provincia di Verona

UFFICIO TECNICO

Piazza G.B. Ferrario n. 1 – 37010 Costermano sul Garda (VR)
(tel. 045/6208115 – 045/6208127 – fax 045/7200822)

IMPOSTA DI BOLLO
ASSOLTA NELLE FORME
DI LEGGE

Costermano sul Garda, li 10.03.2026

OGGETTO: **Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/01.**

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA EDILIZIA PRIVATA

(ai sensi art. 107 T.U. n. 267/2000 e Decreto Sindacale n. 17068/2025)

- Sulle risultanze degli atti d'ufficio e della documentazione presentata dal richiedente;

CERTIFICA

che l'area sita in Comune di Costermano sul Garda identificata catastalmente sulla base degli elementi presentati con la domanda, ha la seguente destinazione urbanistica: **Sezione UNICA (già Sezione Costermano)**

Foglio	Mappale	Destinazioni Urbanistiche	
18	658	P.A.T. VIGENTE	Tav. 1: vedasi vincoli indicati nel P.I.; Tav. 2: invarianti di natura paesaggistica – aree di pregio paesaggistico (art. 11.3 N.T.); Tav. 3: compatibilità geologica ai fini edificatori area idonea a condizione (art. 15.2 N.T.) tipologia A “falda” (art. 15.2.3 N.T.); Tav. 4: A.T.O. R.1.3 “Albarè” (art. 56.3 N.T.), valori e tutele – aree di connessione naturalistica (buffer zone) (art. 18 N.T.) e barriere infrastrutturali (art. 19 N.T.), area di urbanizzazione consolidata (art. 28 N.T.);
		P.I. VIGENTE	- zona territoriale omogenea “C2/4” – espansione residenziale – art. 73 N.T.O.; - Piano urbanistico attuativo convenzionato vigente – art. 54-68 N.T.O.; - vincolo paesaggistico come da D.G.R. 53/2002 del 19.04.2002 – pubblicità stradale – art. 12 bis N.T.O.; - Matrice naturale primaria – area di pregio paesaggistico – artt. 28-32 N.T.O.; - P.T.R.C., Piano d'Area Garda Baldo, P.T.C.P. – art. 19 N.T.O.; - vincolo sismico “Zona 2” – O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche e D.G.R. 244/2021 – art. 17 N.T.O.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/01 le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'intera area e richiamate nella tabella di cui sopra sono consultabili presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica e sul sito www.comunecostermano.it e sono vigenti per effetto dell'approvazione dei seguenti atti urbanistici: P.A.T. avvenuta con Conferenza dei Servizi in data 18.12.2012 e successiva ratifica di cui a D.G.R.V. n. 4 del 09.01.2013 - B.U.R. n. 10 del 25.01.2013, Variante n. 1 al P.A.T. approvata con D.G.R.V. n. 886 del 13.07.2015 – B.U.R. n. 72 del 22.07.2015, Variante n. 2 al P.A.T. approvata con D.P.P. n. 79 del 15.06.2016 – B.U.R. n. 63 del 01.07.2016, Variante n. 3 al P.A.T. approvata con D.P.P. n. 53 del 07.06.2018, Variante n. 4 al P.A.T. approvata con D.C.C. n. 52 del 20.12.2018, approvazione 1° P.I. con D.C.C. n. 26 del 17.09.2013, 2° P.I. con D.C.C. 3 del 24.03.2014, 3° P.I. con D.C.C. n. 19 del 31.05.2017, 5° P.I. con D.C.C. n. 28 del 31.08.2015, 6° P.I. con D.C.C. n. 5 del 07.01.2016, 7° P.I. con D.C.C. n. 35 del 11.10.2016, 8° P.I. con D.C.C. n. 20 del 31.05.2017, 10° P.I. con D.C.C. n. 1 del 27.02.2018, 9° P.I. approvato con D.C.C. n. 28 del 11.09.2018, Piano Ambientale approvato con D.C.C. n. 53 del 20.12.2018, Variante 1 al Piano Ambientale approvata con D.C.C. n. 10 del 08.03.2021, 11° P.I. approvato con D.C.C. n. 3 del 09.03.2022, 11°/A P.I. approvato con D.C.C. n. 4 del 09.03.2022, 11°/B P.I. approvato con D.C.C. n. 29 del 04.10.2023, 11°/C P.I. approvato con D.C.C. n. 30 del 04.10.2023 e 12°/B P.I. adottato con D.C.C. n. 46 del 12.11.2025.

Pertanto, ai sensi dell'art. 29, della L.R. 11/2004 e s.m.i., dalla data dell'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nonché delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 “Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori” e successive modificazioni.

Si rilascia il presente certificato per specifica richiesta presentata in data 03.03.2026 dall'ing. Ferrarese Edoardo

e

^ in qualità di perito estimatore incaricato dal Tribunale di Verona con R.G.E. 261/2025 completo del previsto versamento dei diritti di segreteria di € 50,00 effettuato in data 03.03.2026.

Si segnala inoltre che gli estremi catastali (Foglio, Sezione, mappali) sono stati individuati da questo ufficio sulla base della documentazione direttamente fornita dal richiedente per la quale lo stesso ha garantito l'autenticità e la rispondenza con documenti ufficiali dell'Ufficio del Territorio e non è stata pertanto verificata dal sottoscritto la sua autenticità.

La verifica della destinazione urbanistica è avvenuta mediante sovrapposizione della documentazione prodotta dal richiedente con la cartografia agli atti con ogni possibile discordanza dovuta alle diverse qualità delle cartografie che non risultano mai perfettamente collimabili seppur sovrapposte con la massima cura a causa dell'eventuale errore dovuto alle riproduzioni fotostatiche e alla cartografia del P.A.T. in scala 1:10.000.

Il presente certificato si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge ed ha validità di mesi 12 (dodici) dalla data del rilascio fatte salve eventuali variazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 183 del 12.11.2011 direttiva n. 14/2011 della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA EDILIZIA

Geom. Alberto Bizzocoli

Il presente documento è stato sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005.

La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata dal Comune di Costermano e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente.

TITOLO III – I VINCOLI, LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E LE FASCE DI RISPETTO

Art. 11 Vincoli - Generalità

I vincoli, la pianificazione territoriale di livello superiore e le fasce di rispetto sono definiti nei contenuti, nell'efficacia, nella sussistenza e conformazione da leggi e da strumenti della pianificazione sovraordinati. Le eventuali modifiche di tali leggi e strumenti della pianificazione sovraordinati prevalgono sulla disciplina del PI e sono recepite automaticamente.

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

Riguarda aree di valenza paesaggistico-ambientale di notevole interesse pubblico, vincolate ai sensi del DLgs n.42/2004, art. 136 di cui vanno rispettate le prescrizioni.

Sono soggette al vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 136, anche le 4 zone individuate su proposta della Provincia di Verona, dichiarate di notevole interesse pubblico con DGR n. 1252 del 21/08/2018 (BUR n. 91 del 04/09/2018 – G.U. n. 246 del 22/10/2018), delimitate con specifico perimetro nelle tavole di progetto del PI.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del DPCM del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

Art. 12 bis Vincolo paesaggistico come da DGC n. 53/2002 del 19/04/2002 - pubblicità stradale

Riguarda aree di particolare interesse paesaggistico, poste nell'ambito e/o in prossimità di beni ambientali in cui è vietato collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari se non previa autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela paesaggistica.

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

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

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di PUA, di rilascio dei titoli abilitativi e della Denuncia di Inizio Attività.

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

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

Quale ulteriore elemento di valutazione degli interventi negli ambiti vincolati e nelle zone limitrofe, si

- A seguito della chiusura con DGR 96/2017 del procedimento di accertamento delle terre di uso civico di cui all'art.4 della LR 31/1994, negli elaborati grafici sono individuati i terreni di uso civico sulla base della documentazione storico-catastale risultante dalle perizie demaniali redatte nel periodo di competenza commissariale.
- I beni di uso civico sono inalienabili, inusufruttabili e soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile. Qualora in sede di Piano degli Interventi si delinei la necessità di trasformazione di terreni che risultano soggetti ad uso civico, tale trasformazione sarà subordinata al rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa regionale in materia di usi civici, Legge Regionale n.31 del 22 Luglio 1994.
- È necessario che il certificato di destinazione urbanistica riporti la presenza del vincolo di uso civico.

Art. 15 Vincolo monumentale DLgs 42/2004 art. 10 - Beni Culturali

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

Art. 16 Vincolo idrogeologico - forestale RD 30.12.1923 n. 3267, LR 11/2004 art. 41

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

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

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

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

Art. 17 Vincolo sismico "Zona 2"

- 1) L'intero territorio comunale è classificato come zona 2 ai sensi della DGRV 244/2021.
L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo sono disciplinate dai provvedimenti statali e regionali in materia (OPCM 3274/2003, DCR 67/2003, OPCM 3519/2006, DM 14/01/2008, DGR 71/2008 e DM 17/01/2018 e relativa circolare esplicativa, DGR 244/2021, DGR 378/2021 e DGR 1381/2021. La stima della pericolosità sismica, intesa come accelerazione massima orizzontale su suolo rigido ($V_{s30} > 800$ m/s) deve essere definita mediante un approccio "sito dipendente", con riferimento alle informazioni disponibili nel reticolo di riferimento, riportato nella tabella 1 dell'allegato B del DM 14 gennaio 2008 e successive modifiche.
- 2) Tutti gli interventi dovranno altresì tener conto delle indicazioni e/o prescrizioni riportate per i diversi ambiti del territorio comunale nella "Relazione geomorfologica" redatta dal dott. geol. Lino Munari e nei relativi allegati cartografici, parte integrante della presente Variante n. 11 al Piano degli Interventi.

Art. 17.1 Microzonazione sismica

Di seguito si riporta la normativa redatta dal dott. geol. Nicola Boscaini che si è occupato dello studio di Microzonazione Sismica di livello 2 e 3, **nuove indagini e tre livelli di approfondimento**.

