



Comune di  
**BONAVIGO**

Provincia di  
Verona

**P.A.T.**

Elaborato

**NT**

Scala

## Norme Tecniche



### GRUPPO DI LAVORO

#### Progettisti incaricati

Ing. Mario Medici  
Arch. Nicola Grazioli  
Arch. Emanuela Volta  
Collaboratore: Geom. Fabiano Zanini  
Studio Medici - 37132 VERONA  
Via Mons. Giacomo Gentilin 62

#### Valutazione Ambientale Strategica

Dott. Geol. Cristiano Mastella  
Via E. Dall'Acqua n. 8, S. Pietro Cariano [VR]  
Collaboratori: Ing. Agnese Tosoni  
e Arch. Nicola Grazioli - Studio Medici

#### Analisi Geologiche

Dott. Geol. Cristiano Mastella  
Collaboratore: Dott. Tomaso Bianchini

#### Analisi Agronomiche

Dott. For. Giuseppe Palleschi  
Via Monte Canino 4, Verona  
Collaboratore  
Dott. For. Giovanni Zanoni

#### Valutazione VINCA

Dott. Geol. Cristiano Mastella  
Collaboratore: Dott. Alessandro Rigoni

#### Valutazione Compatibilità Idraulica

Dott. Geol. Cristiano Mastella  
Collaboratore: Dott. Tomaso Bianchini

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

**Comune di Bonavigo**  
Sindaco Ermanno Gobbi

**Regione Veneto**  
Direzione Urbanistica

**Provincia di Verona**  
Servizio Urbanistica

**Progettisti incaricati**  
Ing. Mario Medici  
Arch. Nicola Grazioli  
Arch. Emanuela Volta

37132 Verona  
Via Mons. Giacomo Gentilin, 62

GRUPPO DI LAVORO  
PAT BONAVIGO

Coordinatore regionale

**ARCH. RITA ANNA PUGLIELLI**  
Direzione Urbanistica Regione Veneto

Coordinatore provinciale

**ARCH. GRAZIANO SCARSINI**  
Servizio Urbanistica Provincia di Verona

Coordinatore comunale

**GEOM. CLAUDIO MATTIOLO (fase adozione)**  
**ARCH. PAOLO ROSSI (fase approvazione)**  
Responsabili Settore Tecnico Comune di Bonavigo

Progettisti incaricati

**ING. MARIO MEDICI**  
**ARCH. NICOLA GRAZIOLI**  
**ARCH. EMANUELA VOLTA**

STUDIO MEDICI  
via Monsignor Giacomo Gentilin 62 37132 Verona  
Tel 045-8920373 Fax 045-8937466

*con collaboratore*

***geom. Fabiano Zanini***

Analisi Geologiche

**DOTT. GEOL. CRISTIANO MASTELLA**  
Via E. Dall'Acqua n. 8, 37020 S. Pietro Cariano [VR]  
tel./fax 045-6850199

*con collaboratore*

***dott. Tomaso Bianchini***

Analisi Agronomiche

**DOTT. FOR. GIUSEPPE PALLESCHI**  
Via Monte Canino 4, Verona  
tel. 045-8341529, fax 045-8341529

*con collaboratore*

***Dott. For. Giovanni Zanoni***

Valutazione Ambientale strategica

**DOTT. GEOL. CRISTIANO MASTELLA**  
Via E. Dall'Acqua n. 8, 37020 S. Pietro Cariano [VR]  
tel./fax 045-6850199

*con collaboratore*

***Dott. Agnese Tosoni***

Valutazione VINCA

**DOTT. GEOL. CRISTIANO MASTELLA**  
Via E. Dall'Acqua n. 8, S. Pietro Cariano [VR]  
tel./fax 045-6850199

*con collaboratore*

***Dott. Alessandro Rigoni***

Valutazione Compatibilità idraulica

**DOTT. GEOL. CRISTIANO MASTELLA**  
Via E. Dall'Acqua n. 8, S. Pietro Cariano [VR]  
tel./fax 045-6850199

*con collaboratore*

***dott. Tomaso Bianchini***

**SOMMARIO**

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>7</b>
<i>Art. 1 - Contenuti del PAT.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 2 - Elaborati del PAT.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 3 - Disposizioni transitorie e di salvaguardia.....</i>	<i>11</i>
<b>TITOLO II - ASSETTO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>13</b>
<i>Art. 4 - Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali .....</i>	<i>13</i>
Art. 4.1 - Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto .....	13
Art. 4.2 - Invarianti.....	14
Art. 4.3 - Fragilità .....	15
Art. 4.4 - Azioni strategiche, Valori e tutele e Sistema relazionale.....	15
<i>Art. 5 - Assetto del territorio e definizione degli obiettivi locali.....</i>	<i>16</i>
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO.....</b>	<b>17</b>
<b>CAPO I – VINCOLI, ELEMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E FASCE DI RISPETTO .....</b>	<b>17</b>
<i>Art. 6 – Vincoli .....</i>	<i>17</i>
Art. 6.1 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua .....	18
Art. 6.2 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Zone boscate.....	19
Art. 6.3 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 .....	19
Art. 6.4 - Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e 3519/2006 – Intero Territorio .....	20
<i>Art. 7 - Rete Natura 2000 – Siti di Importanza Comunitaria.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 8 - Pianificazione di livello superiore.....</i>	<i>22</i>
Art. 8.1 - Ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi o riserve naturali, archeologiche e a tutela paesaggistica .....	22
Art. 8.2 - Piano d'area "Pianure e Valli Grandi Veronesi" adottato – Intero territorio .....	23
Art. 8.3 - Centri Storici.....	23
Art. 8.4 - P.T.C.P. Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale.....	24
<i>Art. 9 - Altri elementi di vincolo .....</i>	<i>24</i>
Art. 9.1 - Idrografia/Fasce di rispetto.....	24
Art. 9.2 - Viabilità/Fasce di rispetto.....	25
Art. 9.3 - Elettrodotti/Fasce di rispetto.....	26
Art. 9.4 - Depuratori/Fasce di rispetto.....	27
Art. 9.5 - Cimiteri/Fasce di rispetto .....	28
Art. 9.6 - Allevamenti zootecnici intensivi.....	28
<b>CAPO II - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLE INVARIANTI.....</b>	<b>31</b>
<i>Art. 10 - Invarianti .....</i>	<i>31</i>
<b>Art. 10.1 - Invarianti di natura paesaggistica .....</b>	<b>31</b>
Art. 10.1.1 – Ambiti di natura paesaggistica.....	31
Art. 10.1.2 – Filari alberati e siepi campestri.....	32
Art. 10.1.3 – Parchi storici e grandi alberi significativi.....	33
Art. 10.1.4 - Argini.....	33
<b>Art. 10.2 - Invarianti di natura ambientale .....</b>	<b>34</b>
Art. 10.2.1 – Ambiti di natura ambientale.....	34
Art. 10.2.2 – Adige e corsi d'acqua principali.....	35

<b>Art. 10.3 - Invarianti di natura storico-monumentale .....</b>	<b>35</b>
Art. 10.3.1 - Ambiti di natura storico-monumentale.....	36
Art. 10.3.2 - Elementi puntuali di natura storico-monumentale.....	37
<b>Art. 10.4 - Invarianti di natura agricolo-produttiva.....</b>	<b>37</b>
Art. 10.4.1 - Aree ad elevata utilizzazione agricola .....	37
<b>CAPO III - AMBITI DELLA FRAGILITA' .....</b>	<b>39</b>
<b>Art. 11 - Fragilità.....</b>	<b>39</b>
<b>Art. 11.1 - Compatibilità geologica.....</b>	<b>39</b>
Art. 11.1.1 - Aree idonee a condizione e non idonee .....	39
<b>Art. 11.2 - Aree soggette a dissesto idrogeologico.....</b>	<b>42</b>
Art. 11.2.1 - Aree esondabili o a periodico ristagno idrico.....	42
<b>Art. 11.3 - Altre componenti di fragilità ambientale .....</b>	<b>43</b>
Art. 11.3.1 - Corsi e specchi d'acqua.....	43
Art. 11.3.2 - Aree comprese fra gli argini maestri e il corso di acqua dei fiumi e nelle isole fluviali .....	44
Art. 11.3.3 - Idrografia/Zone di tutela .....	45
Art. 11.3.4 - Aree boschive .....	46
Art. 11.3.5 - Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna .....	47
Art. 11.3.6 - Area a rischio archeologico .....	48
<b>CAPO IV - AMBITI DELLA TRASFORMABILITA' .....</b>	<b>49</b>
<b>Art. 12 - Azioni strategiche del sistema insediativo.....</b>	<b>49</b>
<b>Art. 12.1 - Ambiti di urbanizzazione consolidata .....</b>	<b>49</b>
<b>Art. 12.2 - Ambiti di edificazione diffusa .....</b>	<b>51</b>
<b>Art. 12.3 - Aree e interventi di riqualificazione e riconversione .....</b>	<b>54</b>
<b>Art. 12.4 - Opere incongrue .....</b>	<b>55</b>
<b>Art. 12.5 - Limiti fisici all'espansione .....</b>	<b>56</b>
<b>Art. 12.6 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale .....</b>	<b>57</b>
<b>Art. 12.7 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso .....</b>	<b>59</b>
<b>Art. 12.8 - Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti e di previsione .....</b>	<b>62</b>
<b>Art. 13 - Valori e tutele.....</b>	<b>63</b>
<b>Art. 13.1 - Centri Storici e Corti rurali .....</b>	<b>63</b>
<b>Art. 13.2 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale delle Ville Venete.....</b>	<b>65</b>
<b>Art. 13.3 - Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale .....</b>	<b>66</b>
<b>Art. 13.4 - Complessi a valore testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati .....</b>	<b>66</b>
<b>Art. 13.5 - Pertinenze scoperte da tutelare .....</b>	<b>67</b>
<b>Art. 13.6 - Coni visuali .....</b>	<b>68</b>
<b>Art. 13.7 - Aree nucleo .....</b>	<b>69</b>
<b>Art. 13.8 - Isole a elevata naturalità (Stepping stones) .....</b>	<b>69</b>
<b>Art. 13.9 - Aree di connessione naturalistica (Buffer zone) .....</b>	<b>70</b>
<b>Art. 13.10 - Corridoi ecologici .....</b>	<b>72</b>
<b>Art. 13.11 - Ambiti di tutela agricola .....</b>	<b>72</b>
Art. 13.11.1 - San Tomaso .....	73
Art. 13.11.2 - La Campagna di Bonavigo.....	73
<b>Art. 13.12 - Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture.....</b>	<b>75</b>
<b>Art. 13.13 - Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali: Parco dell'Adige .....</b>	<b>75</b>
<b>Art. 14 - Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale .....</b>	<b>76</b>

<b>Art. 14.1 - Direttive per la disciplina degli interventi relativi alle Unità Edilizie .....</b>	<b>77</b>
<b>Art. 14.2 - Unità Edilizie di valore culturale.....</b>	<b>78</b>
<b>Art. 14.3 - Unità Edilizie prive di valore culturale.....</b>	<b>79</b>
<b>Art. 14.4 - Indirizzi di progettazione urbanistica per il PI .....</b>	<b>80</b>
<b>Art. 15 - Sistema relazionale .....</b>	<b>83</b>
<b>Art. 15.1 - Viabilità di connessione territoriale ed extraurbana.....</b>	<b>84</b>
<b>Art. 15.2 - Direttrici principali per l'organizzazione delle connessioni urbane .....</b>	<b>85</b>
<b>Art. 15.3 - Corridoi per infrastrutture di maggior rilevanza .....</b>	<b>85</b>
<b>Art. 15.4 - Connessioni viabilistiche da riorganizzare .....</b>	<b>87</b>
<b>Art. 15.5 - Percorsi pedonali/ciclopeditoni .....</b>	<b>87</b>

#### **TITOLO IV - PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI PI E PER LA QUALITÀ EDILIZIA E URBANISTICO-AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI..... 89**

<b>Art. 16 - Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile .....</b>	<b>89</b>
<b>Art. 17 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico.....</b>	<b>89</b>
<b>Art. 17.1 - Mitigazione e Tutela idraulica .....</b>	<b>90</b>
<b>Art. 17.2 - Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima.....</b>	<b>93</b>
<b>Art. 17.3 - Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti .....</b>	<b>94</b>
<b>Art. 17.4 - Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa .....</b>	<b>94</b>
<b>Art. 17.5 - Mitigazione per le acque reflue di scarico .....</b>	<b>95</b>
<b>Art. 18 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica</b>	<b>96</b>
<b>Art. 19 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio .....</b>	<b>98</b>
<b>Art. 20 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica .....</b>	<b>99</b>
<b>Art. 21 - Direttive per il Piano degli Interventi e Schede Progettuali.....</b>	<b>100</b>
<b>Art. 22 - Applicazione del PAT, criteri e limiti entro i quali il PI può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante. ....</b>	<b>101</b>
<b>Art. 23 - Requisiti per il benessere abitativo e il risparmio energetico .....</b>	<b>102</b>
<b>Art. 24 - Compatibilità ambientale degli interventi.....</b>	<b>103</b>
<b>Art. 25 - Compensazione ambientale.....</b>	<b>103</b>

#### **TITOLO V - IL TERRITORIO AGRICOLO ..... 105**

<b>Art. 26 - Il territorio agricolo .....</b>	<b>105</b>
<b>Art. 26.1 - Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti .....</b>	<b>105</b>
<b>Art. 26.2 - Edificabilità .....</b>	<b>106</b>
Art. 26.2.1 - Interventi di trasformazione del territorio agricolo.....	109
Art. 26.2.2 - Miglioramenti fondiari.....	109
Art. 26.2.3 - Tutela ambientale .....	109
<b>Art. 26.3 - Allevamenti .....</b>	<b>110</b>
<b>Art. 26.4 - Utilizzo della zona agricola .....</b>	<b>112</b>

#### **TITOLO VI - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)..... 114**

<b>Art. 27 - Generalità .....</b>	<b>114</b>
<b>Art. 27.1 - Dimensionamento .....</b>	<b>115</b>
<b>Art. 27.2 - Dimensionamento insediativo e dei servizi .....</b>	<b>116</b>
<b>Art. 27.3 - Direttive generali sugli ATO .....</b>	<b>117</b>

---

<i>Art. 28 - Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico .....</i>	<b>117</b>
<i>Art. 29 - Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo .....</i>	<b>119</b>
<i>Art. 30 - Schede direttive degli ATO .....</i>	<b>120</b>
<b>TITOLO VII - NORME E CRITERI GENERALI FINALI .....</b>	<b>122</b>
<i>Art. 31 - Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate..</i>	<b>122</b>
<i>Art. 32 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria .....</i>	<b>123</b>
<i>Art. 33 - Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 447/98 e s.m.i.....</i>	<b>125</b>
<i>Art. 34 - Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati .....</i>	<b>127</b>
<i>Art. 35 - Criteri per la stipula di Accordi di programma tra soggetti pubblici .....</i>	<b>129</b>
<i>Art. 36 - Criteri di localizzazione impianti di comunicazione elettronica .....</i>	<b>129</b>
<b>TITOLO VIII – CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PAT, IN RAPPORTO ALLA VAS.....</b>	<b>132</b>
<i>Art. 37 - Previsioni di sostenibilità del PAT in rapporto alla VAS.....</i>	<b>132</b>
<b>ALLEGATO 1 .....</b>	<b>134</b>

## ***Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI***

### **Art. 1 - Contenuti del PAT**

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Bonavigo è redatto con i contenuti di cui agli artt. 3, 5 e 15 della LRV 11/2004.