1. Nel territorio oggetto dello studio di Microzonazione Sismica tutti gli interventi che prevedano nuove costruzioni, modifiche strutturali, ampliamenti, ristrutturazioni e opere infrastrutturali dovranno essere

- Lucanus cervus, Lycaena dispar, Milvus migrans, Natrix tessellata, Parnassius apollo, Pernis apivorus, Podarcis muralis, Rana dalmatina, Triturus carnifex, Vertigo angustior, Zamenis longissimus, Zerynthia polyxena*) ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate;
- c. di impiegare 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;
 - d. di impiegare per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee nelle aree destinate a verde esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone);
 - e. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Costermano, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità Regionale per la valutazione di incidenza.
5. L'amministrazione comunale, al fine di garantire il mantenimento e miglioramento del grado di conservazione della ZSC, provvede all'effettuazione di un monitoraggio annuale per gli habitat 6210 e 6510 individuati dalla cartografia regionale degli habitat e per le specie presenti o potenzialmente presenti, così come già individuate dalla tavola 8 del Piano Ambientale vigente del Parco. Le caratteristiche e le modalità di attuazione dei monitoraggi dovranno essere concordate con la Direzione Turismo – U.O. Strategia Regionale della Biodiversità e dei Parchi della Regione Veneto. I monitoraggi saranno coordinati con quelli già previsti dal Piano Ambientale vigente.
6. Oltre al divieto assoluto di trasformazione di superfici classificate come Habitat Natura 2000, in recepimento del Parere VAS n. 24 del 27/01/2022, si prescrive che all'interno di una fascia di 50 m dal bordo degli Habitat Natura 2000 cartografati dalla Regione Veneto per la ZSC IT3210007 siano mantenute a prato le superfici prative attualmente esistenti e contigue agli Habitat Natura 2000 stessi. Il Comune di Costermano s/G, tramite apposito studio specialistico, definisce in maniera puntuale la perimetrazione dei prati attualmente esistenti entro la suddetta fascia di 50 m, che dovranno essere oggetto di tutela.
7. Per gli interventi destinati alla riqualificazione di tratti stradali esistenti in aree contigue o prossime ad aree prative individuate come habitat 6210 o 6510, si prescrive il divieto di interferenza con gli habitat Natura 2000 e, per le fasi di cantiere, il divieto di deposito, anche temporaneo, di materiali e terra di scavo sugli stessi habitat.
8. Considerata la presenza di aree umide nell'ambito della Valle dei Mulini, con possibile presenza del gasteropode *Vertigo angustiar*, il Comune di Costermano promuove la realizzazione di una specifica indagine delle comunità vegetali di briofite all'interno della Valle dei Mulini, al fine dell'eventuale individuazione della presenza di habitat ascrivibili al gruppo 72 "*Paludi basse calcaree*", secondo modalità e caratteristiche da concordare con la "Direzione Turismo - U.O. Strategia Regionale della Biodiversità e dei Parchi". Fino alla redazione del suddetto studio, le aree umide presenti nell'ambito non potranno in alcun modo essere coinvolte da alcuna trasformazione.

Art. 19 Strumenti sovraordinati

L'intero territorio comunale è interessato dagli strumenti sovraordinati vigenti PTRC, Piano d'Area GARDA-BALDO e PTCP della Provincia di Verona.

TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**Art. 28 Rete ecologica**

La rete ecologica è l'insieme di ambiti territoriali dotati di elevata naturalità, che sono spontaneamente in connessione fra loro, garantendo la continuità degli habitat e compiendo la loro attività funzionale che favorisce la presenza di specie animali e vegetali sul territorio e quindi la qualità ecologica dello stesso.

Il PI aggiorna in scala di maggior dettaglio (allegato C4 - rete ecologica) la rete ecologica di cui all'art.18 delle NT del PAT, trattandosi di ambiti prevalentemente agricoli in cui le differenze tra i caratteri di biodiversità e la destinazione agricola dei suoli determinano anche ambiti da sottoporre a specifiche misure di valorizzazione e tutela.

Tali aree congiuntamente concorrono in maniera attiva a costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete gli elementi naturaliformi esistenti alcuni dei quali sono stati inseriti anche come invarianti di natura paesaggistica e ambientale:

- le aree verdi naturali di maggiore estensione rilevate dall'uso del suolo e con notevole differenziazione degli habitat;
- corsi d'acqua naturali e artificiali;
- siepi e filari;
- neo-ecosistemi paraturali.

Per svolgere la sua funzione strategica, quale ambito preferenziale per la perequazione ambientale in ambito rurale in funzione all'attuale condizione di naturalità del territorio comunale, la rete ecologica di progetto è costituita dai seguenti ambiti e sub-ambiti del territorio agricolo che per continuità funzionale in alcune parti del comune interessano anche ambiti del paesaggio urbano:

a. core areas (aree nucleo)

Costituisce l'ossatura della rete stessa; si tratta di unità di elevato valore funzionale relative alle differenti tipologie ambientali di collegamento; nello specifico il sito rete Natura 2000 - IT3210007 Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca di Garda.

b. buffer zones (area di connessione naturalistica)

Sono aree funzionali alle aree nucleo che si aggiungono in territori di sufficiente estensione e naturalità che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro. Tra queste vanno considerate anche le zone agricole nelle quali sono possibili interventi di naturalizzazione. In tali aree è necessario sviluppare gli elementi di naturalità esistente e promuovere lo sviluppo agricolo sostenibile finalizzato alle produzioni di qualità, tipicità compatibilmente con lo sviluppo di attività economiche integrative, nonché sistemi di produzione di energie rinnovabili.

Tali aree assumono importanza rilevante quali aree preferenziali per la localizzazione di azioni di mitigazione e compensazione ambientale. Infatti in fase di progettazione delle aree di trasformazione, infrastrutturazione, reti e impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti da localizzarsi preferibilmente in queste specifiche aree o nelle altre zone della rete ecologica.

c. corridoi ecologici principali

La funzione dei corridoi principali è esaltata dal fatto di favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali (nodi), zone cuscinetto e zone di restauro ambientale, assicurando uno scambio tra popolazioni e impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento. L'individuazione dei corridoi ecologici rispecchia l'ambito del Torrente Tesina e del Torrente Tasso.

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

- il mantenimento dell'attività agricola tradizionale e l'incentivazione di tutte le attività compatibili;
- lo sviluppo di funzioni sia ecologiche che fruibili (greenways utilizzabili per la mobilità non motorizzata) e paesistiche (interruzione delle conurbazioni continue con salvaguardia dell'identità dei singoli nuclei, conservazione di orizzonti naturali fruibili dai diversi insediamenti, tutela degli ambiti di pertinenza degli edifici di valenza ambientale, salvaguardia degli ambiti agricoli con valenze storico-culturali);
- la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale con sviluppo delle previsioni di rinaturazione delle aree degradate;
- la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale e la rinaturazione dei corsi d'acqua e delle aree prative di valenza ecologica, i cosiddetti prati aridi (habitat 6210);
- favorisce la godibilità e fruibilità del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopodali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, turismo rurale, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);
- promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.) anche ricorrendo all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto nella presenti norme, Art. 70;
- compatibilmente con quanto previsto dalla LR 11/2004, relativamente al territorio agricolo (art.43), individua, preferibilmente all'interno delle "aree di connessione naturalistica", aree per lo sviluppo di sistemi colturali sostenibili e aree particolarmente vocate a produzioni tipiche o di qualità.

Prescrizioni e Vincoli

Negli ambiti di core area il PI:

- non prevede ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva l'attuazione delle previsioni del PAT, la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico, quali aree a servizi funzionali alla fruizione e conoscenza del territorio e dell'ambiente e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio, ospitalità ricettiva diffusa e concentrata, che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale e che preferibilmente valorizzino ambiti già consolidati;
- con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, possono ammettersi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;
- assicura, tramite specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso;
- incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica;
- incentiva e tutela le strutture connesse al mantenimento delle attività agrosilvo-pastorali orientate alla coltura biologica.

Negli ambiti della rete ecologica il PI:

- incentiva la compattazione ed unitarietà del sistema edificato ai fini della riduzione delle dispersione insediativa e pertanto prevede la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti;
- incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi

- esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica;
- nella progettazione del sistema del verde urbano e para urbano a ridosso dei sistemi insediativi esistenti e/o di progetto si dovranno privilegiare azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole periurbane e ai "serbatoi di naturalità" (aree boscate).

Negli ambiti della rete ecologica il PI prevede:

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

In tali ambiti il PI, e nello specifico, nelle core areas (aree nucleo):

- pone la massima tutela agli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari che vanno conservati;
- pone la massima tutela ai nuclei boscati che vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi;
- non consente interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici;
- tutela e valorizza le praterie aride in riferimento alla conservazione degli habitat Natura 2000 di cui all'Art. 18 delle presenti norme;
- non consente la rimozione, distruzione, e il danneggiamento o modificazione in modo essenziale delle siepi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
- è obbligatorio la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, anche in siti diversi, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.

Art. 28.1 Aree di rinaturalizzazione

Le aree di rinaturalizzazione coincidono con le aree della rete ecologica e in coerenza con l'art. 51 del PTCP sono da localizzarsi preferibilmente nelle aree della rete ecologica di cui all'Art. 28 o in aree limitrofe, al fine di svolgere una funzione di potenziamento del ruolo ecologico favorendo lo sviluppo naturalità e le connessioni ecologiche. L'individuazione puntuale degli ambiti di potenziale rinaturalizzazione, mediante realizzazione di specifici progetti di rinaturalizzazione con impiego di specie arboree autoctone, pari ad almeno il 5% dell'esistente della superficie agricola ricadente nelle aree di rinaturalizzazione, avverrà

- l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore;
- la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale; sono ammessi interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico, interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante;
- per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto) sono ammessi solo interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, comunque dotati di studi tesi a verificare gli effetti di reale mitigazione sulla componente paesistica ambientale, delle scelte proposte.

Nell'ambito delle aree di pregio naturalistico-ambientale sono, altresì, vietati:

- interventi modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge;
- interventi che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi.

Art. 32 Aree di pregio paesaggistico

Sono ambiti che costituiscono invariante da tutelare e valorizzare i caratteri e gli elementi significativi che compongono e connotano le aree costituenti tale ambito territoriale.

L'area di pregio paesaggistico comprende le aree del PTRC e anche la rete ecologica in adeguamento alla tavola *Allegato C4* dell'Agronomo, nello specifico:

- le risorse naturalistico-ambientali ad altissima sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico individuate dal PTRC;
- gli elementi strutturali della rete ecologica del PAT vigente:
 - aree di elevato valore funzionale per il collegamento con le diverse tipologie ambientali (sito rete Natura 2000 – IT3210007 Monte Baldo)
 - le aree funzionali alla protezione ecologica (aree di connessione naturalistica)
 - le aree delle fasce di connessione (corridoi ecologici principali)

In tali aree il PI promuove la salvaguardia delle funzioni ambientali riconosciute a tali aree in diretta relazione con le aree ad elevata sensibilità naturalistica ed ecologica relative alla ZSC e che contribuiscono al particolare interesse naturalistico complessivo del territorio comunale.

In tali ambiti, in sede di PI:

- a) nell'obiettivo di preservare e limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale, il comune con la collaborazione delle associazioni di categoria, promuove la valorizzazione delle produzioni tipiche, la riqualificazione e rivitalizzazione produttiva del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale funzionale alla gestione del territorio con funzione paesaggistico ed ambientale, nonché turistico visitazionale. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:
 - incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
 - orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
 - sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.
- b) sono incentivate le attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, attrezzature e strutture di supporto, etc).

c) si promuovono progetti orientati:

- alla conservazione ed il potenziamento degli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, ecc) ivi presenti;
- ad iniziative di divulgazione agricola, per lo sviluppo di colture e di attività alternative, in grado di tutelare maggiormente l'area naturalistica e garantire un reddito adeguato agli operatori agricoli;
- all'attivazione di servizi di informazione e di divulgazione delle attività ecocompatibili a disposizione dei conduttori di terreni agricoli per predisporre le pratiche necessarie all'accesso ai contributi comunitari;
- all'imboschimento dei seminativi residui;
- all'agricoltura biologica;
- alla conversione dei seminativi a prato stabile con sfalcio controllato;
- alla messa a riposo dei seminativi, con sviluppo di attività di servizio ambientale e di ripopolamento faunistico;
- all'agricoltura integrata, con impegno alla riduzione dell'impiego di concimi chimici e di antiparassitari, secondo i criteri fissati dal reg. CE n° 2078/92 e successive modifiche ed integrazioni;
- alla creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi;
- alla riqualificazione paesistica delle sponde e dei litorali dei bacini artificiali degradati o compromessi da interventi antropici, garantendo la libertà di accesso e la percorribilità pedonale delle medesime.

Sono vietati:

- l'apertura di cave e discariche;
- l'insediamento di strutture in contrasto con gli aspetti paesaggistici dell'area;
- interventi modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge;
- interventi che snaturino il rapporto, anche dimensionale, storicamente consolidato fra edifici e/o borghi rurali e contesto agricolo.

Art. 32 bis Piano Ambientale del Parco di interesse locale

Il PI n. 11 recepisce e riporta in cartografia il perimetro del Parco di interesse locale e gli elementi più significativi del Piano Ambientale - Variante 1, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 08/03/2021. In particolare vengono recepiti:

- i perimetri delle Zone di Urbanizzazione Controllata (ZUC)
- i perimetri delle Zone di Promozione Economica e Sociale (ZPES)
- gli interventi puntuali identificati con scheda (Elaborato "Schede Progetto")
- il passaggio in quota ed il relativo punto di ristoro
- le porte di accesso al Parco.

All'interno del perimetro del Parco valgono i contenuti e prescrizioni delle norme di tale Piano, alle quali si rimanda per una più esaustiva comprensione, oltre che a norme e contenuti del presente PI.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle prescrizioni e discipline per le zone di urbanizzazione controllata (ZUC) così come definite e normate dagli articoli 4.2.4, 4.3.1 e 5.4 del fascicolo "Norme" del Piano Ambientale vigente. Per quanto riguarda le Zone di Promozione Economica e Sociale (ZPES), si rimanda invece agli articoli 4.2.5 e 5.5 del fascicolo "Norme" del Piano Ambientale vigente.

Di seguito si riportano le schede progetto delle ZUC, degli interventi puntuali 1 e 2 individuati dal Piano Ambientale, quale riferimento normativo.

Per le ZUC non dotate di specifica schedatura si fa riferimento alla corrispondente zonizzazione del PI.

C1d26	semipermeabili e permeabili venissero individuati/modificati, le misure compensative indicate dovranno essere ricalcolate in funzione dei nuovi valori dei coefficienti di deflusso e delle superfici con una specifica Valutazione di Compatibilità Idraulica da sottoporre al parere degli enti competenti.	
C1d30	Volume massimo ammesso	700 mc
	Numero piani	2
	H max dei fabbricati	7,00 m
	Rapporto di copertura	Non previsto
C1d31	Si conferma il volume (V) esistente dell'edificio esistente alla data di adozione del PI	

Nel caso che l'intervento interessi un lotto su cui insistono più edifici, i parametri di intervento devono essere verificati sull'insieme degli edifici stessi, compresi quelli sui quali non si interviene.

La ZTO C1 area urbana di completamento edilizio deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'Art. 47 delle presenti norme.

Prescrizioni progettuali

Gli interventi di cui alla lettera d) comma 1 art.3 DPR 380/2001, su edifici esistenti e quelli di nuova edificazione, devono prevedere anche un'adeguata progettazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici stessi.

Tutti gli interventi devono rispecchiare le caratteristiche tipologiche e formali proprie dei tessuti di appartenenza e rispettare la riconoscibilità dei luoghi.

I locali accessori devono essere accorpati armonicamente con l'edificio principale.

In presenza di eventuali elementi detrattori della qualità urbana (impianti tecnologici esterni, depositi di materiali etc.) devono essere impiegati accorgimenti e/o dispositivi utili a mitigare l'impatto visivo, come ad esempio l'uso di particolari materiali e colori, sistemi di mascheramento, idonee piantumazioni.

Art. 54 PUA convenzionati vigenti della Città Consolidata residenziale

Zona territoriale omogenea C2 di espansione residenziale

Zona RU soggetta a ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale

Sono confermati i PUA relativi a ZTO C2 e RU realizzati e/o convenzionati, per i quali sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi, come riportati nell'Art. 68 delle presenti norme.

Art. 55 Parcheggi privati

Sono gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, autorimesse interrato multipiano, etc.).

Gli spazi da destinare a parcheggi privati negli interventi a destinazione d'uso residenziale di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dovranno avere superficie non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione negli edifici e nelle aree di pertinenza degli stessi (art. 9 comma 1 L n.122/89). In ogni caso devono prevedersi due posti auto per ogni nuova unità abitativa.

I parcheggi privati possono essere realizzati nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante.

Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi

- d) verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- e) vincoli gravanti sull'area;
- f) estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- g) progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione degli stralci funzionali autonomi;
- h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- i) schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- j) relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- k) norme di attuazione;
- l) prontuario per la mitigazione ambientale;
- m) convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
- n) capitolato e il preventivo sommario di spesa;
- o) adeguati elaborati grafico/descrittivi per l'individuazione del credito edilizio qualora tale disposizione venisse prevista dal PUA.

Gli elaborati grafici planimetrici sono realizzati in scala adeguata.

Gli elaborati, di cui ai punti precedenti, vanno integrati con:

- opportuna documentazione fotografica e indicazione dei punti di ripresa su planimetria;
- profili regolatori e sezioni stradali tipo, in scala 1:500 o di minore denominatore, con indicazione delle altezze degli edifici e delle destinazioni d'uso dei vari piani;
- solo nel caso di Piano di Recupero in ambiti di Centro Storico piante, prospetti e sezioni in scala 1:200 degli edifici soggetti a conservazione, con indicazione delle caratteristiche tipologiche, storiche, architettoniche e decorative e con indicazione degli interventi cui assoggettarli;
- relazione sui principi e le finalità del PUA, con quanto necessario a descriverlo compiutamente;
- lo schema di convenzione con il Comune, in cui siano definiti l'impegno dei promotori, espresso in termini di tempo, modi e garanzie per l'attuazione del piano stesso (solo per piani attuativi di iniziativa privata).

Art. 68 Piani urbanistici attuativi convenzionati vigenti

- 1) Gli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, di seguito elencati, continuano ad applicare le definizioni stereometriche, i parametri edilizi e quelli urbanistici propri degli strumenti stessi, fatta salva la possibilità di adeguarli con apposita variante alle indicazioni contenute nelle presenti norme; resta salva la facoltà di apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.
- 2) Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata, convenzionati vigenti, sono disciplinati nelle modalità, nell'efficacia e nei contenuti dall'art.20 della LR 11/2004.
- 3) Nel caso di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione, l'edificazione può essere portata a termine con le modalità stabilite dal precedente comma 1, soltanto nel caso in cui l'urbanizzazione dell'area risulti completata; diversamente è necessaria l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo nel rispetto della nuova disciplina di zona stabilita dal PI.
- 4) Negli elaborati grafici del PI sono riportati puntualmente i Piani Urbanistici Attuativi realizzati e/o convenzionati per i quali sono ancora vigenti le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi.

Essi sono elencati di seguito:

CAPOLUOGO:

C2/4, D1/1 (ex D1/6), D1/3 (ex D2/3), D2/4.

ALBARÈ:

C2/4, C2/6, C2/8 (PIRUEA), F6/7 (ex F1/88 POIANO).

CASTION:

C2/4, C1d/6 PIRUEA (ex D1/1).