Il Piano Regolatore Comunale (PRC) in base all'art. 12 LRV 11/2004 è articolato nelle sue parti Strutturali e Operative in due diversi strumenti: il PAT/PATI (Piano di Assetto del Territorio o Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) e il PI (Piano degli Interventi).

- a) Il Piano di Assetto del territorio (PAT/PATI) è lo strumento di pianificazione redatto sulla base di previsioni decennali e rimane vigente a tempo indeterminato, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili;
- b) Il Piano degli Interventi (PI) in coerenza e in attuazione del PAT/PATI individua gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione degli interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità. Il PI si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti settoriali comunali. Ha la valenza di cinque anni ed è adottato e approvato dal Consiglio Comunale.

Le indicazioni grafiche contenute nel PAT/PATI, e in particolare nella Tav. 4 – Carta della Trasformabilità, non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Ove specificatamente indicato dalle presenti Norme, la simbologia adottata negli elaborati grafici del PAT indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica; in tali casi sarà compito del PI, sulla base di quanto già indicato dal PAT, individuare puntualmente gli ambiti su cui applicare tali azioni, senza che ciò comporti variante al PAT.

Il PAT ha come obiettivo la valorizzazione e la tutela del territorio nei suoi valori produttivi paesaggistici e ambientali, nell'ottica di un equilibrato sviluppo tra ambiente naturale e ambiente antropizzato. A tal fine il PAT favorisce il recupero del patrimonio edilizio esistente e la qualificazione degli ambiti urbani.

Le disposizioni del PAT hanno efficacia sia nei confronti dei privati che delle pubbliche amministrazioni.

Le Norme Tecniche hanno il compito di stabilire direttive, prescrizioni e vincoli in correlazione con le indicazioni degli elaborati grafici del PAT.

La disciplina del PAT:

- recepisce le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore (nazionale e regionale);
- definisce le "regole" per la formazione dei successivi strumenti urbanistici operativi per centrare:

**obiettivi generali:** finalità generali che il Comune di Bonavigo intende raggiungere attraverso il PAT nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale;

**obiettivi locali:** obiettivi da perseguire nelle singole parti di territorio, definite come Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

Rispetto a tali obiettivi il PAT opera scelte progettuali:

- **strutturali**, ovvero orientate a conformare un'organizzazione e un assetto stabile del territorio nelle sue forme fisiche, materiali e funzionali prevalenti, nel medio e lungo periodo;
- **strategiche**, ovvero di natura prevalentemente programmatica, per il raggiungimento, rispetto alla situazione presente, di un particolare scenario di assetto e sviluppo.

La disciplina del PAT si articola in:

- a) **disposizioni generali**, riferite agli elementi che compongono il territorio, e articolate rispetto ai tre sistemi che lo strutturano e lo rappresentano in tutti i suoi aspetti:
  - sistema ambientale e paesaggistico;
  - sistema insediativo;
  - sistema relazionale.
- b) **disposizioni locali**, riferite ai contesti territoriali, omogenei per le specifiche caratteristiche ambientali, insediative e funzionali (ATO).

Disposizioni generali e disposizioni locali si integrano e completano a vicenda.

Le varianti al PAT sono adottate e approvate con le procedure di cui all'articolo 14, comma 10 della LRV 11/2004.

### **Disposizioni per il Piano degli Interventi (PI)**

Il PI sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di Piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi, entro i limiti indicati dal PAT, dai perimetri da questo delineati per le Aree di Urbanizzazione Consolidata e gli Ambiti di Edificazione Diffusa, alle seguenti condizioni:

- che, in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e il dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza (va rammentato che le aree di edificazione diffusa "consumano" SAU quando ne comportino la trasformazione in senso insediativo in sede di PI);
- che tali modifiche escludano le aree interessate da "invarianti", "vincoli", "fragilità" e le aree classificate in "valori e tutele";
- che comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti.

Tali variazioni dovranno naturalmente avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e di contenimento della dispersione insediativa, impedendo e/o controllando la costruzione a nastro lungo le strade di interconnessione tra aggregati insediativi, la "fusione" tra gli stessi, e avendo soprattutto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

Si richiama inoltre quanto contenuto nel merito all' Art. 22 - Applicazione del PAT, criteri e limiti entro i quali il PI può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante, comma 3 delle presenti Norme.

In sede di formazione del primo Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della LRV 11/2004, l'Amministrazione Comunale, rapportandosi con il bilancio comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede quantomeno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale, al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge.

Il Piano degli Interventi dovrà garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.107 del 5 novembre 2009 e s.m.i.

Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà successivamente avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI che predispongano l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti di territorio e/o per temi.

In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

## **Art. 2 - Elaborati del PAT**

La disciplina del PAT è composta dalle prescrizioni contenute negli elaborati grafici del PAT e nelle presenti Norme Tecniche che lo compongono.

Ad ogni indicazione contenuta all'interno della legenda delle tavole grafiche corrisponde un articolo delle presenti Norme.

Il PAT è formato dai seguenti elaborati:

a) Relazioni, date da:

- **REL TE** - **RELAZIONE TECNICA** contenente gli esiti delle analisi e della concertazione, le verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale
- **REL PR** - **RELAZIONE DI PROGETTO** con i principali contenuti progettuali ed il dimensionamento
- **REL SI** - **RELAZIONE SINTETICA** per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del PAT

b) Norme Tecniche costituite da:

- **NT** - **Norme Tecniche**, datato Gennaio 2016
- **NT All.A** - **All. A Norme tecniche: Tabelle riepilogative e Schede direttive**, datato Gennaio 2016

c) Elaborati grafici progettuali:

- **Tav. 1** - **CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**, in scala 1:10.000, datato Gennaio 2016
- **Tav. 2** - **CARTA DELLE INVARIANTI**, in scala 1:10.000, datato Gennaio 2016
- **Tav. 3** - **CARTA DELLE FRAGILITA'**, in scala 1:10.000, datato Gennaio 2016

- **Tav. 4** - **CARTA DELLA TRASFORMABILITA'**, in scala 1:10.000 contenente le Azioni strategiche, Valori e Tutele e il Sistema Relazionale, datato Gennaio 2016
- d) Elaborati VAS Valutazione Ambientale Strategica.
- **VAS** - **RAPPORTO AMBIENTALE aggiornato in base alla richiesta di integrazioni della commissione VAS del 30 gennaio 2013**, datato Dicembre 2014, come da integrazione prot. n. 239 del 19.01.2015
  - **VAS All.A** - **Tavola di uso del suolo con individuazione delle azioni strategiche del PAT**, datato Dicembre 2014, come da integrazione prot. n. 239 del 19.01.2015
  - **VAS All.B/C** - **Tablelle di Valutazione e analisi di coerenza interna ed esterna**, datato Dicembre 2014, come da integrazione prot. n. 239 del 19.01.2015
  - **VAS All.D** - **SINTESI NON TECNICA aggiornato in base alla richiesta di integrazioni della commissione VAS del 30 gennaio 2013**, datato Dicembre 2014, come da integrazione prot. n. 239 del 19.01.2015
  - **VAS All.F** - **RELAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE aggiornata in base alla richiesta di integrazioni della commissione VAS del 30 gennaio 2013**, datato Dicembre 2014, come da integrazione prot. n. 239 del 19.01.2015
  - **V.Inc.A 3.1** - **Tavola delle distanze delle principali azioni di piano dal S.I.C. IT3210042 Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine - HABITAT NATURA 2000 E TAVOLA 4**, datato Dicembre 2014, come da integrazione prot. n. 239 del 19.01.2015
  - **V.Inc.A 3.2** - **Tavola delle distanze delle principali azioni di piano dal S.I.C. IT3210042 Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine - HABITAT NATURA 2000-COPERTURA DEL SUOLO-TAVOLA 4**, datato Dicembre 2014, come da integrazione prot. n. 239 del 19.01.2015
  - **VAS DS** - **DICHIARAZIONE DI SINTESI**, datato Gennaio 2016
- e) Elaborati Valutazione di compatibilità idraulica.
- **VALCI** - **VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA**
  - **VALCI** - **Tavola grafica** in scala 1:10.000
- f) Quadro conoscitivo
- **DVD QC** - **BANCA DATI** alfanumerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'art. 10 della L.R. 11/2004, datato Gennaio 2016
  - **REL QC** - **RELAZIONE QUADRO CONOSCITIVO**

Nel caso di contrasto tra gli elaborati grafici di cui alle lettere c) e il testo delle Norme Tecniche di cui alle lettere b) prevale quest'ultimo.

In caso di contrasto tra norme diverse prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella VAS e in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottati precedentemente al PAT prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

In caso di contrasto tra gli elaborati di cui alle lettere a), b), c), d), e) e quelli di cui alla lettera f) prevalgono quelli di cui alle lettere a), b), c), d) ed e).

In caso di contrasto tra gli elaborati di cui alle lettere b) e c), e quelli di cui alle lettere a), d), e), f) prevalgono quelli di cui alle lettere b) e c).

Sono fatte salve le eventuali prescrizioni rilasciate dalle autorità competenti in sede di approvazione del PAT stesso.

**Art. 3 - Disposizioni transitorie e di salvaguardia**

1. Ai sensi dell'art. 48, comma 5 LRV 11/2004, il PRG vigente mantiene efficacia fino all'approvazione del primo PAT. A seguito dell'approvazione di tale piano, il PRG vigente acquista il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.
2. L'attuazione delle previsioni del PAT mediante PI potrà avvenire anche per stralci, nel rispetto dei criteri di omogeneità degli interventi e di coerenza con le linee strategiche degli strumenti urbanistici di livello superiore.
3. Le norme di tutela del sistema delle risorse naturali, dei valori territoriali e dei limiti all'utilizzazione dei suoli hanno immediata efficacia con l'adozione PAT.
4. L'adozione del PAT comporta l'applicazione del regime di salvaguardia previsto all'art. 29, LRV 11/2004 e dall'art. 12, c. 3, del D.P.R. n° 380/01 e s.m.i. Sono generalmente da considerarsi incompatibili gli interventi in contrasto con le prescrizioni e i vincoli indicati nelle presenti Norme.
5. In assenza del PI approvato vige, per quanto attiene le zone agricole, il regime transitorio normato dall'art. 48 comma 7 ter della LRV n. 11/2004 e s.m.i.
6. Per gli edifici già oggetto di schedatura puntuale da parte dei vigenti strumenti urbanistici comunali, restano confermati gli interventi e le destinazioni d'uso previste se non in contrasto con le previsioni del PAT fino alla nuova disciplina del PI.
7. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.
8. Per gli immobili ricadenti in ambiti in cui le norme di zona del vigente PRG risultano compatibili con il PAT ma per i quali l'attuazione degli interventi deve essere preceduta da una progettazione urbanistica di dettaglio mediante PI e PUA (a consentire un'esatta valutazione degli aspetti urbanistici e funzionali), fino all'approvazione del PI adeguato al PAT, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) comma 1 art. 3 DPR 380/2001.
9. L'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei titoli abilitativi e delle Denunce di Inizio Attività con esso incompatibili, salvo che, a quella data, i lavori non siano già iniziati e successivamente siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo.
10. Per le parti di PRG vigente non compatibili con il PAT sono comunque consentiti, nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali come specificato dalle Norme Tecniche del PAT, gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, se non altrimenti disposto dalle presenti Norme e nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali, nonché gli interventi che si rendono necessari per:
  - prevenzione e degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, ecc.);
  - razionalizzazione delle infrastrutture e il miglioramento dei servizi esistenti;
  - messa in sicurezza delle preesistenze.
11. Le previsioni del PTRC 2009 adottato dalla Regione Veneto con DGRV n° 372 del 17 febbraio 2009, del PTRC - Variante parziale con attribuzione della valenza paesaggistica adottato con DGRV n° 427 del 10 aprile 2010 e del Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi adottato dalla Regione Veneto con DGRV n° 1131 del 23 marzo 2010, comportano l'applicazione del regime di salvaguardia. Le previsioni introdotte nel PAT a seguito del recepimento delle previsioni degli strumenti di livello superiore adottati sono da ritenersi efficaci se conformate in sede di approvazione degli stessi strumenti di livello superiore. Dalla adozione del PTRC, del Piano d'Area e del PTCP o di loro eventuali varianti, e fino alla loro entrata in vigore, e comunque non oltre 5 anni dalla data di adozione, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti nei suddetti Piani.

11bis. In sede di attuazione del PAT, i PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011, saranno preventivamente sottoposti a Verifica di Assoggettabilità per le parti non valutate nel PAT, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla DGRV 1717 del 03/10/2013 e s.m.i.

11ter. In Relativamente alla VINCA, sulla base del principio di precauzione e ai fini della tutela degli habitat e delle specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/Cee e 2009/147/Cee, si prescrive:

- nell'attuazione di un qualsiasi articolo di cui alle NT del presente PAT, non dovranno essere coinvolti habitat o specie di interesse comunitario di cui alle direttive 92/43/Cee e s.m.i. e 2009/147/Ce e s.m.i., in assenza di motivi imperativi di rilevante interesse pubblico;
- piani, progetti, interventi derivanti dall'attuazione delle NT del presente PAT, dovranno prevedere sempre la verifica della necessità di avviare la procedura per la Valutazione di Incidenza di cui all'art. 5 del DPR 357/97 e s.m.i.; inoltre per tutti gli strumenti di pianificazione comunale insistenti in area residenziale, dovrà essere obbligatoria la verifica puntuale finalizzata all'applicazione della fattispecie di esclusione di cui al paragrafo 2.2, punti 2 e 6, dell'allegato A alla DGR 2299/2014, al fine di semplificare l'iter autorizzativo di progetti ed interventi.

## ***Titolo II - ASSETTO DEL TERRITORIO***

### **Art. 4 - Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali**

Per la definizione degli obiettivi generali e delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il PAT identifica i principali sistemi che strutturano e caratterizzano il territorio nei suoi diversi aspetti:

- il Sistema ambientale e paesaggistico;
- il Sistema insediativo;
- il Sistema relazionale.

Per ciascun sistema il PAT individua i principali elementi costitutivi, e ne specifica ed articola le scelte progettuali definendo i seguenti articoli:

- 4.1** Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto
- 4.2** Invarianti
- 4.3** Fragilità
- 4.4** Azioni strategiche, Valori e tutele e Sistema relazionale

Le disposizioni di cui al punto 4.1 - Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto, hanno valenza di vincolo mentre le disposizioni di cui ai punti 4.2, 4.3, 4.4 hanno valenza di prescrizione, per le sole parti espressamente definite come tali nella rispettiva disciplina.

Rispetto alle disposizioni sopra elencate, si precisa inoltre che:

- ciascuna disposizione, si riferisce specificamente e limitatamente al tema trattato, secondo le modalità descritte;
- devono essere comunque rispettate le disposizioni date per i singoli ATO di cui al Titolo VI "DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)".

### **Art. 4.1 - Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto**

I **vincoli**, gli **elementi della pianificazione territoriale superiore** e le **fasce di rispetto** sono elementi il cui contenuto ed efficacia sono definiti dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al PAT, ed eventualmente specificati con maggior dettaglio dal PAT stesso.

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime la rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.

Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

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

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono rappresentati nella *Tav. 1 - "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"*, e sono così suddivisi:

**Vincoli**

- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Zone Boscate
- Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004
- Vincolo Sismico O.P.C.M. 3519/2006

**Rete Natura 2000 – Siti di Importanza Comunitaria****Pianificazione di livello superiore**

- Ambiti dei Parchi o per l'istituzione di Parchi e riserve naturale ed archeologiche ed a tutela paesaggistica
- Piano d'Area adottato "Pianure e Valli Grandi Veronesi" – Intero territorio
- Centri Storici

**Altri elementi di vincolo**

- Idrografia/fasce di rispetto
- Viabilità/fasce di rispetto
- Elettrodotti/fasce di rispetto
- Depuratori/fasce di rispetto
- Cimiteri/fasce di rispetto
- Allevamenti zootecnici intensivi

**Art. 4.2 - Invarianti**

Le **invarianti** sono costituite da elementi la cui presenza, in atto o in prospettiva, è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di piano quali:

- permanenze e/o identità storiche, strutturali o particolarmente caratterizzanti del territorio, non trasformabili o trasformabili a condizione almeno nei tempi considerati dal PAT;
- elementi di rilevante carattere strategico.

Alcuni elementi tra le invarianti possono costituire anche delle fragilità.

Le Invarianti sono tali rispetto ad alcuni specifici aspetti/componenti che li caratterizzano. Tali aspetti/componenti non sono trasformabili o sono trasformabili a condizione.

Le invarianti, indicate in particolare nella *Tav. 2- "Carta delle Invarianti"*, vengono così specificate:

**Invarianti di natura paesaggistica**

- Ambiti di natura paesaggistica
- Filari alberati e siepi campestri
- Parchi storici
- Grandi alberi significativi
- Argini

**Invarianti di natura ambientale**

- Ambiti di natura ambientale
- Adige e corsi d'acqua principali

**Invarianti di natura storico-monumentale**

- Ambiti di natura storico-monumentale
- Elementi puntuali di natura storico-monumentale

**Invarianti di natura agricolo-produttiva**

Aree ad elevata utilizzazione agricola

**Art. 4.3 - Fragilità**

Le **fragilità** sono elementi o parti di territorio caratterizzati da una certa soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente e sono trasformabili nei limiti stabiliti dal PAT e dal PI. Costituiscono fragilità anche alcuni elementi tra le invarianti e tra le azioni di tutela.

Le fragilità, indicate in particolare nella *Tav. 3 - "Carta delle Fragilità"*, vengono così specificate:

**Compatibilità geologica**

- Area idonea a condizione: ex cave
- Area idonea a condizione: possibili mediocri proprietà geotecniche
- Area idonea a condizione: vulnerabilità idrogeologica
- Area non idonea

**Aree soggette a dissesto idrogeologico**

- Aree esondabili o a periodico ristagno idrico

**Altre componenti di fragilità ambientale**

- Corsi e specchi d'acqua
- Aree comprese fra gli argini maestri e il corso di acqua dei fiumi e nelle isole fluviali
- Idrografia/Zone di tutela
- Aree boschive
- Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna
- Area a rischio archeologico

**Art. 4.4 - Azioni strategiche, Valori e tutele e Sistema relazionale**

Le **azioni strategiche** si applicano a elementi, esistenti o di nuova previsione, o parti di territorio, le cui condizioni di trasformazione/attuazione sono definite dal PAT e dai PI.

L'attuazione delle azioni strategiche dovranno rispettare i vincoli, le norme e le fasce di rispetto individuate nelle presenti Norme Tecniche, nella "Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale", nella "Tav. 2 - Carta delle Invarianti" e nella "Tav. 3 - Carta delle Fragilità" come indicato ai precedenti Art. 4.1 - Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto, Art. 4.2 - Invarianti e Art. 4.3 - Fragilità delle presenti Norme Tecniche.

Le azioni strategiche, indicate in particolare nella *Tav. 4 - "Carta della Trasformabilità"*, vengono così specificate:

**Azioni strategiche del sistema insediativo**

- Ambiti di urbanizzazione consolidata
- Ambiti di edificazione diffusa
- Aree e interventi di riqualificazione e riconversione
- Opere incongrue
- Limiti fisici all'espansione
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso

- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti e di progetto

#### **Valori e tutele**

- Centri Storici
- Corti rurali
- Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale delle Ville Venete
- Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale
- Complessi a valore testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati
- Pertinenze scoperte da tutelare
- Coni visuali
- Aree nucleo
- Isole a elevata naturalità (Stepping stones)
- Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)
- Corridoi ecologici
- Ambiti di tutela agricola: San Tomaso
- Ambiti di tutela agricola: la Campagna di Bonavigo
- Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture
- Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali: Parco dell'Adige

I valori e le tutele si applicano a elementi o parti di territorio la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di Piano. Le condizioni di trasformazione delle azioni di tutela sono definite dal PAT e dal PI.

Alcuni elementi tra le azioni di tutela possono costituire anche dalle fragilità.

#### **Sistema relazionale**

- Viabilità di connessione territoriale ed extraurbana
- Diretrici principali per l'organizzazione delle connessioni urbane
- Connessioni viabilistiche da riorganizzare
- Attrezzature e servizi di supporto alla mobilità
- Percorsi pedonali/ciclopedonali

#### **Art. 5 - Assetto del territorio e definizione degli obiettivi locali**

Per la definizione degli obiettivi locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il PAT suddivide il territorio comunale in ambiti geografici definiti sulla base degli specifici caratteri ambientali, insediativi e funzionali omogenei, denominati Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

La disciplina di ciascun ATO fa riferimento alle relative risorse culturali, naturali, paesaggistiche, agricole, insediative, funzionali e produttive del territorio, ed è definita al Titolo VI - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO) delle presenti Norme.

## ***Titolo III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO***

### ***CAPO I - VINCOLI, ELEMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E FASCE DI RISPETTO***

1. I **vincoli**, gli **elementi della pianificazione territoriale superiore** e le **fasce di rispetto** sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione sono definiti dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al PAT, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati prevalgono automaticamente sulla disciplina del PAT, e vanno recepiti nel PI.
2. Dalla data di adozione del PAT, le prescrizioni di natura paesaggistica in esso contenute costituiscono norma di salvaguardia immediatamente applicabile in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici.
3. Il PI recepisce e aggiorna l'individuazione dei vincoli, delle direttive di pianificazione territoriale sovraordinata e delle fasce di rispetto, riportati o meno nelle tavole del PAT, secondo eventuali specifiche contenute negli articoli a seguire, senza che questo comporti necessariamente variante al PAT se non altrimenti specificato.
4. Inoltre in tali ambiti il PI integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuata nel PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dalla LRV 11/2004 e comunque sempre nel rispetto dei limiti dimensionali del PAT.
5. A norma dell'art. 36 della LRV 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
6. A norma dell'art. 37 della LRV 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
7. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.
8. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.
9. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

#### **Art. 6 – Vincoli**

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta e indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del

Paesaggio.

La Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale evidenzia, a titolo ricognitivo, le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico e quelle vincolate ai sensi dell'art. 142 del citato decreto legislativo.

Il PAT riporta a titolo ricognitivo tra i vincoli anche il vincolo sismico (O.P.C.M. 3519/2006).

### **Art. 6.1 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua**

**Tavola di riferimento: Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

1. Il PAT recepisce i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c), e il corrispondente elenco degli idronomi suddivisi per Comune in base alle disposizioni della DCR n° 23 del 27/06/01 e ricadenti all'interno dei territori comunali e come riportati sulla *Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale* e come riportato nel Quadro Conoscitivo.
2. Sono sottoposti alle disposizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 i corsi d'acqua di cui al comma precedente, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Particolare cura va osservata negli interventi sui manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sulle macchie boscate e sulla vegetazione caratteristica.
3. Nelle fasce di rispetto a vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua qualsiasi attività di trasformazione urbanistica è soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D.Lgs. 42/2004 subordinata quindi al rilascio dell'Autorizzazione Paesistica da acquisire preventivamente alla richiesta del titolo abilitativo.
4. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs. 42/2004, il PAT dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:
  - a) conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
  - b) realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.

#### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI integra e aggiorna l'individuazione dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, verificando la persistenza di tale vincolo e la sua sussistenza in caso di attivazione da parte dei Comuni di eventuali procedure di svincolo ai sensi del PCR 5 dicembre 1985, n° 51 e s.m.i.
2. Il PI procede alla perimetrazione del vincolo paesaggistico, individuando la parte del proprio territorio che, alla data del 6 settembre 1985, risulti consolidata dal punto di vista dell'insediamento urbano nel PRG, escludendo in particolare:
  - c) le zone omogenee classificate come A;
  - a) le zone omogenee classificate come B, quando siano contigue alle suddette zone A;
  - b) le altre zone omogenee classificate diversamente da A e B, soltanto nel caso in cui siano contigue alle zone urbanizzate di cui sopra e qualora possiedano analoghe caratteristiche insediative e funzionali.

3. Eventuali modifiche agli elementi degli idronimi vincolati suddivisi per Comune, sulla base della conclusione di procedure attraverso percorsi ufficializzati, saranno recepite dai PI senza che ciò determini variante al PAT.

### **Art. 6.2 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Zone boscate**

**Tavola di riferimento: Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

1. Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D.Lgs. 42/2004, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della LRV 13 settembre 1978, n. 52, "Legge Forestale Regionale", dalla LRV 05/2005 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative, sempreché autorizzate preventivamente secondo i disposti della sopraccitata Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e s.m.i. e delle presenti Norme.
2. Per quanto riguarda l'individuazione delle aree da ritenersi soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e a destinazione di vincolo forestale ai sensi dell'art. 15 della LRV 52/1978 restano sempre valide le modalità operative previste dalla normativa vigente (DGRV n° 4808/1997), che prevede rilievi a terra, per la definizione di dettaglio delle aree di bosco.
3. Considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate, la rappresentazione delle stesse nella Tav. 1, ai fini del Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 e del vincolo di destinazione forestale di cui all'art. 15 della LRV n°15/78, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.
4. Si richiama in merito anche l' Art. 11.3.4 - Aree boschive delle presenti Norme.

#### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI, provvederà ad individuare, tutelare e valorizzare le zone boscate integrando le previsioni del PAT sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio.
2. Il PI integra e aggiorna l'individuazione delle zone boscate sottoposte a vincolo paesaggistico, verificando la persistenza di tale vincolo e la sua sussistenza secondo le procedure previste dalle competenti autorità regionali in materia.
3. In sede di formazione del PI dovranno essere verificate le perimetrazioni delle aree boscate ora presenti in Tav. 1 con un aggiornamento del Quadro Conoscitivo di maggior dettaglio e attraverso l'eventuale confronto e supporto dell'Autorità competente in materia forestale. Le eventuali variazioni dei limiti di zona boscata non costituiscono variante al PAT stesso.

### **Art. 6.3 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004**

**Tavola di riferimento: Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Si tratta dei manufatti, degli ambiti e degli immobili di interesse storico e monumentale vincolati e sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi della ex Legge 1089/39 e s.m.i. come sostituita dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. per i quali gli interventi dovranno tendere alla conservazione e recupero dei caratteri originari del monumento.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

1. Gli interventi sugli immobili e relative pertinenze sottoposti a tutela diretta o indiretta ai sensi del D.Lgs. 42/2004 devono garantire la protezione e la conservazione dei caratteri dell'impianto originario.
2. Ogni intervento sarà comunque ammesso solo dopo il parere favorevole della competente Soprintendenza di competenza.
3. Fino all'approvazione del PI contenente previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente agli interventi autorizzati dalla Soprintendenza o, in mancanza, alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

## **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI integra ed aggiorna il censimento degli edifici sottoposti a vincolo monumentale, e individua cartograficamente nel dettaglio i manufatti inseriti con l'approvazione del PAT.
2. Compito del PI è promuovere la catalogazione degli edifici vincolati e individuare i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.
3. Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche; in particolare ne prevede il riuso a fini turistico - ricettivi o con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero.
4. Il PI detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville, corti monumentali o complessi ecclesiastici, se assoggettati al presente articolo e di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.

### **Art. 6.4 - Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e 3519/2006 – Intero Territorio**

**Tavola di riferimento: Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

1. L'intero territorio del Comune è classificato in zona sismica 4 per effetto delle DCR 03.12.2003, n. 67 pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale del 13 gennaio 2004, n. 6 come normate dalle DGRV n° 71/2008 e DGR n° 3308/2008 e s.m.i.
2. Si applicano le specifiche disposizioni dei riferimenti legislativi citati.

### **Art. 7 - Rete Natura 2000 – Siti di Importanza Comunitaria**

**Tavola di riferimento: Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Le tavole del PAT riportano la perimetrazione dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) presenti sul territorio come individuate dalla D.G.R.V. 1180/2006 e s.m.i.

La porzione del SIC che rientra all'interno dei confini del Comune di Bonavigo appartiene all'ambito territoriale designato come Sito di Interesse Comunitario, denominato **IT 3210042 Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine**, facente parte del sistema di aree *Rete Natura 2000* istituito dal Consiglio dei Ministri dell'Unione Europea, con la

Direttiva 92/43/CEE "Habitat", ai fini di promuovere la tutela e la conservazione della diversità biologica presente nel territorio degli Stati membri.