MARCIAGA:

C2/4, C2/5, F6/1 (ex F1/88-90), F6/2 (ex F1/4 GOLF CA' DEGLI OLIVI SRL e IMMOBILIARE MARCIAGA SRL), F6/3 (ex F1/7 GOLF CA' DEGLI OLIVI SRL), F6/4 (ex F1/2-87), F6/5 (ex F1/3-87), F6/6 (ex F1/4-87).

Art. 69 Perequazione urbanistica

- La perequazione urbanistica persegue l'equa ripartizione dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, e degli oneri, derivanti dalle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessati dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.
- Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art.6 LR 11/2004, che si traducono nella redazione e realizzazione di un PUA, eventualmente anche per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.
- Il PUA perequato:
 - definisce le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'art.19 della LR 11/2004;
 - individua le aree a concentrazione edilizia e quelle di cessione a titolo gratuito (standard e viabilità pubblica) senza pregiudizio dei diritti di terzi e in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, indica la *convenienza pubblica* intesa come opere e/o immobili da cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, a seguito della trasformazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti assoggettati a PUA, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art.32 della LR 11/2004.
- La Giunta Comunale, con specifico atto d'indirizzo, stabilisce criteri stabili e non discriminanti per la determinazione della convenienza pubblica, legata al tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e alle caratteristiche dello stesso (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva ed ambientale, etc.).
- Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il PAT, dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del PAT, nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR 11/2004.
- La formulazione delle proposte, di cui al comma precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art.6 della LR 11/2004, che sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale.
- La perequazione urbanistica può essere attuata anche con interventi edilizi diretti (IED) in tutte le aree del territorio comunale secondo i criteri e le modalità per la determinazione del contributo perequativo, che saranno stabiliti dalla Giunta Comunale per ogni singolo caso con apposito atto deliberativo.

Art. 70 Credito edilizio

- 1) Il credito edilizio consiste nel riconoscimento di una quantità volumetrica in seguito a:
 - la demolizione di opere incongrue;

Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale

Fuori dei casi previsti dai commi precedenti, qualora il progetto relativo agli impianti produttivi non risulti conforme allo strumento urbanistico generale si applica, l'articolo 8 del DPR 160/2010, integrato dalle disposizioni regionali dell'art.4 della LR55/2012.

Per i progetti di cui al comma precedente il Responsabile del procedimento SUAP entro 30 giorni dalla richiesta da parte dell'interessato, convoca in seduta pubblica la conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 241/1990 e smi e altre norme di settore.

Alla conferenza di servizi sono invitate tutte le amministrazioni coinvolte nel procedimento e deve essere acquisito il consenso dell'ente competente all'approvazione della variante allo strumento urbanistico generale ai sensi della LR 11/2004 e smi.

La determinazione della conferenza di servizi relativa alla variazione dello strumento urbanistico generale e tutti i documenti allegati, comprensivi del progetto completo in ogni suo elemento, sono depositati presso la segreteria del comune per dieci giorni. Dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio e nel sito internet del comune, il quale può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna; entro i successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni.

Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il consiglio comunale delibera sulla variante, decidendo anche sulle osservazioni presentate. La determinazione favorevole del consiglio comunale di approvazione della variante viene trasmessa al responsabile SUAP ai fini della conclusione del procedimento.

La variante decade ad ogni effetto ove i lavori non vengano iniziati entro sedici mesi dalla sua pubblicazione, salvo eventuale proroga, concessa con provvedimento motivato del consiglio comunale per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'intervento. La proroga per l'inizio dei lavori non può essere superiore a dodici mesi e la relativa richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori.

I mutamenti di SAU avvenuti per cambio di destinazione di zona intervenuti a seguito degli interventi di SUAP, riguardo al PAT adottato, saranno considerati in sede di determinazione della SAU prima dell'approvazione del PAT stesso.

Nel caso in cui il PAT sia vigente, l'approvazione di una variante con le procedure dello SUAP, in zone ricomprese nel calcolo SAU, deve rispettare il limite quantitativo di superficie agricola trasformabile se la variante stessa comporta cambio di destinazione di zona.

Art. 73 Zona territoriale omogenea C2 di espansione residenziale

Sono aree della pianificazione previste dal PI ancora inedificate o solo parzialmente edificate, prive di opere di urbanizzazione primaria, per le quali il processo di trasformazione prevede nuovi insediamenti a prevalente destinazione d'uso residenziale.

Destinazioni d'uso ammissibili

La zona territoriale omogenea C2 ha destinazione d'uso residenziale. Sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con la residenza di cui all'Art. 50 delle presenti norme.

Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi nella zona omogenea C2 sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico

attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito d'intervento individuato dal PI.

Parametri di intervento

Indice di edificabilità territoriale	Valore secondo ZTO C2 (vedere <i>Ulteriori prescrizioni normative specifiche di zona</i>)
Numero piani	2
H max dei fabbricati	7,5 m
Rapporto di copertura	35%
Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

Ulteriori prescrizioni normative specifiche di zona			
Località	ZTO C2	Prescrizioni	
Capoluogo	C2/5	Indice di edificabilità territoriale	1,0 mc/mq con un volume max ammesso = 4.200 mc
		- Sono ammessi massimo due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo) di cui il primo possibilmente mansardato. - La progettazione definitiva di ogni singolo intervento nella ZTO C2/5 deve contenere la relazione di incidenza ambientale appropriata, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e le alternative proposte. - Deve essere eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto. - Prima dell'inizio lavori devono essere messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumori e polveri. - I tempi di esecuzione dei lavori devono essere brevi, eseguiti in periodi idonei per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti flora-faunistiche presenti. - Durante la esecuzione dei lavori devono essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici. - Durante i lavori devono essere messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di oli, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali.	
Albaré	C2/5	Indice di edificabilità territoriale	1,2 mc/mq
	C2/7	Indice di edificabilità territoriale	1,8 mc/mq
		Numero piani	3

		H max dei fabbricati	9,0 m
	C2/10	Indice di edificabilità territoriale	0,6 mc/mq
Gazzoli	C2/11	È l'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Costermano, a Gazzoli, vicina all'impianto fotovoltaico ZTO F5/3. L'area è assoggettata a Piano Particolareggiato (PP) di iniziativa pubblica, esteso all'ambito di intervento riportato negli elaborati grafici del PI. Ai fini di supportare le fasce sociali più deboli, in fase di Piano Particolareggiato l'Amministrazione Comunale valuterà una percentuale di aree da destinare a edilizia convenzionata. Nella parte meridionale dell'ambito è individuata un'area in cui realizzare la mitigazione ambientale quale filtro tra il nuovo insediamento residenziale e l'impianto fotovoltaico. Quest'area può concorrere alla determinazione degli standard di legge per il nuovo sistema residenziale, ma non concorre alla determinazione della potenzialità edificatoria generata dall'indice territoriale. Il PP deve prevedere l'organizzazione e l'assetto urbanistico generale dell'area, ivi compresa la viabilità interna e la connessione della stessa alla viabilità comunale in riferimento allo schema direttore, riportato negli elaborati grafici. Si precisa che lo schema direttore è un tracciato puramente indicativo della viabilità che sarà individuata con maggior precisione e in dettaglio, anche con possibili ed eventuali modifiche, negli elaborati infrastrutturali del PP senza che questo costituisca variante al PI. Il PP deve prevedere la dotazione degli standard di legge da ubicare preferibilmente in corrispondenza del confine orientale dell'area. In considerazione delle caratteristiche qualitative che l'edificazione deve assumere, il PP deve: - porre particolare cura all'organizzazione planivolumetrica delle masse architettoniche; - dare specifiche indicazioni riguardanti le modalità di realizzazione di: - gli spazi scoperti, sia pubblici che privati; - le aree a verde pubblico e privato; - gli altri componenti l'arredo urbano quali illuminazione pubblica; - la raccolta RSU, oltre all'organizzazione delle aree adibite allo scopo; - i percorsi pedonali; - le recinzioni private.	
		Indice di edificabilità territoriale	0,6 mc/mq
		Numero piani	3
		H max dei fabbricati	9,00 m 7,5 m
		Rapporto di copertura	35%
		Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004
		Superficie minima scoperta a verde	35%
		Distanza minima dal confine stradale	DLgs285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
		Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
		Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

	C2/4	Area soggetta a PUA convenzionato vigente. Incremento volumetrico pari a 996mc. Dovrà essere redatto un PUA in variante a quello convenzionato vigente.	
Castion	C2/12	Area assoggettata a PUA per una volumetria massima ammessa pari a 2.550 mc.	
		Numero piani	2
		H max dei fabbricati	7,5 m
		Rapporto di copertura	35%
		Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004
		Superficie minima scoperta a verde	35%
		Distanza minima dal confine stradale	DLgs285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
		Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
		Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

La ZTO C2 di espansione residenziale deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 7 delle presenti norme.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'Art. 47 delle presenti norme.

È sempre ammessa la realizzazione di autorimesse interrato.

La superficie complessiva impermeabilizzata extra sagoma dei fabbricati utilizzata per autorimesse interrato (ancorché con copertura a verde), rampe di accesso, vialetti pedonali e altre zone pavimentate, piscine, ecc., non potrà comunque superare il 15% della superficie scoperta del lotto di pertinenza, **solo per le nuove aree di urbanizzazione previste dal PI n. 11 e successivi.**

A fronte di domanda del titolare proprietario dell'area, purché richiesta prima della scadenza del termine quinquennale, può essere concessa proroga motivata fino ad un massimo di ulteriori 5 anni con specifica delibera della Giunta Comunale.

La proroga può essere concessa dalla Giunta Comunale previa corresponsione di un contributo de-terminato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU in applicazione dell'art. 18, comma 7bis, della L.R. 11/2004.

Prescrizioni progettuali operative

Il PUA deve rapportarsi con il tessuto urbano circostante affinché la nuova edificazione e la sua organizzazione non alteri i rapporti con i caratteri urbanistici, tipologici e formali del contesto circostante e quindi non modifichi la percezione e la riconoscibilità dei luoghi.