## **DIRETTIVE**

1. Il Comune di Bonavigo promuove e incentiva campagne di studio e azioni gestionali all'interno del SIC e nelle aree ad esso limitrofe, in particolare:
  - ricerche scientifiche e acquisizioni di dati e informazioni costantemente aggiornate (in particolare aggiornamento della cartografia degli habitat e degli habitat di specie della Rete Natura 2000 presenti nel SIC; acquisizione dati sulla vegetazione, la flora e sui popolamenti faunistici con particolare riferimento alle specie di interesse comunitario);
  - misure di conservazione che mirino alla tutela e al monitoraggio dei siti di nidificazione e svernamento delle specie di uccelli dell'Allegato I della Direttiva Comunitaria 2009/147/Ce;
  - misure di controllo e di limitazione delle attività che incidono sull'integrità ecologica dell'ecosistema ripario;
  - processi necessari per attivare lo sviluppo di attività economiche eco-compatibili con gli obiettivi di conservazione del sito;
  - incentivazioni, accordi, contratti ecc. per controllare–indirizzare le modalità d'uso del SIC con particolare riferimento alla fasce riparie e alle aree golenali.
2. Il Comune di Bonavigo, recependo la normativa Comunitaria (92/43/CEE), configura per il SIC i seguenti obiettivi di conservazione:
  - tutela dell'avifauna nidificante, svernante e migratrice legata alla fascia riparia del fiume e agli ambienti umidi limitrofi;
  - tutela delle specie ittiche di interesse comunitario presenti nel SIC;
  - riduzione del disturbo alle specie di interesse conservazionistico che frequentano gli ambienti agricoli attraverso il miglioramento e la creazione di habitat di interesse faunistico ai margini delle aree coltivate più prossime al SIC;
  - conservazione delle vegetazioni prative arginali mediante lo sfalcio periodico e la riduzione della vegetazione arbustiva;
  - tutela degli ambienti umidi e dei corsi d'acqua (ambienti lentici, lotici e aree contermini) attraverso il miglioramento e il ripristino della vegetazione ripariale;
  - conservazione dell'habitat prioritario 91E0 "*Foreste alluvionali di Alnus glutinosa e Fraxinus excelsior*" (*Alno-Podion, Alno incanae, Salicion albae*);
  - conservazione dell'habitat 3260 "*Fiumi delle pianure e montani con vegetazione del Ranunculion fluitantis e Callitricho- Batrachion*";
  - conservazione e gestione integrata degli spazi rurali, delle superfici forestali, della fauna e della flora;
  - mantenimento della diversità del paesaggio (eterogeneità paesaggistica) e della sua connettività.
3. Il Comune promuove linee gestionali per il SIC "Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine" da sviluppare ulteriormente in sede di P.I. in particolare:
  - la predisposizione di misure di regolamentazione degli accessi e dei flussi turistici e delle attività di fruizione, fondati sulle caratteristiche di vulnerabilità degli habitat presenti;
  - la predisposizione di interventi di mantenimento e rinnovazione del bosco ripario (ceduazione controllata) lungo le rive e nelle aree golenali rientranti nel territorio comunale da realizzare secondo criteri selvicolturali di tipo naturalistico;
  - la realizzazione di programmi di gestione delle altre tipologie di habitat di specie tra cui le fasce di canneto individuate lungo gli ambiti ripari e nelle aree umide interne;
  - l'approntamento di programmi di monitoraggio e lotta alle specie esotiche invasive;
  - la riduzione della frammentazione del paesaggio e l'incremento della sua connettività attraverso la tutela e lo sviluppo della rete ecologica a scala locale;
  - l'incentivazione delle pratiche agronomiche eco-compatibili.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

1. Ai fini della salvaguardia e della conservazione degli habitat e delle specie di interesse comunitario presenti, il sito SIC IT3210042 "Fiume Adige tra Verona est e Badia Polesine" è soggetto alla direttiva europea Habitat 92/43/CEE, recepita con D.P.R. 357/1997 e successive s.m.i. e alle disposizioni regionali in materia.
2. *Stralciato.*
3. *Stralciato.*
4. *Stralciato.*
5. *Stralciato.*
- 1 bis. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla verifica della procedura per la valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/Cee, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche e delle disposizioni regionali.
- 1 ter. Nell'attuazione di qualsiasi piano, progetto, intervento, non dovranno essere coinvolti habitat o specie di interesse comunitario di cui alle direttive 92/43/Cee e s.m.i. e 2009/147/Ce e s.m.i., in assenza di motivi imperativi di rilevante interesse pubblico.
6. L'approvazione da parte delle Autorità competenti di eventuali aggiornamenti della perimetrazione degli ambiti del SIC già individuati dal PAT, comporta l'automatico recepimento delle stesse nel PAT, senza che ciò debba necessariamente costituire variante allo stesso.

### **Art. 8 - Pianificazione di livello superiore**

Il PAT riporta a livello ricognitivo le indicazioni vincolistiche della pianificazione a livello superiore, per le voci come di seguito specificate.

#### **Art. 8.1 - Ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi o riserve naturali, archeologiche e a tutela paesaggistica**

**Tavola di riferimento: Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Le tavole del PAT riportano l'individuazione del "*Sistema degli Ambiti naturalistici di livello regionale*" cartografato nel PTRC 1992 e di cui all'art. 19 delle NTA dello stesso PTRC. Tutte le aree così individuate costituiscono zone ad alta sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico.

Il PAT all'interno delle proprie elaborazioni grafiche e normative, individua i valori di interesse storico-culturale e naturalistico-ambientale, gli elementi e delle invarianti da salvaguardare e valorizzare e determina gli interventi conservativi, riqualificativi, di recupero e miglioramento da attuarsi.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

1. Trattandosi di ambito per la realizzazione di parchi e riserve di iniziative locali di cui all'art. 19 del PTRC 1992, si fa riferimento alle informazioni contenute nello stesso PTRC approvato con DCR n° 250 in data 13.12.1991, in attesa dell'approvazione definitiva del PTRC 2009 adottato con DGRV n° 372 del 17 febbraio 2009.
2. Il Comune, nel predisporre eventuali Piani territoriali e urbanistici che interessino i sopraccitati ambiti di valore naturalistico, ambientale e paesaggistico, ha l'obbligo di

orientare la propria azione verso obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano gli ambiti stessi.

#### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI stabilisce prescrizioni e vincoli, conformemente alle previsioni del PTRC 1992 e del PAT stesso.
2. Il PI individua le opere da considerarsi incongrue e gli elementi di degrado, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti Norme.
3. A norma dell'art. 36 della LRV 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

#### **Art. 8.2 - Piano d'area "Pianure e Valli Grandi Veronesi" adottato - Intero territorio**

**Tavola di riferimento: Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Si fa riferimento alla delimitazione dei Piani di interesse regionale di cui all'art. 3 del PTRC 1992 e all'art. 48 della LRV 11/2004.

La normativa di riferimento verrà ad essere quella dello specifico Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi adottato con DGRV n° 1131 del 23 marzo 2010, sulla base della conclusione dell'iter approvativo dello stesso.

Nella definizione degli ambiti naturalistici di livello regionale si fa riferimento alle informazioni contenute nel PTRC 1992 approvato con DCR n° 250 in data 13.12.1991, in attesa dell'aggiornamento dei dati relativamente al PTRC 2009 adottato con DGRV n° 372 del 17 febbraio 2009.

#### **Art. 8.3 - Centri Storici**

**Tavola di riferimento: Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Il PAT individua in cartografia i centri storici come già codificati all'interno del PRG vigente sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto e analizzati e aggiornati ai sensi della LRV 80/1980 e della LRV 61/1985 e s.m.i. dagli stessi Piani Regolatori vigenti sulla base delle specificità del territorio dei singoli Comuni.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

1. Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive del PAT sono ammessi esclusivamente:
  - a) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di PRG vigente, disciplinante i centri storici;
  - b) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del PRG vigente, interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

**Art. 8.4 - P.T.C.P. Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale****DIRETTIVE**

1. Il Comune ai sensi degli artt. 3 e 13, comma 1, lett. g), L.R. 11/2004 adegua i propri strumenti di pianificazione generale (PAT) e di programmazione settoriale (PI) alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, attuandone i contenuti mediante specifica disciplina in sede di Piano di Assetto del Territorio.
2. Il Comune è tenuto ad adeguare i propri piani e programmi agli indirizzi e direttive del PTCP secondo quanto previsto al comma precedente entro i termini stabiliti dall'articolo 12 comma 5 della LR 11/2004.

**Art. 9 - Altri elementi di vincolo****Art. 9.1 - Idrografia/Fasce di rispetto**

**Tavola di riferimento: Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

**Rif. normativi:**

RD 08.05.1904, n° 368 e RD 25.07.1904, n° 523 (Rispetto idraulico)

D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, primo comma, lettera c)

D.Lgs. 152/2006, art. 15

Il PAT individua sulla Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale" le fasce di rispetto idraulico sulla base dei RD n° 368 e 523 del 1904.

Sono anche fatte salve le disposizioni di cui all'Art. 6.1 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua e dell'Art. 11.3.3 – Idrografia/Zone di tutela delle presenti Norme.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

1. In conformità all'art. 96 del RD 25 luglio 1904 n° 523 vanno osservate le seguenti fasce di rispetto idraulico a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua:
  - a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 5,00 stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, salvo specifiche autorizzazioni degli stessi Enti;
  - b) va mantenuta ineditabile una fascia di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua.
2. È inoltre prevista l'inedificabilità assoluta fino a m 20,00 dall'unghia esterna degli argini dell'Adige, in conformità alle vigenti disposizioni delle Autorità competenti in materia idraulica e recepito dal PRG vigente.
3. Eventuali interventi entro la fascia di rispetto idraulica devono essere sottoposti al parere della competente Autorità Idraulica; è vietata qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti.

**DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui ai precedenti commi.
2. Il PI indicherà con grafia adeguata l'eventuale vincolo nelle aree urbane.

**Art. 9.2 - Viabilità/Fasce di rispetto****Tavola di riferimento: Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Si tratta di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità, e le relative fasce di protezione e rispetto. Le fasce di rispetto stradali sono individuate ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e s.m.i. e D.P.R. 495/1992 e s.m.i.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

1. All'interno delle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale, per i quali si rimanda alla disciplina puntuale degli strumenti urbanistici vigenti o di PI, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sono inoltre consentiti gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione dei fabbricati esistenti, purché da realizzarsi non sopravanzando verso la strada stessa, nei limiti indicati dal PI.
2. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili, purché non in contrasto con le disposizioni relative alle articolazioni del territorio da esse interessate, le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
  - a) strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia;
  - b) reti idriche;
  - c) reti fognarie;
  - d) canalizzazioni irrigue;
  - e) metanodotti, gasdotti, e simili;
  - f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
  - g) cabine di distribuzione elettrica;
  - h) recinzioni e siepi, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dettate dai precedenti commi;
  - i) manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti con i relativi accessori;
  - j) pozzi;
  - k) parcheggi scoperti (sempreché non comportino la costruzione di edifici), nonché parcheggi coperti interrati.
3. Nella fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità sono comunque ammesse esclusivamente le opere che risultano compatibili con le norme specifiche relative alle materie di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico.
4. Per le strade presenti nel territorio e classificate in base al Codice della Strada, devono essere rispettati gli arretramenti definiti dalle rispettive fasce di rispetto anche in assenza della rappresentazione grafica delle stesse.
5. Le rappresentazioni grafiche sulla Tavola 1 del PAT risentono della presenza dei limiti dei centri abitati, all'interno dei quali le fasce stesse non sono riportate e dove la distanza minima a protezione del nastro stradale sarà quella imposta dalla normativa della zona di appartenenza e come da disposizioni del PI.
6. Ai sensi dell'art. 1 del D.M. 1404/68, e s.m.i. i limiti imposti dalle fasce di rispetto stradale perdono efficacia, qualora sull'area interessata venga estesa l'individuazione di centri abitati o se il PI individuerà nuovi insediamenti; in tal caso la distanza minima a protezione del nastro stradale sarà quella imposta dalla normativa della nuova zona di appartenenza come data dal PI.
7. Le fasce di rispetto stradale sono aree prioritariamente destinate a verde pubblico o privato o a standard per la mitigazione degli impatti da rumore e da PM10.

## **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI provvede a recepire e aggiornare le fasce di rispetto di cui al presente articolo, in funzione delle categorie della viabilità secondo quanto previsto dal Codice della Strada e Regolamento attuativo, anche a seguito di eventuali modifiche e/o aggiornamenti dei centri abitati, senza che ciò costituisca variante al PAT.
2. Il PI completa a livello grafico e a livello normativo l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la viabilità e relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento e l'adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.
3. A norma dell'art. 37 della LRV 11/2004 sono consentite le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

### **Art. 9.3 - Elettrodotti/Fasce di rispetto**

**Tavola di riferimento: Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Si tratta di fasce di rispetto a tutela dei campi elettromagnetici generati da elettrodotti. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo della protezione della popolazione dall'esposizione campi elettrici e magnetici in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008 e s.m.i.

La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti, sono subordinate alla verifica di conformità delle disposizioni delle leggi vigenti in materia di elettrodotti, in particolare della Legge n° 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003, del D.M. 449 del 21 marzo 1988, della Norma CEI 64-7 e della legislazione regionale di attuazione vigente.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

1. L'indicazione grafica delle fasce di rispetto sulle tavole del PAT ha valore di massima, di "area di attenzione", dovendosi, ai fini dell'applicazione del DPCM 8 luglio 2003 e s.m.i., verificare sul campo la distanza effettiva dal più vicino conduttore della linea.
2. Le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire, in relazione a quanto espresso dalla DGRV n. 1526/2000.
3. Le nuove costruzioni devono essere realizzate a una distanza dagli elettrodotti tale da garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione stabiliti dalla legislazione vigente in materia, con particolare riferimento ai limiti di esposizione rispetto ai campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50 Hz) indicati dal DPCM 8 luglio 2003 e s.m.i.
4. Per gli edifici residenziali esistenti e stabilmente abitati al 31 gennaio 2000, ubicati nelle zone di protezione derivanti dalle distanze di rispetto dagli elettrodotti, possono essere consentiti, se conformi agli strumenti urbanistici, i seguenti interventi:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne.
5. Gli interventi di cui al precedente comma, sono assentibili purché non comportino :
  - a) l'aumento delle unità immobiliari;
  - b) l'avanzamento dell'edificio esistente verso gli elettrodotti da cui ha origine il rispetto.

6. L'intervento di ristrutturazione edilizia, che comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio residenziale esistente, può essere consentito solo in zona agricola, a condizione che la ricostruzione di egual volume avvenga in area agricola adiacente, al di fuori delle zone di protezione derivanti dalle distanze di rispetto dagli elettrodotti nei limiti della normativa vigente in materia di zone agricole.
7. Per le linee a tensione inferiore a 132 KV, non indicate nelle tavole del PAT, valgono le distanze previste dal D.M.LL.PP. 21/3/88 e dal Decreto Interministeriale 16.01.1991 e successive modificazioni.
8. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PAT, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

#### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI provvede a recepire e aggiornare le fasce di rispetto di cui al presente articolo, ai sensi della normativa vigente senza che ciò costituisca variante al PAT.
2. Il PI provvederà a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica relativa alle zone interessate dalla tutela dagli elettrodotti, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti, e creazione per i nuovi, di appositi canali dell'energia.
3. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti Norme e comunque sempre nel rispetto dei limiti dimensionali del PAT.