A tale scopo il PUA deve:

- evidenziare l'integrazione tra il nuovo sistema insediativo e la città esistente;
- progettare la nuova viabilità in rapporto alla viabilità esistente, evitando la creazione di nuove conflittualità ed apportando migliorie alla stessa;
- porre particolare cura ed attenzione alla distribuzione ed organizzazione delle masse architettoniche e alla scelta delle soluzioni architettoniche e formali, alla scelta dei materiali e delle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento del nuovo insediamento nell'ambiente circostante e mitigare il più possibile l'impatto visivo;

- individuare gli standard urbanistici ai sensi dell'Art. 7 delle presenti norme, gli spazi scoperti sia pubblici che privati, indicando le modalità di realizzazione degli stessi; le aree a standard *verde pubblico* devono essere accorpate in un'unica area per evitare la creazione di superfici minimali e di risulta non fruibili e di difficile manutenzione; in linea di massima gli standard a *parcheggio* devono essere possibilmente distribuiti lungo la viabilità di PUA, disponendoli preferibilmente accoppiati esternamente ai singoli lotti edificabili, al servizio delle abitazioni, e vicino all'accesso carraio che deve essere arretrato dal filo stradale di minimo 5,00 m; gli spazi liberi non occupati da strade, quindi le aree di manovra ed i parcheggi, devono essere attrezzati a verde, impiegando essenze arboree ed arbustive tipiche della zona, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile;
- indicare le modalità di realizzazione delle componenti di arredo urbano come l'illuminazione pubblica, l'organizzazione raccolta RSU, etc.;
- indicare le modalità di esecuzione dei percorsi pedonali e delle recinzioni private; le recinzioni, in particolare quelle poste sui fronti stradali, devono essere esclusivamente trasparenti (reti, grigliati metallici), meglio se siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto previsto dalla normativa vigente; ai fini della riqualificazione urbana, le soluzioni proposte in fase esecutiva devono ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica;
- dare indicazioni operative delle aree a verde pubblico e privato; a tutela del paesaggio è d'obbligo la messa a dimora di filari di alberature d'alto fusto autoctone lungo la viabilità e lungo i confini, per mascherare e mitigare le aree;
- conformarsi alle prescrizioni di compatibilità idraulica del PAT.

Art. 74 Zona RU soggetta a ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale

La Città della Trasformazione comprende anche parti della città esistente costituite da aree, che, per lo stato in cui versano, sono sottoposte a riqualificazione, riconversione e/o a miglioramento della qualità urbana e/o ambientale, determinando, una volta recuperate, rifunzionalizzate e riutilizzate, nuove opportunità di qualificazione del tessuto urbano.

Le zone di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale sono soggette a Piano di Recupero unitario di iniziativa privata.

Gli interventi previsti sono espressi e riportati qui di seguito per ciascuna zona di appartenenza.

ZTO BRU completamento edilizio	
Sono zone produttive artigianali – industriali di modeste dimensioni, limitrofe ad aree residenziali, che sono da riqualificare e riconvertire in zona residenziale di completamento edilizio (ZTO B) con la predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio (Piano di Recupero), a meno della ZTO BRU/6 che dovrà essere assoggettata a Permesso di Costruire convenzionato art. 28bis del DPR380/2001.	
Indice di edificabilità fondiario	1,00 mc/mq
Numero piani	2
H max dei fabbricati	7,50 m
Rapporto di copertura	50%
Superficie minima a servizi	Art. 31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

aggiornando l'informazione, sulla base di studi specialistici di maggior livello di definizione, volti a meglio localizzare, modificare e definire gli elementi che costituiscono invariante.

- In sede di formulazione del PI si privilegeranno gli standard relativi alle aree di compensazione e di riqualificazione ambientale anche con finalità di uso pubblico al fine di garantire la sostenibilità ambientale prevista dal processo di valutazione ambientale strategico. Le modalità e tecniche per la realizzazione di tali ambiti dovrà tener conto:
 - Integrare con nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali;
 - la quantificazione e le previsioni di dotazioni minime di alberature quale forma di compensazione. Si dovrà impiegare una metodologia che rispetti il principio della sostenibilità e della inalteranza della CO₂ dispersa nell'aria. Tale metodologia prevede di compensare in parte la CO₂ emessa nella fase di gestione dell'insediamento con una idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari...): considerando, infatti, che, secondo il metodo ARPAV, ogni ettaro di bosco produce 4 m³ di ossigeno al giorno nelle stagioni vegetative;
 - le modalità di attuazione degli interventi di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o miste artificiali, se necessario, dovrà essere predisposta in seguito alla valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti e mirando l'intervento alla "mitigazione o compensazione".

11.3 Aree di pregio paesaggistico

Rif. Legislativo: Art. 41, L.R. 11/2004

Rif.: Tav.2 – Carta delle Invarianti

Il PAT individua e disciplina, tra le zone di tutela, le aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna.

Nell'area di pregio paesaggistico, costituiscono invariante da tutelare e valorizzare i caratteri e gli elementi significativi che compongono e connotano le aree costituenti tale ambito territoriale, in particolare:

- le risorse naturalistico-ambientali ad altissima sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico individuate dal PTRC
- gli elementi strutturali della rete ecologica ed in particolare gli elementi di maggior rilevanza ambientale connessi direttamente ed indirettamente con il sistema Natura 2000.

Prescrizioni e Vincoli

- Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, o in generale interventi di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:
 - in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi;

- secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati/mitigati.
- In recepimento del PTCP, le nuove attività previste all'interno delle aree della rete ecologica, con l'esclusione dei siti della Rete Natura 2000 cui si applicano le disposizioni di cui al DPR 357/97 e smi, sono consentite previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete ecologica.
- Per le aree del presente articolo valgono anche le norme e prescrizioni di cui al successivo Art.18 nella versione adeguata alle Norme Tecniche del PTCP.

Direttive

Il PI:

- Salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali.
- Favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio.
- Promuove le attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.
- Individua, tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista storico-paesaggistico.
- Promuove la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado.
- Promuove la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti presenti nel territorio.
- Favorisce la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità.

Art.12 Invarianti di natura ambientale

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti

12.1 Invarianti di natura ambientale del sistema del Tesina

Sono aree che rivestono importanza strategica per la conservazione della biodiversità, quali componenti strutturanti la rete ecologica territoriale lungo il sistema fluviale del Tesina, che presenta elementi naturalistici di pregio e notevole varietà floro-faunistica.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT in sede di PI promuove azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, attraverso interventi di sostegno di

convogliamento di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con relativo recapito in adeguati dispositivi di depurazione a manutenzione permanente. Per gli interventi di mitigazione del rischio, il PI valuta anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

In particolare per i terreni definiti non idonei, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si intendono interventi che rientrano: nella manutenzione ordinaria, straordinaria, nel restauro, nel risanamento conservativo e nella ristrutturazione senza ricavo di nuove unità abitative.

Lo scopo è di evitare un aumento del rischio per la popolazione, con possibile perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, e distruzione di attività socio-economiche.

15.1 Aree idonee

Sono state definite "aree idonee", la zona della piana alluvionale del Torrente Tasso, non interessata da esondazioni periodiche, ad est dell'intero territorio comunale, dove la topografia è per lo più pianeggiante (pendenza massima del 2%) e il terreno ha un buon grado di permeabilità legato a condizioni geotecniche e morfologiche buone.

Inoltre, si è ritenuta esente da penalità ai fini edificatori la parte sommitale dei cordoni morenici, della regione occidentale del territorio, dove la morfologia presenta modeste acclività (aree sub-pianeggianti con pendenza massima fino al 20%) ed è supportata da condizioni litologiche con granulometria per lo più grossolana, terreni addensati e con un buon drenaggio superficiale. In generale si tratta di aree con condizioni geomorfologiche favorevoli per l'assenza di frane e di erosioni attive o potenziali e dove la falda varia da profonda a medio-profonda con drenaggio ottimo. In esse le caratteristiche geomeccaniche e geotecniche dei terreni possono essere classificate ottime, per la presenza di litologie con elevato grado di addensamento ed elevate percentuali di materiali granulari grossolani.

Prescrizioni e Vincoli

- Ogni intervento urbanistico o progettuale dovrà essere corredato da un'indagine geologica e geotecnica secondo i contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), da effettuare sull'area direttamente interessata dall'intervento.

15.2 Aree idonee a condizione

All'interno di questa classe ricadono:

- zone con valori di acclività che variano dal 20% fino al 33%;
- zone degli accumuli detritici e di fondovalle;
- zone dove la falda freatica è superficiale;
- zona di esondazione della Piana del Torrente Tasso.

In queste aree le condizioni geomorfologiche e le caratteristiche geomeccaniche variano comunque localmente da discrete a buone. Inoltre vi è assenza di frane ed erosioni attive. Nell'area collinare la falda acquifera risulta profonda, mentre nelle aree di pianura o

intervallive varia da 2 a 5 m dal p.c.; il drenaggio superficiale è buono. Alcune delle "aree idonee a condizione" rientrano in una o più "aree soggette a dissesto idrogeologico": "aree esondabili o a ristagno idrico", "aree di risorgiva", ed "aree soggette ad erosione". Mentre le parti di territorio che, pur non rientrando in nessuna delle perimetrazioni ma sono tuttavia "idonee a condizione", derivano da una valutazione incrociata degli aspetti riportati nelle tavole: Litologica, Idrogeologica e Geomorfologica. Sono state inserite in questa classe le aree di frana stabilizzate e di detrito oltre a tutte le aree caratterizzate da fattori di criticità minori, legati a condizioni geotecniche del terreno mediocri oppure a fattori di instabilità limitati.

Prescrizioni e Vincoli

- Considerando la variabilità delle condizioni geologiche generali dei terreni, ogni intervento urbanistico o progettuale dovrà essere corredato da un'indagine geologica opportunamente estesa alle aree contermini, finalizzate a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.
- Gli interventi che ricadono all'interno di una o più delle perimetrazioni di "aree soggette a dissesto idrogeologico" dovranno contenere gli approfondimenti specificati all'art. 16 delle presenti Norme Tecniche.

15.2.1 Zone ad acclività tra il 20 e il 33%

A tale zona corrispondono i versanti dei cordoni morenici ed una parte della porzione più settentrionale del Comune, nello specifico la zona a nord di Località "Le Colle" a confine con il Comune di Caprino Veronese e la fascia in corrispondenza del confine con il Comune di San Zeno di Montagna.

Prescrizioni e Vincoli

- E' necessario verificare sia le condizioni geologiche geotecniche dei depositi sciolti (depositi morenici) sia effettuare la parametrizzazione del substrato roccioso attraverso la realizzazione di indagini geognostiche e verifiche geomeccaniche.
- La relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica dovrà includere, oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), la verifica di stabilità dello stato attuale e dello stato di progetto (inserimento di edifici o dei manufatti di progetto), nonché le eventuali soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera senza comportare un aumento del grado di criticità dell'area.

15.2.2 Zone degli accumuli detritici e di fondovalle

In particolare all'interno di questa perimetrazione rientrano la zona a nord di San Verolo fino a località Pizzon costituita dai depositi detritici, e i cono o conoidi alluvionali che nel territorio in esame hanno pendenza dal 2% al 10%.

Sono inclusi sia i "conoidi alluvionali", che scendono dal versante in prossimità di Località San Verolo, sia i "conoidi alluvionali" presenti allo sbocco dei paleoalvei degli scaricatori glaciali, nelle località di Pertica, Albaré, Muretti e nell'area subpianeggiante tra Campagnola

e San Verolo. Per quanto riguarda la prima tipologia, si tratta di strutture sedimentarie che, pur presentandosi attualmente inattive, possono divenire sede di trasporto e accumulo di sedimento soprattutto in occasione di eventi meteorici intensi. Diversamente, i depositi dei conoidi alluvionali presenti allo sbocco dei paleoalvei glaciali, sono forme più antiche, da tempo stabilizzate e ricoperte dalla vegetazione. Entrambi i depositi sono caratterizzati da terreni sciolti o poco compattati di natura limoso-argillosa, eterogenei dal punto di vista granulometrico e tessiturale, sia come distribuzione areale sia stratigrafica.

Prescrizioni e Vincoli

- La relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica dovrà includere, oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), specifiche valutazioni sull'elemento di criticità dell'area, rappresentato dalle caratteristiche geotecniche scadenti del terreno, con determinazione degli spessori di tali depositi, localizzazione di eventuali emergenze idriche, verifiche di stabilità dei fronti di scavo e di calcolo dei cedimenti. In particolare tali valutazioni dovranno essere maggiormente accurate, nel caso di progetti che prevedono scavi e/o strutture di notevole carico, soprattutto se localizzati a ridosso di fabbricati o infrastrutture esistenti.

15.2.3 Zone con falda freatica superficiale

All'interno di questa classe ricadono le zone dove la falda freatica è localizzata ad una modesta profondità rispetto il piano campagna, e può raggiungere la superficie sia in occasione di piogge continue o intense, sia per la presenza di condizioni morfologiche particolari caratterizzate da aree topograficamente depresse o con sbarramenti naturali (arginature-località Bondi, località Cà Rossar dove è presente un laghetto di falda drenato da un fossato in occasione di forte piovosità).

Prescrizioni e Vincoli

- Nel caso della realizzazione di vani interrati, la relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica dovrà includere, oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), valutazioni di dettaglio che diano indicazione su sistemi ed opere di mitigazione, atti ad evitare l'allagamento della parte interrata o a preservarla da infiltrazioni sia provenienti dal sottosuolo (falda), sia provenienti dalla superficie.

15.2.4 Zona di esondazione della Piana del Torrente Tasso

Si tratta dell'area che comprende l'intera fascia dei sedimenti alluvionali del Torrente Tasso sede di esondazioni occasionali dovute, non solo dalle portate al colmo di piena, ma soprattutto da volumi di piena generati in occasione di eventi estremi. Si è riportato, quindi, il perimetro dell'area soggetta ad inondazioni, aggiornato secondo la zona interessata dall'ultima esondazione risalente all'ottobre del 1992 (PAI del 2005).

Prescrizioni e Vincoli

- Nel caso di realizzazione di vani interrati, si specifica che essi sono possibili solo nelle aree a pericolosità moderata P1, sulla base delle prescrizioni contenute nella

Valori e Tutele del Sistema Ambientale

Art.18 Rete ecologica

Rif. Legislativo: LR 11/2004

PTCP, artt. 46-49

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

La rete ecologica, definita dal PAT, in coerenza con il PTCP, approvato con DGR 236/2015, è l'insieme delle aree e fasce a vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

Il PAT, infatti, precisa il perimetro delle aree già individuate e definite dal PTCP senza ridurre la consistenza complessiva delle singole aree naturali definite dal PTCP e costituenti la rete.

Il PAT tutela e prevede il consolidamento e la densificazione della rete di elementi vegetali e corsi d'acqua, con i relativi e specifici caratteri naturalistici-ambientali, che favoriscono il mantenimento e sviluppo della biodiversità e garantiscono la continuità del sistema ecologico territoriale.

In particolare, negli elementi della rete individuata, è tutelata la presenza senza soluzione di continuità di spazi aperti di dimensione adeguata a consentire lo spostamento/scambio di individui delle specie animali presenti.

La rete ecologica, inoltre, svolge la sua funzione strategica quale ambito preferenziale per la perequazione ambientale in ambito rurale in funzione alla attuale condizione di naturalità del territorio comunale.

In tali ambiti il PAT:

- pianifica gli interventi di trasformazione dei suoli perseguendo la finalità di salvaguardia e completano i corridoi ecologici, compensando le incidenze previste dalle nuove trasformazioni del territorio con l'accrescimento della funzionalità ecologica della rete;
- promuove la realizzazione dei corridoi ecologici anche mediante l'utilizzo degli istituti della compensazione e della perequazione territoriale;
- promuove gli interventi di rinaturalizzazione, siano essi di riqualificazione, di mitigazione o di compensazione, che devono essere realizzati tramite l'utilizzo dell'ingegneria naturalistica.
- per le nuove attività prevede l'attuazione previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

La rete ecologica comunale di progetto è costituita da:

a. core areas (aree nucleo)

Costituisce l'ossatura della rete stessa; sono frammenti ambientali di habitat ottimale (o sub-ottimale) per determinate specie, immersi in una matrice paesaggistica ambientale con un livello di antropizzazione/utilizzo più bassa. Utili al mantenimento della

connettività per specie abili ad effettuare movimenti a medio/breve raggio attraverso ambienti non idonei. Si tratta di unità di elevato valore funzionale relative alle differenti tipologie ambientali di collegamento; nello specifico l'area ricomprende anche il sito Rete Natura 2000 - IT3210007 Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca di Garda.

b. buffer zones (area di connessione naturalistica)

Sono aree in territori di elevata estensione che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro.

Nello specifico tali zone costituiscono aree in grado di attenuare il livello d'impatto della zona urbana. Tali aree sono preposte alla conservazione delle specie e degli habitat di specie, che favoriscono la dispersione e lo svolgersi delle relazioni dinamiche tramite connessioni tra ecosistemi e biotopi.

Si tratta di aree estese ove persistono e convivono elementi di discreta naturalità nel territorio agricolo ma sono presenti anche aree antropizzate.

Tra queste vanno considerate anche le zone urbanizzate nelle quali sono possibili interventi di sviluppo e trasformazione ma anche naturalizzazione ed inserimento ambientale. In tali aree è necessario sviluppare gli elementi di naturalità esistente e promuovere lo sviluppo agricolo sostenibile finalizzato alle produzioni di qualità, compatibilmente con lo sviluppo di attività economiche integrative, nonché sistemi di produzione di energie rinnovabili.

Tali aree assumono importanza rilevante quali aree preferenziali per la localizzazione di azioni di mitigazione e compensazione ambientale. Infatti in fase di progettazione delle aree di trasformazione, infrastrutturazione, reti e impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti da localizzarsi preferibilmente in queste specifiche aree o nelle altre zone della rete ecologica.

c. corridoi ecologici principali

La funzione dei corridoi principali è esaltata dal fatto di favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali (nodi) e zone cuscinetto assicurando uno scambio lineare tra popolazioni e impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento. L'individuazione dei corridoi ecologici rispecchia l'ambito del Torrente Tesina e del Torrente Tasso.

Prescrizioni e Vincoli

- In recepimento dell'art. 47 del PTCP è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l'habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica; sono, inoltre, vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici.
- In recepimento dell'art. 48 comma 3 del PTCP e dell'art.49 del PTCP le nuove attività previste all'interno delle aree della rete ecologica, con l'esclusione dei siti della Rete Natura 2000 cui si applicano le disposizioni di cui al DPR 357/97 e smi, sono consentite

- previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.
- In recepimento dell'art. 49, punto 3 del PTCP, fatta salva la pianificazione vigente prevista dal presente strumento urbanistico e quanto previsto dall'art.48 comma 3 del PTCP, all'interno delle aree nucleo, delle isole ad elevata naturalità e corridoi ecologici, fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e smi, il comune in sede di pianificazione attuativa:
 - non prevede ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva l'attuazione delle previsioni del PAT, la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico, quali aree a servizi funzionali alla fruizione e conoscenza del territorio e dell'ambiente e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio, ospitalità ricettiva diffusa e concentrata, che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale e che preferibilmente valorizzino ambiti già consolidati;
 - con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, possono ammettersi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;
 - assicura, tramite specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso;
 - incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica;
 - incentiva e tutela le strutture connesse al mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali orientate alla coltura biologica.
 - Nelle more dell'approvazione del PI, sulla base delle specifiche direttive vengono posti i seguenti vincoli e prescrizioni:
 - Gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservati.
 - I nuclei boscati vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
 - Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici. Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti inalterata e/o accresciuta.