#### **Art. 9.4 - Depuratori/Fasce di rispetto**

**Tavola di riferimento: Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

1. La presente norma viene applicata alle aree di sedime di impianti di depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo e relative aree di rispetto.
2. La fascia di rispetto dei depuratori costituisce l'ambito di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977.
3. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento.
4. In ogni caso la larghezza di tali aree di rispetto non può essere inferiore ai 100 metri dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.
5. Per gli edifici residenziali esistenti ubicati nella fascia di rispetto possono essere consentiti, se conformi agli strumenti urbanistici, i seguenti interventi:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne.
7. Gli interventi di cui al precedente comma, sono assentibili purché non comportino:
  - a) l'aumento delle unità immobiliari;
  - b) l'avanzamento dell'edificio esistente verso il depuratore da cui ha origine il rispetto.

## **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI aggiorna il censimento degli impianti di depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dall'art. 62 del D.Lgs. 152/99 e punto 1.2 Delib. Comit. Interm. 04/02/77, senza che ciò costituisca necessariamente variante al PAT.

### **Art. 9.5 - Cimiteri/Fasce di rispetto**

**Tavola di riferimento: Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Si tratta di aree cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto individuate al fine di garantire condizioni di igiene intorno al cimitero stesso, nonché di assicurare tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

1. Salvo che la normativa urbanistico-edilizia di PI non sia più restrittiva, per gli interventi nelle fasce di rispetto cimiteriale e nelle aree cimiteriali si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'art. 338 del Regio Decreto 27/07/1934, n° 1265 e s.m.i.
2. Come previsto dalla L. 166/2002, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso consentiti ai sensi dell'art. 338 del T.U. leggi sanitarie – RD 1265/1034, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

## **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI provvede ad aggiornare la delimitazione delle aree cimiteriali, di espansione cimiteriale e le relative fasce di rispetto, senza che ciò costituisca variante al PAT.

### **Art. 9.6 - Allevamenti zootecnici intensivi**

**Tavola di riferimento: Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

1. Il PAT individua gli "allevamenti zootecnici intensivi" , per i quali si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 3178/2004 (Atti di indirizzo di cui all'art. 50 della LRV 11/2004) lettera d – Edificabilità zone agricole, come mod. con D.D.R. n° 168 del 31 maggio 2007 e con D.G.R. n° 3650 del 25 novembre 2008 e s.m.i. Si richiamano nello specifico le disposizioni di cui alla DGRV n° 329 del 16 febbraio 2010 "Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 23 aprile 2004, n° 11 "Norme per il governo del territorio", pubblicata sul BUR n° 19 del 2 marzo 2010.
2. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:
  - dai limiti delle zone non agricole ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali e industriali);
  - dai confini di proprietà;
  - dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

3. La simbologia adottata negli elaborati grafici del PAT indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica; sarà compito del PI, sulla base di quanto già indicato dal PAT, individuare puntualmente gli ambiti e gli elementi su cui applicare tali azioni.
4. L'individuazione degli allevamenti e degli stessi edifici riportata negli elaborati grafici del PAT, può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere dell'ASL competente, senza che ciò costituisca variante al PAT.
5. Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art. 50 – L.R. 11/2004 e s.m.i. e nel rispetto delle presenti Norme.
6. La fascia di rispetto degli allevamenti è considerare come vincolo dinamico non cogente, ma ricognitivo, la cui ampiezza può variare e deve essere calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento dell'intervento.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

1. Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.i., nonché le disposizioni della LRV 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo e le norme igienico sanitarie vigenti in materia.
2. Per quanto attiene agli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione si rimanda anche ai contenuti dell'Art. 26.3 – Allevamenti delle presenti Norme.

### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. *Stralciato.*
2. Il PI, per quelle situazioni di incompatibilità tra allevamenti e nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche individuate dal PAT – laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali – può:
  - rinviare a specifici accordi e convenzioni con i proprietari degli allevamenti esistenti per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica, attuati con l'adozione delle "migliori tecniche disponibili", al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori, in base a quanto previsto dalla citata DGR n. 3178/2004, lettera d), punto 5., par. 7 bis);
  - disciplinare, previo accordo con i titolari, i criteri e le modalità del trasferimento o trasformazione con riduzione delle fasce, indicare gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e 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;
  - limita gli interventi possibili, sino al trasferimento/blocco, alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria e a quelli che comportano una riduzione della classe e del punteggio dell'allevamento: devono essere comunque consentiti gli interventi che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardante la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere animale, ai sensi della lett. 2bis, al comma 2, dell'art. 44 della LR n. 11/2004;
  - definisce le opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria da prescriversi obbligatoriamente nel caso di interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 3 del D.Lgs. n° 380/01.

3. Il PI, sulla base delle individuazioni fatte dal PAT, precisa:
- a) gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento ai sensi della normativa regionale vigente in materia;
  - b) *stralciato*;
  - c) gli edifici soggetti eventualmente a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio;
  - d) le opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria da prescriversi obbligatoriamente nel caso di interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 3 del D.Lgs. n° 380/01.
  - e) i criteri per l'assegnazione dei crediti edilizi agli edifici oggetto di demolizione in seguito alla dismissione degli allevamenti zootecnici intensivi, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito stesso da assoggettare agli indirizzi dati all'Art. 19 – Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio delle presenti Norme.
- 3 bis Nel PI devono essere riportati, oltre agli allevamenti individuati dal PAT in quanto elementi generatori di vincolo, anche le fasce di rispetto generate dai medesimi, con riferimento sia agli allevamenti intensivi che agli allevamenti annoverati quali strutture agricolo-produttive nel caso in cui superino un determinato carico zootecnico fissato, per le diverse tipologie di allevamento, dalle disposizioni regionali; tale dato deve inoltre essere aggiornato, perlomeno su base annua, in relazione alla situazione degli allevamenti, che può modificarsi nel tempo con conseguente variazione o eliminazione della fascia di rispetto. La situazione degli allevamenti deve essere riferita alla consistenza potenziale, e deve altresì tenere conto di quanto riportato nell'autorizzazione igienico sanitaria nonché nell'anagrafica dei Servizi veterinari.
4. *Stralciato*.

## **CAPO II - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLE INVARIANTI**

### **Art. 10 - Invarianti**

Le invarianti sono gli elementi ambientali, storici, morfologici, infrastrutturali, di identità territoriale da tutelare e da valorizzare che vengono assunte come criteri di riferimento progettuale.

Sono elementi di invarianza, e pertanto da tutelare e conservare, quelli che definiscono l'identità di ciascuna invariante.

#### **Art. 10.1 - Invarianti di natura paesaggistica**

**Tavola di riferimento: Tavola 2 – Carta delle Invarianti**

Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica:

- Ambiti di natura paesaggistica
- Filari alberati e siepi campestri
- Parchi storici
- Grandi alberi significativi
- Argini

In tali elementi costituisce invariante la struttura morfologica generale e la situazione percettiva degli stessi nel contesto paesaggistico, da tutelarsi secondo le indicazioni contenute nei relativi articoli posti a seguire.

#### **Art. 10.1.1 – Ambiti di natura paesaggistica**

**Tavola di riferimento: Tavola 2 – Carta delle Invarianti**

Costituiscono quadri d'insieme di rilevante valore paesaggistico, ambiti caratterizzati dalla conservazione nel paesaggio aperto di particolari valenze storico-insediative o naturalistiche, da visuali panoramiche e da contesti rurali di valore testimoniale, determinati sulla base delle individuazioni di cui all'art. 13 del Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi adottato con DGRV n° 1131 del 23 marzo 2010.

Gli ambiti di natura paesaggistica costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali a valenza paesaggistica.

### **PRESCRIZIONI**

1. Per le zone agricole e gli Ambiti di edificazione diffusa inclusi in tali ambiti di natura paesaggistica, è fatta salva la normativa altrimenti prevista dal PAT, con interventi da collocarsi possibilmente in adiacenza e/o aderenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri e uso di materiali caratteristici del luogo;
2. E' consentita la coltivazione dei terreni nel rispetto delle pratiche culturali tradizionali privilegiando comunque le produzioni agricole biologiche (reg. CE 834/2007) o biodinamiche;

3. All'interno di tali ambiti è vietata l'apertura di nuove cave e la riapertura delle cave inattive da oltre un anno;
4. Le eventuali recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali quali siepi, staccionate in legno ed altro materiale tipico, o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva, e dovranno comunque essere realizzate lasciando uno spazio di almeno 10 cm tra suolo e recinzione allo scopo di non impedire la circolazione di micro mammiferi, o prevedere idonee attenzioni atte alla stessa.

#### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI ha il compito di:
  - a) aggiornare l'identificazione degli edifici e il complesso dei manufatti costituenti elementi significativi del paesaggio agrario (ponticelli, chiaviche, salti d'acqua, cippi, tratturi, fossati, ecc.);
  - b) riconoscere e tutelare le aziende agricole ad elevata specializzazione che promuovono un utilizzo dell'ambiente compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio;
  - c) promuovere la valorizzazione delle coltivazioni agrarie tipiche dei luoghi;
  - d) prevedere, in fregio ai tracciati stradali di maggior scorrimento, nuovi interventi finalizzati all'inserimento, miglioramento ed incremento di quinte arboree - arbustive;
  - e) definire le tipologie, le caratteristiche ed i materiali delle insegne ed i cartelli indicatori consentiti, al fine di un loro corretto inserimento ambientale.
2. Al fine di consentire la fruizione a scopo ricreativo e didattico-culturale delle aree di cui al presente articolo, il PI individua idonei percorsi a collegamento delle emergenze storico-paesaggistico presenti e di ambiti di particolare pregio, e prevede il recupero di strutture esistenti, in prossimità delle quali si possano individuare congrui spazi ad uso collettivo.

#### **Art. 10.1.2 – Filari alberati e siepi campestri**

Il PAT individua gli elementi lineari naturali come elementi da tutelare a corredo della rete idrica esistente e delle colture in atto.

Le siepi campestri e i filari alberati rappresentano una risorsa paesaggistica e naturalistica del territorio agrario. La loro conservazione attraverso azioni di gestione appropriate permette di arricchire e valorizzare l'ambiente agrario che sovente si trova caratterizzato da una elevata povertà di elementi naturalistici e da una eccessiva semplificazione paesaggistica.

#### **PRESCRIZIONI**

1. Per le siepi campestri e le formazioni boschive lineari naturali si applicano le norme di tutela previste per le aree a bosco o destinate al rimboschimento.
2. Nella lavorazione dei terreni a coltura agraria devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale.
3. Si prescrive il mantenimento delle siepi e il loro mantenimento con turni di ceduzione di 5-8 anni ed eseguiti in periodo invernale con una certa razionalità in termini di intensità e localizzazione nel territorio, col rispetto delle esigenze della fauna selvatica che spesso utilizza questi siti per nidificare, per nutrirsi e come fonte di rifugio.

**DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI provvederà a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione delle siepi campestri e dei filari alberati significativi.

**Art. 10.1.3 – Parchi storici e grandi alberi significativi**

Il PAT individua i principali giardini, i parchi e i viali storici di particolare pregio storico-ambientale, promuovendo per tali ambiti azioni di tutela per la salvaguardia e la valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico.

La simbologia adottata negli elaborati grafici del PAT indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica; sarà compito del PI, sulla base di quanto già indicato dal PAT, individuare puntualmente gli ambiti e gli elementi su cui applicare tali azioni.

**PRESCRIZIONI**

1. In tutti i progetti edilizi, le piante d'alto fusto presenti in sito dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.
2. Le istanze per l'approvazione dei permessi di costruire e le DIA presentate nei presenti ambiti dovranno contenere una adeguata relazione ecologico-paesaggistica che dimostri la compatibilità degli interventi in progetto.
3. Tutti gli interventi di abbattimento di alberi nelle zone rilevanti sotto l'aspetto paesaggistico ambientale o inserite in parchi e giardini di immobili vincolati architettonicamente sono soggetti al preventivo nulla osta dell'Ente competente alla tutela del vincolo.

**DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI provvederà a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione di tali ambiti.
2. Le azioni da svolgere per la tutela di questi monumenti naturali individuati, sono da disciplinare nel PI e sono mirate al recupero e alla valorizzazione anche delle loro relazioni fisico ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante (scoli, filari alberati, broli, tracciati, manufatti, ecc.) e alla tutela dei rapporti visuali tra i giardini e l'edificato storico, gli alberi, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali ed antropici del territorio circostante, ecc...

**Art. 10.1.4 - Argini****Tavola di riferimento: *Tavola 2 – Carta delle Invarianti***

Costituiscono invariante la presenza del corso d'acqua nella sua continuità e delle relative arginature, con i caratteri che garantiscono la funzionalità di questi elementi dal punto di vista idraulico e ambientale

**PRESCRIZIONI**

1. Tali tracciati, come individuati negli elaborati grafici di progetto e ricadenti all'interno delle zone agricole, devono essere riqualficati dal punto di vista ambientale e paesaggistico.
2. Fatti salvi gli interventi previsti dalle competenti Autorità Idrauliche, sono vietati interventi che comportino la modifica permanente dell'andamento naturale del suolo:

qualora interventi di trasformazione debbano alterare temporaneamente le caratteristiche morfologiche originarie, queste dovranno essere ripristinate alla conclusione dei lavori.

3. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei.
4. E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.
5. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, vanno consolidati o ricostruiti, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

#### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI individua i percorsi arginali da riqualificare e attrezzare, per favorire la fruizione ludica/turistica del territorio aperto.
2. Le azioni da svolgere per la tutela di queste arginature individuate, sono da disciplinare nel PI e sono mirate al recupero e alla valorizzazione anche delle loro relazioni fisico ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante (scoli, filari alberati, broli, tracciati, manufatti, ecc.).

#### **Art. 10.2 - Invarianti di natura ambientale**

**Tavola di riferimento: *Tavola 2 – Carta delle Invarianti***

Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica:

- Ambiti di natura ambientale
- Adige e corsi d'acqua principali

In tali elementi costituisce invariante la struttura morfologica generale e la situazione percettiva degli stessi nel contesto ambientale, da tutelarsi secondo le indicazioni contenute nei relativi articoli posti a seguire.

#### **Art. 10.2.1 – Ambiti di natura ambientale**

**Tavola di riferimento: *Tavola 2 – Carta delle Invarianti***

Costituiscono quadri d'insieme di rilevante valore ambientale, ambiti caratterizzati da particolari valenze ambientali o naturalistiche, da contesti biologici di rilevante valore testimoniale e dalle relative zone cuscinetto.

Gli ambiti di natura ambientale costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali a valenza naturalistico-ambientale.

#### **PRESCRIZIONI**

1. Per le zone agricole e gli Ambiti di edificazione diffusa inclusi in tali ambiti di natura ambientale è fatta salva la normativa altrimenti prevista all'interno delle norme del PAT, con interventi da collocarsi possibilmente in adiacenza e/o aderenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri e uso di materiali caratteristici del luogo.
2. E' consentita la coltivazione dei terreni nel rispetto delle pratiche culturali tradizionali privilegiando le produzioni agricole biologiche biodinamiche.

## DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

Il PI ha il compito di:

1. aggiornare l'identificazione e l'eventuale classificazione dei biotopi esistenti prevedendo interventi finalizzati alla loro conservazione e valorizzazione;
2. provvede alla tutela degli ecosistemi naturali e della biodiversità;
3. riconoscere e tutelare le aziende agricole ad elevata specializzazione che promuovono un utilizzo dell'ambiente compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio;
4. promuovere la valorizzazione delle coltivazioni agrarie tipiche dei luoghi e le agricolture biologiche;
5. prevedere in fregio ai tracciati stradali di maggior scorrimento, nuovi interventi finalizzati all'inserimento, miglioramento ed incremento di quinte arboree - arbustive;
6. al fine di consentire la fruizione a scopo ricreativo e didattico-culturale delle aree di cui al presente articolo, individuare idonei percorsi a collegamento delle emergenze storico-naturalistiche presenti e di ambiti di particolare pregio ambientale, e prevedono il recupero di strutture esistenti, in prossimità delle quali si possano individuare congrui spazi ad uso collettivo.

### Art. 10.2.2 – Adige e corsi d'acqua principali

**Tavola di riferimento: Tavola 2 – Carta delle Invarianti**

Costituiscono invariante la presenza del corso d'acqua nella sua continuità, con i caratteri che ne garantiscono la funzionalità dal punto di vista idraulico e ambientale.

Valgono le prescrizioni inerenti la servitù idraulica di cui al RD 368/1904 e RD 523/1904, le zone di tutela di cui alla L.R. 11/2004 (già richiamate all' Art. 9.1 - Idrografia/Fasce di rispetto delle presenti Norme).

Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponde, briglie, traverse, ecc.: si richiamano le norme contenute nell' Art. 11.3.1 - Corsi e specchi d'acqua e nell' Art. 17.1 - Mitigazione e Tutela idraulica.

E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.

## DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Le azioni da svolgere per la tutela e la valorizzazione dei Corsi d'acqua principali, sono da disciplinare nel PI e sono mirate al recupero e alla valorizzazione anche delle loro relazioni fisico ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante e alla tutela dei rapporti visuali tra gli alberi, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali ed antropici del territorio circostante, ecc...
2. Il PI provvederà alla tutela degli ecosistemi naturali e della biodiversità con particolare riguardo alle fascia del corridoio ecologico del fiume Adige.

### Art. 10.3 - Invarianti di natura storico-monumentale

Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura storico-monumentale in:

- Ambiti di natura storico-monumentale
- Elementi puntuali di natura storico-monumentale

In tali elementi costituisce invariante la struttura morfologica generale e la situazione percettiva degli stessi nel contesto paesaggistico, da tutelarsi secondo le indicazioni qui a

seguito riportate nonché secondo eventuali specifiche contenute nei relativi articoli posti a seguire.

Si richiama anche la disciplina di cui all'Art. 13.1 - Centri Storici e Corti rurali e Art. 13.4.1 - Complessi a valore testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati delle presenti Norme.

## **PRESCRIZIONI**

1. Gli edifici e i manufatti compresi in tali ambiti sono soggetti a particolare tutela: sono vietati in generale tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione, il danneggiamento, la manipolazione delle forme originarie se non altrimenti consentito dal PI e dagli Organi preposti alla loro tutela.
2. Sino all'approvazione del primo PI , in tali Ambiti di natura storico-monumentale, sono ammessi esclusivamente:
  - a) gli interventi previsti dalla normativa di PRG vigente e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante i Centri Storici, le Corti Rurali e gli edifici con valore storico-ambientale, se non in contrasto con le prescrizioni e norme del PAT;
  - b) per gli edifici non specificamente disciplinati dalla normativa di cui al punto precedente, sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), e c) comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

## **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI, sulla base della classificazione fatta dal PAT in Tavola 4 - Carta della Trasformabilità e della disciplina delle presenti Norme, definirà per ciascuno, o per gruppi, le modalità di intervento.

### **Art. 10.3.1 - Ambiti di natura storico-monumentale**

**Tavola di riferimento: *Tavola 2 – Carta delle Invarianti***

Il PAT individua puntualmente quali ambiti di natura storico-monumentale i beni culturali caratterizzati dalla presenza di particolari pertinenze scoperte da tutelarsi, quali i Centri Storici, le Corti Rurali di antica origine e relativo contesto, riclassificando ed eventualmente integrando gli ambiti già individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Si richiama anche la disciplina generale di cui al precedente Art. 10.3 – Invarianti di natura storico-monumentale delle presenti Norme.

## **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI rileva e analizza gli elementi storico-monumentali e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare presenti in tali ambiti, sulla base di quanto eventualmente già schedato in merito al patrimonio storico da parte dei PRG vigenti o procedendo a nuove schedature puntuali, ed assegnando per ciascuno degli edifici le categorie di valore e le corrispondenti discipline di intervento fra quelle indicate all'Art. 14 – "Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale" delle presenti Norme.

**Art. 10.3.2 - Elementi puntuali di natura storico-monumentale****Tavola di riferimento: *Tavola 2 – Carta delle Invarianti***

Il PAT individua in modo ricognitivo i beni culturali sparsi nel territorio che sono costituiti da singoli elementi puntuali privi di particolari pertinenze scoperte, quali capitelli, singoli fabbricati di pregio, piccoli manufatti storico-testimoniali, già classificati o meno dai Piani Regolatori Vigenti.

La simbologia adottata negli elaborati grafici del PAT indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica; sarà compito del PI, sulla base di quanto già indicato dal PAT, individuare puntualmente gli elementi su cui applicare tali azioni.

Si richiama anche la disciplina generale di cui all'Art. 10.3 – Invarianti di natura storico-monumentale delle presenti Norme.

**DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI provvede a recepire e aggiornare il censimento di tali elementi, individua, rileva e analizza tali elementi puntuali storico-monumentali e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare, sulla base di quanto eventualmente già schedato in merito al patrimonio storico da parte dei PRG vigenti o procedendo a nuove schedature, assegnando per ciascuno degli elementi puntuali le categorie di valore e le corrispondenti discipline di intervento fra quelle indicate all'*Art. 14 – "Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale"* delle presenti Norme.

**Art. 10.4 - Invarianti di natura agricolo-produttiva****Art. 10.4.1 – Aree ad elevata utilizzazione agricola****Tavola di riferimento: *Tavola 2 – Carta delle Invarianti***

Trattasi di aree ad elevata utilizzazione agricola in presenza di agricoltura consolidata e caratterizzate da contesti figurativi di valore dal punto di vista paesaggistico e dell'identità locale, come individuate dal PTRC 2009 ai sensi degli artt. 7 e 10 dello relative Norme Tecniche.

Si considerano invarianti di natura agricolo-produttiva gli ambiti territoriali caratterizzati da specifici aspetti vocazionali o strutturali che li distinguono, la cui tutela e salvaguardia risultano fondamentali al mantenimento dei valori essenziali degli stessi. In tali territori non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. In tali ambiti sono comunque consentiti gli interventi finalizzati allo sviluppo delle aziende agricole esistenti, da determinarsi con specifica normativa comunale.

**PRESCRIZIONI**

1. Nell'ambito delle aree ad elevata utilizzazione agricola la pianificazione territoriale ed urbanistica viene svolta perseguendo le seguenti finalità:
  - a) il mantenimento e lo sviluppo del settore agricolo anche attraverso la conservazione della continuità e dell'estensione delle aree ad elevata utilizzazione agricola limitando la penetrazione in tali aree di attività in contrasto con gli obiettivi di conservazione delle attività agricole e del paesaggio agrario;
  - b) la valorizzazione delle aree ad elevata utilizzazione agricola attraverso la

- promozione della multifunzionalità dell'agricoltura e il sostegno al mantenimento della rete infrastrutturale territoriale locale, anche irrigua;
- c) la conservazione e il miglioramento della biodiversità anche attraverso la diversificazione degli ordinamenti produttivi e la realizzazione e il mantenimento di siepi e di formazioni arboree, lineari o boscate, salvaguardando anche la continuità eco sistemica ed eventualmente promuovendo interventi mirati alla sostenibilità del settore attraverso l'impiego di tecniche quali l'agricoltura biologica (reg. CE 834/2007) o l'agricoltura biodinamica;
  - d) assicurare la compatibilità dell'eventuale espansione della residenza con le attività agricole zootecniche;
  - e) limitare la trasformazione delle zone agricole in zone con altra destinazione al fine di garantire la conservazione e lo sviluppo dell'agricoltura e della zootecnia, nonché il mantenimento delle diverse componenti del paesaggio agrario in esse presenti.
2. in merito agli interventi ammessi in tali Aree a elevata utilizzazione agricola, si rimanda agli interventi previsti dalla presenti Norme per le diverse zone.

#### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI provvede a recepire e aggiornare l'individuazione di tali ambiti e a stabilire prescrizioni, conformemente alle previsioni del PTRC 2009 e del PAT stesso.
2. Il PI ha il compito di confermare e aggiornare gli usi agricoli dei suoli ad alta e buona produttività. Le modificazioni delle destinazioni d'uso di aree agricole, in grado di compromettere o ridurre la capacità produttiva dei suoli e/o di alterare la funzionalità della struttura irrigua, sono subordinate alla dimostrazione del permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfabili e dell'insussistenza di localizzazioni alternative.
3. La pianificazione comunale deve tendere al recupero delle strutture agricole storiche, sia regolandone i necessari ampliamenti in caso di conferma dell'uso agricolo, sia definendo le condizioni di mutamento di destinazione d'uso per le strutture non più utilizzate.
4. Ai fine degli obiettivi del presente articolo, il PI individuerà gli ambiti delle aziende agricole esistenti, eventualmente aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, degli investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio, alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali.

### **CAPO III - AMBITI DELLA FRAGILITA'**

#### **Art. 11 - Fragilità**

Ai sensi della LRV 11/2004, il PAT individua le condizioni che determinano fragilità ambientali, con particolare riferimento alla salvaguardia delle risorse del territorio, ed individua gli ambiti dei territori comunali caratterizzati da tali situazioni.

##### **Art. 11.1 - Compatibilità geologica**

**Tavola di riferimento: Tavola 3 – Carta delle Fragilità**

Sulla base delle analisi, e ai sensi del D.M. 14/01/2008 Testo Unico delle Costruzioni, la classificazione delle penalità ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle eventuali problematiche relative ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla erodibilità di sponde fluviali, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, paleontologiche o mineralogiche, alla protezione delle fonti di energia e delle risorse naturali.

Sono, inoltre, fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

##### **Art. 11.1.1 - Aree idonee a condizione e non idonee**

**Tavola di riferimento: Tavola 3 – Carta delle Fragilità**

Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, sono individuate due tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono:

- a) **AREE IDONEE A CONDIZIONE**
- b) **AREE NON IDONEE**

a) **AREE IDONEE A CONDIZIONE:** *aree mediamente esposte al rischio geologico – idraulico.*

In tali aree l'edificabilità è limitata in rapporto con le risultanze dell'indagine per possibile dissesto idrogeologico e proprietà geotecniche dei terreni mediocri o scadenti.

Si distinguono tre differenti tipologie di aree a condizione:

1. Aree idonee a condizione: ex cave;
2. Aree idonee a condizione: possibili mediocri proprietà geotecniche;
3. Aree idonee a condizione: vulnerabilità idrogeologica.

#### **PRESCRIZIONI PER LE AREE IDONEE A CONDIZIONE**

##### **1. Aree idonee a condizione: ex cave**

L'attività di cava è disciplinata dalla L.R. 44/82 e dalle speciali Norme, Piani e Regolamenti di settore.

In tutte le aree di cava dismesse e/o abbandonate e/o estinte, sia a cielo aperto sia in sotterraneo, gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva indagine geologica finalizzata alla verifica di realizzabilità degli interventi stessi.

Le aree di cave abbandonate, per la parte a cielo aperto, sono assoggettate a interventi di ricomposizione ambientale da attuarsi secondo le disposizioni di cui alla L.R. 44/82.

**2. Aree idonee a condizione: possibili mediocri proprietà geotecniche**

In tali aree l'edificabilità è possibile, ma richiede la redazione di indagini geologiche e geotecniche più approfondite rispetto a quelle previste, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, finalizzate a definire in dettaglio le modalità di realizzazione delle opere in progetto, al fine di garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Tali studi sono, infatti, necessari per il dimensionamento corretto delle tipologie fondazionali verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti o a rischio di liquefazione; e realizzando le opportune verifiche di stabilità, indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio.

1. Le istanze relative a approvazione di P.U.A., permessi di costruire e D.I.A. dovranno contenere una adeguata perizia geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini delle penalità edificatorie, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.
2. In tali aree è comunque sempre necessaria una perizia geologico-geotecnica e gli interventi sono soggetti a quanto specificato dalla normativa vigente.
3. Dal punto di vista della normativa generale, secondo quanto prescritto dalla normativa vigente, è obbligatorio realizzare studi geologici-geotecnici propedeutici alla progettazione di nuovi fabbricati e di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. Le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati su uno studio geologico e/o geotecnico, che dovrà verificare per mezzo di rilievi, indagini e prove, in particolare i seguenti aspetti:
  - a) Litologia dei terreni di fondazione per un significativo intorno rispetto all'area d'intervento.
  - b) Caratteristiche idrogeologiche quali presenza della falda acquifera, direzione di deflusso sotterraneo e permeabilità dell'acquifero.
  - c) In riferimento alla classificazione sismica (Ord. Pres. del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/03 e s.m.i.) si dovrà individuare la categoria di appartenenza del suolo di fondazione.
  - d) Valutazione dei carichi ammissibili del sottosuolo, ovvero portanza limite e portanza d'esercizio del sottosuolo, e stima dei cedimenti assoluti e differenziali indotti dalle nuove costruzioni.
  - e) In presenza di scarpate naturali e/o artificiali (scavi) si dovrà verificare la stabilità del pendio.
5. In riferimento alla normativa vigente, le indagini geognostiche andranno approfondite sino alla profondità alla quale le tensioni indotte dal manufatto assumano valori significativi ai fini delle deformazioni e della stabilità dei terreni medesimi.
6. Si propone di effettuare le seguenti indagini che potranno essere realizzate anche in modo complementare:
  - Prove penetrometriche statiche (CPT, CPTU),
  - Prove penetrometriche dinamiche (DPL, DPSH),
  - Indagini sismiche
  - Trincee esplorative,
  - Analisi di laboratorio per la definizione delle proprietà indice della litologia,
  - Sondaggi geognostici a carotaggio continuo.

**3. Aree idonee a condizione: vulnerabilità idrogeologica**

In queste classi il territorio presenta vulnerabilità idrogeologica alta. Dal punto di vista della normativa generale vigente, è obbligatorio realizzare studi geologici-geotecnici propedeutici alla progettazione di nuovi fabbricati e di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati su uno studio geologico e/o geotecnico che dovrà verificare, per mezzo di rilievi, indagini e prove, la verifica di realizzabilità degli interventi stessi.