Direttive

- Il PI, sulla base delle previsioni del PAT, provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia degli interventi da attuare sia le aree della rete ecologica sia le invarianti di natura paesaggistica;
- Il PI, compatibilmente con quanto previsto dalla LR 11/2004, relativamente al territorio agricolo (art.43), individua, preferibilmente all'interno delle "aree di connessione naturalistica", aree per lo sviluppo di sistemi colturali sostenibili e aree particolarmente vocate a produzioni tipiche o di qualità.
- In sede di PI inoltre:
 - Tutela del contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi della rete ecologica, e nello specifico il consolidamento, espansione, integrazione e ispessimento della rete stessa.
 - Promozione della fruizione e godibilità del territorio aperto, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale - ciclopeditoni, aree di sosta).
 - Nella progettazione del sistema del verde urbano si dovranno privilegiare azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole periurbane e ai "serbatoi di naturalità" (aree boscate, isole di naturalità...)
- Il PI inoltre:
 - mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente.
 - Promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.).
 - Sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti CEE 2080/92 e 2078/92 e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale.
 - Salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.).
 - Favorisce la godibilità e fruibilità del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopeditoni connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.
 - Salvaguarda il territorio prevedendo la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.

Art.19 Barriere infrastrutturali

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

Le barriere infrastrutturali, costituiscono elemento di “non continuità” nel progetto di rete ecologica individuato. Esse costituiscono potenziale ostacolo alla diffusione e alla continuità ecologica (in particolare per la diffusione della fauna selvatica), in quanto ricomprendono per lo più aree edificate e/o urbanizzate ed elementi principali della viabilità, dove essa svolge un ruolo nella frammentazione dell’ambiente.

Direttive

- Il PI al fine di mitigare tale conflittualità promuove e incentiva l’organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto a ridosso delle aree edificate; salvaguardia il carattere di continuità del contesto naturale/paesaggistico; sostiene interventi di ricostituzione e collegamento del sistema agrario riguardanti “corridoi ecologici”, quali siepi, filari di alberi, rete scolante, viabilità campestre, connessioni lineari con il paesaggio rurale.
- Il PI, inoltre, prevede le modalità operative per l’eliminazione/mitigazione degli elementi di degrado e eventuale riqualificazione di parti incoerenti o che impediscono la funzionalità della rete ecologica.
- Il PI, inoltre, individua modalità per aumentare la “permeabilità” ecologica tramite la progettazione di by-pass faunistici.

Art.20 Coni visuali

Rif. Legislativo: artt. 13 e 41 LR 11/2004

Rif.: Tav.4 – Carta della Trasformabilità

Il PAT ha individuato i principali coni visuali che segnalano l’esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, percorsi ciclopedonali, ecc.).

Prescrizioni e Vincoli

- Prima dell’approvazione del PI, per i coni visuali individuati dal PAT, sono previste le seguenti disposizioni di tutela:
 - E’ vietata l’interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione.
 - Fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante puntuale istruttoria, che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.

Azioni strategiche del Sistema Insediativo

Art.28 Aree di urbanizzazione consolidata

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

Il PAT individua come *aree di urbanizzazione consolidata* gli ambiti del territorio in cui i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati e sono presenti strade, infrastrutture, edifici, aree e lotti liberi. Esse possono appartenere sia al sistema residenziale, sia al sistema economico-produttivo e sia al sistema turistico-ricettivo.

Nelle aree di urbanizzazione consolidata sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti nel rispetto degli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione del territorio ed in coerenza con i limiti quantitativi fissati nella disciplina dei singoli ATO.

Le aree di urbanizzazione consolidata di tipo economico-produttivo sono state individuate come ambiti produttivi definiti comunali dal PTCP e sono stati classificati come ambiti produttivi consolidati in adeguamento all'art.60 del PTCP, per i quali viene mantenuta la destinazione economico-produttiva.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT prescrive il mantenimento, la manutenzione, la riqualificazione e il completamento della struttura insediativa consolidata.
- In attesa dell'approvazione del PI, adeguato alle seguenti direttive, si applica la disciplina del PRG vigente ove questo non sia in contrasto con le disposizioni del PAT.
- Negli ambiti ove siano in corso interventi urbanistico-edilizi, conseguenti a previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati, restano in vigore la disciplina particolareggiata ed i contenuti convenzionati in essere fino alla scadenza della convenzione. Dopo di tale scadenza, il PI definisce criteri e modalità di intervento ammesse per le parti non attuate.

Direttive

- Il PI:
 - Precisa il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata.
 - Disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo.
 - Indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica delle parti di territorio da trasformare, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando gli indici edificatori e, in generale, i parametri quantitativi e le destinazioni d'uso, valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.
 - Disciplina gli interventi volti a:
 1. Migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:

- Interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, prevedendo anche l'opportunità di ispessimenti e/o ampliamenti di superfici e di volume, sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente.
 - Conferma dei processi di riqualificazione in atto già previsti dalla pianificazione vigente.
 - Integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.
 - Riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico.
 - Interventi di completamento, ricucitura e riprogettazione dei margini, in relazione agli spazi aperti adiacenti.
 - Riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani.
 - Miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche attraverso la loro connessione in rete con il sistema dei percorsi di fruizione del territorio aperto.
 - Prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura.
 - Miglioramento delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture, ecc.).
 - Mitigazione degli effetti dovuti a situazioni incompatibili causate dalla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, ad esempio residenziale e produttiva, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi di schermatura (ad esempio fasce-tampone boscate).
 - Riqualificazione della Scena Urbana.
 - Eliminazione delle barriere architettoniche.
 - Mitigazione dell'inquinamento di varia natura, in particolare di quello da anidride carbonica con la creazione di barriere vegetali e/o miste artificiali, predisposte in seguito alla valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria, mirando l'intervento alla "mitigazione o compensazione".
2. Promuovere il completamento del tessuto insediativo e migliorare il patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, in risposta alle esigenze di oggi, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, ponendo attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili, attraverso:
- Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi incongrui, da definire con il PI per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorire il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-ambientale valgono le disposizioni di cui all'art.21.1.
 - Interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente.

- Riordino, riqualificazione e completamento del sistema insediativo consolidato esistente. A tal fine il PI definisce le zone insediative da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica e disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo. Inoltre il PI individua le possibilità di completamento del sistema insediativo da localizzare in adiacenza alle aree residenziali consolidate esistenti, anche attraverso il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali, stabilendone anche le modalità di intervento e i parametri quantitativi.
- Recupero e rigenerazione urbanistico-ambientale delle aree con attività dismesse o riusi temporanei degli immobili, applicando criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività, promuovendo e facilitando l'iniziativa degli operatori e garantendo, allo stesso tempo, la massima qualità urbanistica degli interventi.
- Riqualificazione urbanistica delle aree economico-produttive esistenti e valutazione, in sede di PI, delle possibili soluzioni di progetto dei vuoti residui tra gli insediamenti esistenti o a ridosso degli stessi, in maniera tale da riordinare e riorganizzarne la funzionalità complessiva del sistema anche sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di servizi.
- Riorganizzazione degli insediamenti economico-produttivi esistenti in coerenza con gli assetti previsti dallo strumento urbanistico previgente.
- Possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo a funzione produttiva per ampliamenti di strutture esistenti secondo le disposizioni del successivo art.33.
- Riqualificazione delle strutture turistico-alberghiere esistenti con possibilità di ampliamenti finalizzati al miglioramento della qualità dei servizi offerti, atti a promuovere definitivamente il proprio territorio per un turismo di qualità che possa, peraltro, attestarsi come "turismo per tutto l'anno". Inoltre il PI valuterà la possibilità di realizzare nuove strutture di qualità, con la dotazione di strutture con una serie di servizi (centri congressi, centri salute e benessere, attività ludico-sportive, parchi, etc.) da localizzare in adiacenza all'area urbana consolidata esistente a potenziamento del ruolo e della vocazione turistica di qualità del Comune di Costermano sul Garda.
- Il PI potrà modificare gli indici edificatori nelle aree urbane consolidate esistenti destinate alla residenza, alle attività produttive e ai servizi.
- Il PI valuta la compatibilità delle funzioni presenti nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale) e conseguentemente ne definisce la disciplina:
 - Trasferimento/eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili.

- Mantenimento con riqualificazione e mitigazione degli impatti rispetto alle funzioni contigue, per le funzioni che possono essere rese compatibili o il cui effetto di disturbo può essere schermato.
- Consolidamento e possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili.

28.1 Struttura turistico-alberghiera di qualità

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

È definita struttura turistico-alberghiera di qualità una nuova struttura e/o ampliamento di struttura esistente che favorisce il potenziamento del ruolo e della vocazione turistica del territorio di Costermano sul Garda con un turismo di qualità, che possa, peraltro, attestarsi come “turismo per tutto l’anno”.

È individuata nella Tavola 4 Carta della trasformabilità con specifico simbolo.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT individua una nuova struttura turistico-alberghiera di qualità all’interno nell’ATO A1.1 in corrispondenza dell’area urbana consolidata del PAT vigente. Infatti tale area derivante dallo strumento urbanistico previgente è stata precedentemente assoggettata ad un piano urbanistico attuativo approvato. A sud dell’area urbana consolidata attualmente è presente un fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia con ampliamento per un complesso alberghiero di volumetria totale autorizzata pari a 3.976 mc, anch’essa derivante dallo strumento urbanistico previgente.

Il PAT assoggetta il nuovo intervento all’interno dell’area urbana consolidata prevista dal PAT vigente a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), da convenzionarsi attraverso accordo pubblico-privato art. 6 LR 11/04, che accederà ad apposito Piano degli Interventi con il riconoscimento di beneficio pubblico a favore dell’Amministrazione Comunale.

L’ambito dello strumento urbanistico attuativo dovrà comprendere anche il sopra citato edificio esistente e la relativa area di pertinenza.

La nuova struttura turistico-alberghiera dovrà essere connessa e integrarsi all’edificio esistente, già destinato precedentemente ad attività alberghiera, e si svilupperà poi in corrispondenza dell’area urbana consolidata individuata.