In questi territori è necessario identificare le caratteristiche idrogeologiche quali presenza della falda acquifera, direzione di deflusso sotterraneo e permeabilità dell'acquifero.

Visto l'elevata vulnerabilità della falda acquifera superficiale, o la scarsa soggiacenza, si richiede che le opere che prevedono lo stoccaggio o la circolazione di fluidi inquinanti, come serbatoi, fognature e scarichi, vengano realizzate senza pregiudizio per la falda stessa.

In presenza di insediamenti di attività produttive che, in considerazione delle materie trattate o stoccate, possono costituire una fonte di pericolo ambientale (Vedere Decreto Legislativo n. 152/2006 e s.m.i.), si consiglia l'adozione di sistemi di monitoraggio, sia a monte che a valle dell'insediamento, quali piezometri che consentano il controllo idrochimico della falda.

Gli interventi nelle zone idonee a condizione per scarsa soggiacenza della falda dovranno tener conto della presenza del livello piezometrico sub superficiale, con le sue oscillazioni periodiche e stagionali, al fine di ridurre le problematiche di carattere idraulico e di allagamento: pertanto si consiglia il divieto di realizzazione di piani interrati in tali aree.

Nei casi in cui siano previsti edifici con piani interrati, considerata la scarsa soggiacenza della falda, dovranno essere adottati idonei accorgimenti a tutela della stessa e delle strutture interrato. Per questo si consiglia di adottare le seguenti indicazioni generali:

- a) sistemi di impermeabilizzazione e prevenzione perdite dalla rete di scarico;
- b) sistemi di drenaggio delle acque meteoriche.

**b) AREE NON IDONEE: *aree molto esposte al rischio geologico - idraulico***

La nuova edificabilità è preclusa per l'elevata penalizzazione a causa di rischio idraulico presente nelle aree comprese tra gli argini maestri e il corso d'acqua, e invece risulta rischio idraulico remoto al piede degli argini del Fiume Adige, dove però potrebbero verificarsi fenomeni di sifonamento abbinato al rischio di scalzamento degli argini stessi. Sono state classificate come aree non idonee anche altre zone esterne agli apparati arginali dell'Adige.

In tali aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi:

- gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con esclusione di demolizioni e ricostruzioni non in loco o che comportino variazioni di sedime;
- gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art.44, comma 4, lett. a) purché in aderenza al fabbricato esistente e nel rispetto dei caratteri tipologici prescritti per il territorio agricolo previa specifica verifica geologica estesa ad un adeguato intorno geomorfologico;
- gli interventi legati alla realizzazione di interventi di sistemazione e/o mitigazione dei rischi legati ai dissesti idrogeologici presenti.

In ogni caso i progetti per tali interventi dovranno sempre essere accompagnati e resi compatibili con Relazioni geognostiche specifiche, verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio preventivi.

## **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI, tenuto conto delle previsioni del PAT ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui ai presenti commi, ed in conformità alle Normative sulle costruzioni attualmente vigente.
2. In sede di PI si potranno rivedere in dettaglio i limiti delle aree della compatibilità geologica indicate dal PAT in base ad uno studio approfondito di dettaglio e a scala adeguata al tipo di intervento.

### **Art. 11.2 - Aree soggette a dissesto idrogeologico**

#### **Art. 11.2.1 - Aree esondabili o a periodico ristagno idrico**

**Tavola di riferimento: Tavola 3 – Carta delle Fragilità**

Trattasi di aree soggette a dissesto idrogeologico interessate da rischio di esondazioni o periodico ristagno idrico, come individuate dal Consorzio di Bonifica Zerpano Guà. In tali aree si riscontrano problemi derivanti da sotto dimensionamento delle canalette e dei fossi appartenenti alla rete scolante in caso di intense precipitazioni e lungo il corso del Fiume Adige della possibile presenza di fenomeni di sifonamento.

#### **PRESCRIZIONI**

1. Per le gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo e le opere di mitigazione idraulica in tali aree si rimanda all'articolo 11.1.1 - Aree idonee a condizione e non idonee.
2. Il PI sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, o su ulteriori indicazioni delle competenti Autorità Idrauliche, potrà ridefinire i limiti delle aree esondabili e/o a periodico ristagno idrico rappresentati nella Tavola 3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata al PI.
3. In ogni caso devono essere comunque rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica e le disposizioni date per i singoli ATO.
4. Ogni tipologia di intervento deve essere comunicata al Consorzio di Bonifica per un parere in merito.
- 4bis. Relativamente alla realizzazione di interventi che ricadono all'interno delle aree soggette a criticità idraulica, il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta si riserva di effettuare ulteriori valutazioni in fase di approvazione degli elaborati esecutivi.

## **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI disciplina le aree in oggetto in coerenza con le disposizioni fornite dalle competenti Autorità Idrauliche in merito alla Valutazione di Compatibilità idraulica allegata al PAT.
2. Il PI valuta la possibilità di individuare con idonea destinazione urbanistica, sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali o su ulteriori indicazioni delle competenti Autorità Idrauliche, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione, localizzate se del caso anche in ambiti esterni al dissesto idrico qualora tecnicamente giustificabili.
3. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente Articolo, il PI valuta anche le possibilità di operare attraverso programmi

complessi, o applicando gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, di cui alla LRV 11/2004, definendone gli ambiti e i contenuti.

### **Art. 11.3 - Altre componenti di fragilità ambientale**

#### **Art. 11.3.1 - Corsi e specchi d'acqua**

**Tavola di riferimento: *Tavola 3 – Carta delle Fragilità***

Le risorse acquifere comprendono: i fiumi, torrenti, rii, canali e i loro elementi costitutivi (alvei, argini, briglie, formazioni ripariali, opere di regimazione idraulica). Gli specchi d'acqua, le sorgenti, e le risorse acquifere connesse.

I corsi d'acqua rappresentano sia con i corridoi ecologici che con il reticolo minuto di base, la principale forma di collegamento dei diversi ambienti naturali del territorio.

Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponde, briglie, traverse, ecc.: si richiamano le norme contenute nell' Art. 10.2.2 - Adige e corsi d'acqua principali e nell' Art. 17.1 – Mitigazione e Tutela idraulica.

#### **PRESCRIZIONI**

Per garantire la conservazione e la qualità delle acque anche in riferimento alle valutazioni ambientali emerse in sede di VAS è opportuno:

1. la cura di tutti i corsi d'acqua con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti ed il mantenimento dei fossi poderali e della rete scolante;
2. il controllo dei prelievi idrici per uso potabile, agricolo e industriale, subordinando i principali interventi di trasformazione alla dichiarazione delle fonti e delle modalità di approvvigionamento idrico e delle quantità annue prelevate;
3. la verifica dello stato di efficienza della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti e il progressivo miglioramento della tenuta idraulica;
4. il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione comunale, favorendo per le piccole comunità, se possibile, il ricorso a sistemi di fitodepurazione;
5. il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali e il rispetto delle aree di naturale espansione;
6. il controllo dell'uso di prodotti chimici nelle attività agricole, aderendo alle misure comunitarie previste allo scopo;
7. la manutenzione dei terreni circostanti laghetti e stagni e il controllo della vegetazione palustre, come forma di prevenzione all'interrimento e per la valorizzazione naturalistica e paesaggistica;
8. evitare interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, che pregiudichino il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree;
9. conservare e ripristinare percorsi pedonali e carrabili sugli argini;
10. escludere qualora altrimenti possibile il tombamento dei corsi d'acqua, compresi i fossi e i capofossi, se non necessari per opere di attraversamento stradale;
11. limitare gli interventi sui corsi a quelli definiti mediante rinaturazione dei corsi d'acqua, integrazione o ricostituzione della vegetazione ripariale, tramite tecniche di ingegneria naturalistica;
12. sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

## DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI promuove le seguenti azioni:
  - cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
  - mantenimento della funzionalità dei fossi poderali e della rete scolante.
2. Il PI, in concerto con le competenti Autorità Idrauliche, individua gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale nonché gli usi del suolo compatibili con i corsi d'acqua, al fine di:
  - aumentare il controllo dello stato di inquinamento delle acque
  - incrementare la difesa dalle piene e dalle esondazione del fiume.
3. Il PI censisce e tutela tra gli specchi d'acqua anche i laghi di cava, ed inoltre:
  - a) prevede opportune misure di tutela in particolar modo rivolte ad evitare l'inquinamento delle acque e dei terreni circostanti, nonché misure per la protezione della fauna e della flora esistenti, le opere accessorie e pertinenti ed i contesti;
  - b) elabora idonee iniziative per rivitalizzare gli ambiti interessati dalle depressioni palustri e dei versanti delle cave dismesse anche con operazioni di rimboschimento e/o estendendo il sistema delle siepi ripariali;
  - c) indica criteri per la promozione didattico-culturale dei luoghi e per la fruizione legata al tempo libero anche con la previsione di anelli verdi di congiungimento dei diversi ambienti naturalistici. A tal fine prevede l'adattamento di edifici esistenti o ne prevede di nuovi per ricavare servizi a sostegno dell'iniziativa.

### **Art. 11.3.2 – Aree comprese fra gli argini maestri e il corso di acqua dei fiumi e nelle isole fluviali**

**Tavola di riferimento: Tavola 3 – Carta delle Fragilità**

Le aree di cui al presente articolo sono destinate al consolidamento idrogeologico, al rimboschimento e alla graduale ricostituzione quantitativa e qualitativa dell'ambiente naturale e del paesaggio. Subordinatamente a tale finalità primaria, è consentito l'esercizio dell'agricoltura, secondo qualità e modalità compatibili con la fragilità idrogeologica della fascia di riserva fluviale, nonché della fruizione da parte del pubblico, a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa e delle attività agricole.

Le aree golenali, comprese tra gli argini del fiume Adige sono ambiti multifunzionali che devono prioritariamente considerare le funzioni idrauliche; le altre funzioni, paesaggistiche, naturalistiche, agricole, di fruizione, ecc., devono essere con queste compatibili e non possono costituire ostacolo ad una corretta gestione idraulica dell'area. Un corretto approccio alla gestione agricolo-forestale delle golene è quello di procedere selettivamente avendo cura di eliminare le piante morte, ammalate, pericolanti, debolmente radicate, vecchie e gli schianti, favorendo l'instaurarsi di vegetazione che abbia caratteristiche di flessibilità, di resistenza alle sollecitazioni della corrente ed alle temporanee sommersioni.

## PRESCRIZIONI

1. E' ammesso l'utilizzo a fini agricoli per gli ambiti di cui al presente articolo, prevedendo tipi di coltivazioni che non comportino l'alterazione del delicato ecosistema fluviale.
2. Vengono ammesse quindi esclusivamente agricolture biologico-ecologiche-ecompatibili, che considerino l'intero ecosistema agricolo, sfruttando la naturale fertilità del suolo e favorendola con interventi limitati, promuovendo la biodiversità

dell'ambiente in cui opera ed escludendo l'utilizzo di prodotti di sintesi (salvo quelli specificatamente ammessi dal regolamento comunitario) e organismi geneticamente modificati.

3. Nelle aree comprese fra gli argini maestri e il corso di acqua dei fiumi e nelle isole fluviali sono consentiti esclusivamente interventi idraulici e opere idrauliche per migliorare la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico.
- 3bis. La gestione agricolo-forestale delle golene dovrà prevedere interventi che procedano selettivamente avendo cura di eliminare le piante morte, ammalate, pericolanti, debolmente radicate, vecchie e gli schianti, favorendo l'instaurarsi di vegetazione che abbia caratteristiche di flessibilità, di resistenza alle sollecitazioni della corrente ed alle temporanee sommersioni.
4. In tali aree resta comunque e sempre vietato posizionare rilevati a protezione di colture agricole, operare cambiamenti colturali conformati in modo da ostacolare il libero deflusso delle acque.
5. In tali aree, in ragione delle particolari condizioni di vulnerabilità, resta comunque e sempre vietata ogni modifica al regime d'uso del suolo non autorizzata dalla competente Autorità Idraulica.

### **Art. 11.3.3 –Idrografia/Zone di tutela**

**Tavola di riferimento: Tavola 3 – Carta delle Fragilità**

**Rif. normativi:**

LRV n° 11/2004, art. 41

Il PAT individua sulla Tav. 3 – “Carta delle Fragilità” le zone di tutela individuate sulla base dell’art. 41 della LRV n° 11/04.

La rete idrografica dei corsi d’acqua di pregio ambientale è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall’unghia esterna dell’argine principale, oppure a partire dal limite dell’area demaniale qualora più ampia.

Sono anche fatte salve le disposizioni di cui all’Art. 6.1 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d’acqua e dell’Art. 9.1 - Idrografia/Fasce di rispetto delle presenti Norme.

### **PRESCRIZIONI**

1. All’interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:
  - a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
  - b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi. Gli interventi ammessi comprendono la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
  - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l’immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme;
  - d) l’inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti dovuti alla previsione di nuove infrastrutture viarie.
2. Gli interventi edilizi di cui al comma precedente saranno autorizzati purché non comportino l’avanzamento dell’edificio esistente rispetto all’origine del vincolo e previo nulla-osta della competente Autorità Idraulica preposta alla tutela del corso d’acqua.
3. Non sono ammesse, per una profondità di almeno m. 20 dall’unghia esterna dell’argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell’area demaniale,

- attività che comportano, o possano comportare, il versamento o la dispersione anche occasionale sul suolo di effluenti o liquami.
4. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/04, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.
  5. Ogni intervento previsto all'interno delle zone di tutela deve prevedere la salvaguardia dei corsi d'acqua indicati come tutelati nelle tavole di progetto, sulla base delle seguenti disposizioni:
    - a) conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
    - b) realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, ecc. nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.

### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui ai precedenti commi prevedendo eventualmente la realizzazione di interventi di ripristino e/o miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale.
2. Il PI può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della LRV 11/2004 e dal PAT tenuto conto degli allineamenti esistenti nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata, diffusa o di trasformazione previsti dal PAT stesso.
3. Il PI potrà individuare all'interno di tali aree le emergenze puntuali, gli insiemi con valore iconico, i con visuali da proteggere e i punti panoramici, indicando ove necessario aree di inedificabilità e tutelando anche elementi morfologici minori da operazioni di riordino fondiario particolarmente aggressivo: altresì il PI dovrà individuare all'interno di tali aree eventuali superfici verdi nel caso che le stesse superfici ricadano in aree di espansione residenziale conseguenti alle previsioni di cui all'Art. 12.6 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle presenti Norme.

### **Art. 11.3.4 - Aree boschive**

#### **Tavola di riferimento: *Tavola 3 – Carta delle Fragilità***

Il PAT prevede la tutela delle aree boschive, masse arboree e di quelle coperte da vegetazione forestale allo stato arbustivo in naturale evoluzione, generalmente collocate ai margini dei boschi e/o su terreni abbandonati dall'attività agricola, in quanto aree di interesse naturalistico, ma non solo. I boschi infatti svolgono la fondamentale funzione di regimare le acque e stabilizzare i pendii (funzione idrogeologica, quindi protettiva) a cui si aggiungono le funzioni turistico ricreativa, di assorbimento dell'anidride carbonica, paesaggistica e altre.