La nuova struttura dovrà relazionarsi, armonizzarsi ed integrarsi con il contesto paesaggistico-ambientale circostante prevedendo anche misure di mitigazione per un miglior inserimento ambientale del progetto grazie alla creazione di efficaci sistemi ecologici.

Il progetto dovrà tenere in considerazione e adeguarsi alla morfologia dei luoghi.

I servizi di qualità ed accessori legati all’attività turistico-alberghiera (SPA, sala congressi-convegni, attività ludico-sportive, etc) dovranno essere dimensionalmente consistenti.

Ai fini dell’assoggettamento alla procedura VAS, la struttura turistico-alberghiera di qualità dovrà essere sottoposta alla verifica di assoggettabilità ai sensi dell’art.12 del DLgs 152/2006 in sede di PUA.

56.3 ATO R1.3 Albaré

Superficie territoriale 2.456.938 mq

Identificazione

L'ATO è situato nella parte meridionale del territorio comunale ed è attraversato da Nord a Sud dal Torrente Tasso, interessato, tra l'altro, da fenomeni di esondazione di epoca recente, e, più ad Ovest dalla strada provinciale SP9 di valenza territoriale, che conduce dal casello di Affi al Comune di San Zeno di Montagna e permette, anche, la connessione con la riviera gardesana.

Sul fronte occidentale di tale arteria si sviluppa, in modo pressoché compatto, quasi tutto il centro abitato della frazione di Albaré con alcuni insediamenti lineari sul fronte opposto.

Nella parte occidentale della SP9, al di là del Torrente Tasso, a ridosso del confine orientale di Costermano sul Garda si sviluppano in modo isolato l'area produttiva di Albaré e, più a Nord, il nucleo abitato della frazione di Gazzoli con il suo Centro Storico.

L'ATO comprende, anche, nella parte settentrionale, l'area artigianale del capoluogo che si sviluppa lungo il fronte orientale dell'arteria territoriale.

Obiettivi locali

1. Tutela e valorizzazione delle aree boschive di modesta entità.
2. Tutela e conservazione delle aree a rischio archeologico in località Albaré e Gazzoli.
3. Tutela e salvaguardia delle aree esondabili o a ristagno idrico in riferimento al PAI relativamente al Torrente Tasso nella parte orientale della Frazione di Albaré attraverso la manutenzione del torrente allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione, con criteri di ingegneria naturale, delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici.
4. Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva dell'aspetto ambientale-paesaggistico del territorio stesso, valorizzandolo non solo con l'attività agricola primaria, ma anche con altre attività ad essa complementari come il turismo rurale e l'agriturismo, assieme a funzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche specifiche esistenti come le attività ricreative legate al turismo visitazionale/culturale, allo svago ed al tempo libero, alle attività ludico-sportive all'aria aperta.
5. Salvaguardia e valorizzazione dei Beni Culturali in riferimento alle funzioni compatibili ammesse e nel rispetto di quanto previsto all'art.24.2.
6. Tutela, conservazione e valorizzazione della Villa Veneta Marcato detta Cà del Diaol e della relativa area di pertinenza.
7. Riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico di Albaré e Gazzoli attraverso la tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, inteso sia come sistema insediativo nel suo complesso sia come singola unità edilizia, con l'inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti, sia pubblici che privati.

8. Incentivazione delle piccole attività commerciali e di servizio compatibili con la residenza all'interno del Centro Storico.
9. Studio attento ed accurato dell'arredo urbano del centro abitato, degli spazi pubblici scoperti, quali piazze, strade, parcheggi, e dell'illuminazione in coerenza con gli indirizzi specifici di cui all'art.24.1.
10. Riordino morfologico dell'edificato, tutelando e valorizzando gli edifici, i manufatti e gli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi.
11. Riqualficazione della scena urbana.
12. Riordino, riqualficazione e completamento del sistema insediativo consolidato; a tale scopo il PI definirà i possibili interventi di nuova costruzione a completamento del tessuto insediativo esistente, che dovranno localizzarsi in adiacenza alle aree residenziali consolidate, cui si integreranno anche con la viabilità locale ed attraverso il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi di centralità; il PI stabilirà, inoltre, le modalità di intervento ed i parametri quantitativi.
13. Conferma della riqualficazione e riconversione della pianificazione previgente di un'area, posta a sud della frazione di Albaré, costituita da allevamenti zootecnici intensivi in area da destinare principalmente alla residenza.
14. Conferma dello sviluppo residenziale della pianificazione previgente in corrispondenza del fronte meridionale del centro abitato di Albaré e in corrispondenza del fronte occidentale del centro abitato di Gazzoli. Relativamente allo sviluppo del fronte meridionale di Albaré in corrispondenza della fascia di rispetto dell'elettrodotto è prevista una fascia di mitigazione ambientale nei confronti del territorio aperto.
15. Sviluppo residenziale in corrispondenza del fronte meridionale del centro abitato della località Gazzoli in un'area di proprietà comunale con realizzazione anche di una zona a servizi. In sede di PI l'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità di inserire eventuali porzioni di area da destinare a edilizia economico popolare e/o edilizia convenzionata.
16. Potenziamento della rete dei servizi pubblici, anche attraverso la conferma, in toto o in parte, delle aree a servizi già previste dalla pianificazione previgente.
17. Riqualficazione e riconversione del centro abitato di Albaré in cui sono presenti zone destinate a servizi pubblici utilizzate per l'istruzione (Asilo nido, Scuola dell'infanzia, Scuola primaria), per il gioco e lo sport e per l'area parrocchiale della Chiesa di Albaré. In tale area l'Amministrazione Comunale intende promuovere un progetto di riorganizzazione e riqualficazione urbanistica per il miglioramento della qualità urbana che si deve integrare con il contesto urbano della frazione, che preveda la realizzazione di spazi pubblici (percorsi, piazze) edifici residenziali ed attività compatibili con la residenza e spazi aperti per attività ludico-sportive, nonché la realizzazione del nuovo plesso scolastico unico da destinare alla scuola primaria del comune di Costermano sul Garda. In riferimento a queste azioni è già in atto un iter formativo di un'apposita variante allo Strumento Urbanistico Previgente. Il PAT si limita, pertanto, a registrare,

- prendere atto e confermare tali azioni che sono già in corso con procedimento e prassi diverse da quelle del redigendo PAT.
18. Assestamento delle previsioni di espansione della pianificazione previgente della zona produttiva di Albaré. È previsto solamente un modesto ampliamento fisiologico verso nord, solo fino al limite fisico all'edificazione individuato dal PAT, della zona produttiva esistente di Albaré per le aziende produttive esistenti. Tale previsione dovrà essere oggetto in sede di PI di preventiva concertazione con l'Amministrazione Provinciale di Verona.
 19. Modesto ispessimento verso il fronte orientale della zona produttiva di Costermano allo scopo solamente di una riqualificazione funzionale rispetto agli insediamenti esistenti, realizzando una nuova viabilità comunale, che intende limitare gli accessi direttamente sulla viabilità di valenza territoriale SP9.
 20. Previsione all'interno dell'area produttiva esistente di Costermano, situata lungo la SP9, della riclassificazione di una porzione della stessa a destinazione commerciale. Dovranno essere reperiti gli standard di legge relativi a tale attività commerciale.
 21. Conferma, riqualificazione, potenziamento e sviluppo dell'attività turistico-ricettiva esistente situata a nord del centro abitato di Albaré con accesso direttamente dalla SP9. Le nuove costruzioni dovranno ispirarsi a principi di semplicità e sobrietà architettonico-formali tipici della zona agricola e della tradizione del costruire locale in riferimento al contesto circostante caratterizzato dalla presenza di un bene culturale.
 22. Possibilità di trasferire l'impianto di distribuzione carburante esistente lungo la viabilità territoriale esistente SP9 in funzione del nuovo tratto di viabilità alternativa previsto. Tale azione, oltre a migliorare la funzionalità dell'impianto stesso, permette la riqualificazione in senso urbano della SP9 esistente e del suo tessuto di bordo in corrispondenza del centro abitato di Albaré.
 23. Realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'impianto semaforico esistente del centro abitato di Albaré per migliorare la funzionalità viabilistica. Tale intervento è stato già realizzato.
 24. Promozione, realizzazione e sviluppo di una rete ciclopedonale connessa con il sistema dei servizi e dei percorsi naturalistici degli ambiti naturalistico-ambientali presenti sul territorio.

Funzioni attribuite

- Utilizzazioni esistenti.
- Funzioni residenziali.
- Attività economiche e di servizio compatibili con la residenza (attività commerciali al dettaglio, studi professionali, uffici pubblici e privati, pubblici esercizi, artigianato di servizio ecc.), in corrispondenza degli insediamenti residenziali, volte al miglioramento della qualità urbana ed abitativa degli stessi ed allo sviluppo socio-economico.
- Funzioni turistico-ricettive.
- Funzioni economico-produttive ed attività connesse.

- Funzioni di servizio urbano e potenziamento dei servizi urbani, con priorità alle aree verdi di quartiere ed alle attrezzature culturali, assistenziali, sanitarie, socio-economiche, per il tempo libero, ricettive, pubblici esercizi ecc.

Dimensionamento (art. 31 LR11/2004)

ATO R1.3

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	50.530	10	20

Abitante teorico	mc 150
-------------------------	--------

Residenti	1.171	Standard urbanistici richiesti		
ab. teorici aggiunti	337	aree per servizi aggiuntive	mq	10.110
Totale ab. teorici	1.508	aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	45.240

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
Commerciale/direzionale	Slp		Standard	100mq/100mq
	mq	200	aree per servizi aggiuntive	mq 200

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
Turistico/ricettivo	Volumetria		Standard	15mq/100mc
	mc	0	aree per servizi aggiuntive	mq 300

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
Industria/artigianato	Superficie di zona		Standard	10mq/100mq
	mq	5.000	aree per servizi aggiuntive	mq 5.000