Si richiamano in merito anche i contenuti dell' Art. 6.2 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Zone boscate delle presenti Norme.

### **PRESCRIZIONI**

1. L'estensione delle aree boschive esistenti può essere ulteriormente incrementata; la riduzione di superficie boscata è regolamentata dalla normativa statale e regionale vigente, e dalla presente normativa comunale, comprese le misure di compensazione, qualora dovute.

2. L'unica attività ammessa in tali zone è quella agro-silvo-pastorale, che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi e rilevanti modifiche dell'assetto idrogeologico del territorio, essendo consentiti esclusivamente il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, nonché le opere di miglioramento del bosco, difesa idrogeologica, purché previsti ed autorizzati in virtù delle presenti Norme e dalle norme vigenti in materia.
3. Fatto salvo quanto stabilito dalla LRV 52/1978 e s.m.i. è ammessa la riduzione della superficie boscata solo nei casi in cui è possibile compensare la perdita delle funzioni di interesse generale svolte dal bosco oggetto della richiesta mediante l'adozione di misure compensative, come previste dalla normativa vigente in materia.
4. L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma non può essere utilizzata per diversa destinazione urbanistica, edilizia e colturale.
5. Nelle aree boschive è vietata la riconversione colturale che preveda l'eliminazione e la sostituzione del bosco,
6. In tali aree non è ammessa l'apertura di nuove strade, che non siano strade agro-silvo-pastorali: sono altresì consentiti la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati. Il PAT demanda al PI il compito di stabilire le modalità di intervento. Il progetto dovrà prevedere in ogni caso idonee misure d'inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi e movimenti di terra rilevanti.
7. La gestione delle aree boscate è inoltre demandata alle disposizioni di cui all' Art. 6.2 - Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Zone Boscate, delle presenti norme.

#### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI, provvederà ad individuare, tutelare e valorizzare le aree boschive integrando le previsioni del PAT sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio.

#### **Art. 11.3.5 - Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna**

**Tavola di riferimento: Tavola 3 - Carta delle Fragilità**

Si tratta di ambiti nelle quali si definiscono obiettivi di tutela e conservazione paesaggistica o ambientale, promuovendo azioni di riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio agrario, anche in funzione di ricarica della qualità ambientale degli spazi non costruiti.

Si tratta di aree nelle quali attuare preferenzialmente le misure di carattere compensativo ambientale contestualmente agli interventi urbani, così come previsto dalla VAS.

Si richiamano in merito anche i contenuti dell' Art. 10.2.1 - Ambiti di natura ambientale delle presenti Norme.

#### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. I Comuni attraverso il PI sono tenuti alla definitiva individuazione delle aree destinate alla formazione della rete ecologica principale, aggiornando e specificando dove necessario l'individuazione degli elementi di connotazione del paesaggio anche attraverso proposte di corridoi ecologici di collegamento tra il verde urbano, le aree agricole e le aree di tutela naturalistica esistenti.

**Art. 11.3.6 - Area a rischio archeologico****Tavola di riferimento: Tavola 3 – Carta delle Fragilità**

Il PAT individua puntualmente nella tavola delle fragilità le aree di interesse archeologico, come notificati dalla Soprintendenza ai beni archeologici.

Le Aree a **"Rischio Archeologico"** non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.

**PRESCRIZIONI**

1. Nelle aree individuate nella cartografia di piano, considerata la continua scoperta di reperti archeologici, ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm di profondità compresi gli interventi agricoli di messa a dimora e di nuova piantumazione, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni archeologici almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori. Alla DIA, alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.
2. Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza Archeologica.
3. Negli ambiti individuati, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza Archeologica è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti culturali in atto e nei limiti sopra indicati.

**DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI, sentita la competente Soprintendenza Archeologica, provvede a verificare ed eventualmente ulteriormente puntualizzare il censimento delle aree di interesse nonché a individuare eventuali altre aree di potenziale interesse archeologico presenti nei rispettivi ambiti amministrativi, e ad assoggettare le une e le altre alle disposizioni di cui al presente articolo, ferma restando la possibilità di ogni opportuna articolazione e specificazione.
2. Per le aree a rischio archeologico, il PI, in accordo con la competente Soprintendenza, dovrà ricercare soluzioni per la loro tutela e valorizzazione individuando le modalità richieste dalla diversità dei beni, tenendone in considerazione la natura e l'estensione, lo stato di conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.

## **CAPO IV – AMBITI DELLA TRASFORMABILITA’**

### **Art. 12 - Azioni strategiche del sistema insediativo**

#### **Art. 12.1 - Ambiti di urbanizzazione consolidata**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici, l’insieme delle aree urbane contermini a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione, nonché le aree relative ai servizi di interesse comune esistenti o meno se non altrimenti individuate ai sensi dell’ Art. 12.8 - Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti e di previsione delle presenti Norme.

La tavola n° 4 – Tavola della Trasformabilità individua gli “Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale” e gli “Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale”.

Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

In tali Ambiti la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti o di nuova previsione qualora ritenuti necessari dal PI, o alla specifica normativa del Centro Storico qualora presente.

#### **PRESCRIZIONI**

1. Prima dell’approvazione del PI, negli Ambiti di urbanizzazione consolidata sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dai previgenti strumenti urbanistici comunali, qualora compatibili e non preclusivi alle previsioni del PAT.
2. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata: in tali Ambiti la densità edilizia fondiaria dovrà essere rapportata alla densità fondiaria media esistente, nei limiti quantitativi definiti dal PI per ciascun ATO;
3. Analogamente alle disposizioni di cui al comma precedente l’altezza massima per interventi residenziali dovrà essere omogenea rispetto all’edificato esistente, e le destinazioni d’uso dovranno risultare compatibili con le destinazioni d’uso prevalenti.
4. I limiti prefissati possono essere superati ove il PI subordini la trasformazione a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato che ne precisi dettagliatamente i caratteri morfologico-dimensionali.
5. All’interno delle aree di urbanizzazione consolidata residenziale esistenti alla data di adozione del PAT e in aggiunta al carico insediativo da esso previsto, è possibile l’insediamento di attività diverse dalla residenza, ma con la stessa compatibili.

#### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI:
  - a) precisa il perimetro degli Ambiti di urbanizzazione consolidata indicati dal PAT e definisce ambiti insediativi a specifica disciplina;

- b) definisce le zone territoriali omogenee in cui sono sempre possibili interventi diretti di completamento edilizio, precisandone le modalità;
  - c) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
  - d) individua le possibilità di trasformazione (riqualificazione/riordino e/o completamento) del sistema insediativo all'interno o in adiacenza alle aree residenziali e/o produttive consolidate esistenti, anche con il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali;
  - e) indica, per le parti di territorio da trasformare di cui al punto precedente, gli eventuali strumenti attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e 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.
- 1 bis. In sede di formazione del PI o varianti allo stesso, ai sensi dell'art. 18, L.R. 11/2004, eventuali trasformazioni in zona diversa da quella agricola, ancorché incluse negli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui al presente articolo, andranno comparate con il dato e la cartografia della SAU esistente ai fini della verifica del rispetto del limite di Superficie Agricola Trasformabile determinato ai sensi dell'atto di indirizzo di cui alla con DGR 3650 del 25.11.2008.
2. Il PI inoltre, disciplina gli interventi volti a:
- a) migliorare la qualità della struttura insediativa mediante:
    - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
    - riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
    - riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
    - potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, anche connettendoli e mettendoli a sistema con la rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
    - mitigazione degli inquinamenti di varia natura ed in particolare di anidride carbonica mediante 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".
    - riorganizzazione delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture, ecc.) anche in riferimento ai tracciati di cui all' Art. 15.5 - Percorsi pedonali/ciclopedonali delle presenti Norme;
    - mitigazione delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, ad esempio residenziale e produttiva, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce-tampone boscate);
    - rafforzamento dell'identità e immagine urbana;
    - eliminazione delle barriere architettoniche.
  - b) promuovere il completamento del disegno urbano e rispondere alle esigenze di riqualificazione del tessuto edilizio esistente, con particolare riguardo all'edificato ad uso abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili, mediante:
    - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-monumentale valgono le disposizioni di cui allo specifico articolo delle presenti Norme;

- interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;
  - riqualificazione urbanistica delle aree produttive esistenti, valutando la possibilità di una definizione progettuale dei vuoti residui tra gli insediamenti esistenti o a ridosso degli stessi, al fine di una riorganizzazione e riordino complessivo, in particolare sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di servizi, con possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo a funzione produttiva per ampliamenti di strutture esistenti;
  - recupero e riqualificazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse o con attività/utilizzazioni incompatibili con il contesto, secondo le modalità di cui all' Art. 33 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle presenti Norme, ed applicando criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività e agevolando l'iniziativa degli operatori;
  - interventi di manutenzione finalizzati alla riduzione delle emissioni dovute al riscaldamento domestico ed industriale mediante iniziative strutturate per l'impiego di energia alternative.
3. Il PI valuta la compatibilità delle attività, destinazioni d'uso e funzioni in atto nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale), comprese le aree standard esistenti nella strumentazione urbanistica vigente, e conseguentemente ne definisce la disciplina mediante:
- trasferimento/eliminazione per le attività e funzioni incoerenti/incompatibili;
  - mantenimento delle attività in atto mediante riqualificazione e mitigazione dei loro impatti rispetto agli insediamenti contermini al fine di riportarle nei loro confronti ad un livello di compatibilità e di non disturbo;
  - conferma o provvede alla revisione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria previste dalla pianificazione vigente, nell'ottica di un disegno unitario e integrato delle funzioni presenti all'interno degli ambiti urbanizzati consolidati;
  - il PI avrà il compito di riorganizzare il funzionamento, l'assetto ambientale, il rapporto con il contesto edificato e viabilistico dei principali Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale, prevedendo specifiche opere di compensazione ambientale dove necessario, favorendo la formazione di un più complesso mix funzionale, prevedendo opere di mitigazione degli impatti visivi e acustici e di riduzione delle superfici impermeabilizzate;
  - a norma dell'art. 36 della LRV 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area, anche ulteriori rispetto a quelli eventualmente già localizzati dal PAT, e finalizzati a conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio e comunque sempre nel rispetto dei limiti dimensionali del PAT.

### **Art. 12.2 - Ambiti di edificazione diffusa**

#### **Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Trattasi di aree quasi completamente edificate con destinazioni d'uso principalmente residenziale e per servizi, collocate generalmente lungo le strade o caratterizzate da morfologia nucleare isolata e provviste delle principali opere di urbanizzazione.

Il PAT prevede il contenimento dell'edificazione presente in tali ambiti oltre ad una loro complessiva riqualificazione urbanistico-edilizia e ambientale.

## PRESCRIZIONI

1. All'interno dei perimetri degli Ambiti di edificazione diffusa sono ammesse nuove edificazioni residenziali con i limiti previsti dal presente articolo, come reso operativo dalle disposizioni del PI.
2. All'interno degli Ambiti di edificazione diffusa non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi.
3. Vanno in ogni caso esclusi da tali Ambiti gli edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate. In tali ambiti, potranno essere collocati anche gli eventuali crediti edilizi maturati nel caso di interventi di eliminazione di situazioni di degrado nel territorio agricolo.
4. Per gli edifici con valore storico-ambientale presenti negli Ambiti di edificazione diffusa valgono le disposizioni di cui all' Art. 13.3 - Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale delle presenti Norme.

## DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. All'interno dei perimetri degli Ambiti di edificazione diffusa il PI dovrà precisare la disciplina degli interventi di trasformazione nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a) rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili;
  - b) rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte, attuabili secondo le seguenti modalità:
    - attuazione diretta;
    - attuazione diretta con schedatura puntuale;
    - attuazione previo PUA o PdR.
  - c) il mutamento di destinazione d'uso non deve comportare pregiudizio alle attività agricole della zona.
2. Per tali ambiti l'eventuale ampliamento e/o nuova edificazione ad uso residenziale potranno essere previste dal PI nel rispetto o dei limiti dimensionali dei singoli ATO o utilizzando una percentuale volumetrica del 5 % del volume del carico insediativo complessivo già ammesso a livello comunale, e secondo le seguenti specifiche:
  - a) Caratteristiche planivolumetriche: le nuove edificazioni dovranno localizzarsi in prossimità dei fabbricati esistenti, contribuendo al loro riequilibrio e riqualificazione ambientale/paesaggistica, rispettando le disposizioni vincolanti sui caratteri tipologici degli edifici previste dal PAT per il territorio agricolo all' Art. 26 - Il territorio agricolo delle presenti Norme.
  - b) Volumetria massima consentita per la nuova edificazione: 800 mc per ciascun edificio risolto unitariamente. Il PI definirà la densità fondiaria ammissibile relativa all'edificazione dei lotti liberi e/o al completamento dei lotti già parzialmente edificati. Al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, la nuova volumetria sulle aree libere non potrà in ogni caso determinare su ciascun lotto la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq.
  - c) Volumetria in ampliamento degli edifici esistenti: è ammesso l'ampliamento di edifici esistenti utilizzando anche un corpo edilizio contiguo o separato purché

funzionalmente collegato all'edificio principale. L'intervento sui fabbricati esistenti potrà portare alla formazione di nuove unità immobiliari, in base alle disposizioni contenute nel PI.

- 2 bis. In sede di formazione del PI o varianti allo stesso, ai sensi dell'art. 18, L.R. 11/2004, eventuali trasformazioni in zona diversa da quella agricola, ancorché incluse negli ambiti di Edificazione Diffusa di cui al presente articolo, andranno comparate con il dato e la cartografia della SAU esistente ai fini della verifica del rispetto del limite di Superficie Agricola Trasformabile determinato ai sensi dell'atto di indirizzo di cui alla con DGR 3650 del 25.11.2008.
3. *Stralciato.*
4. È fatta salva la volumetria dovuta a eventuali diritti edificatori già acquisiti (nuova edificazione e/o ampliamenti previsti dai previgenti strumenti urbanistici comunali), dove non in contrasto con le disposizioni del PAT.
5. Per gli Ambiti di edificazione diffusa il PI precisa i perimetri indicati dal PAT e definisce specifiche zone di intervento nel rispetto dei seguenti criteri:
- a) rettifica dei perimetri degli stessi sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, escludendo da tali Ambiti gli edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola;
  - b) definire ambiti insediativi a specifica disciplina precisando i perimetri degli Ambiti di edificazione diffusa indicati dal PAT, potendone prevedere modeste limitate variazioni nel passaggio di scala dalle indicazioni e dalle localizzazioni fornite dallo stesso al fine di razionalizzare o rendere coerente il disegno urbanistico, fatti salvi gli obiettivi e finalità espresse nel presente articolo;
  - c) disciplinare gli interventi prevedendo:
    - limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto del dimensionamento generale del PAT;
    - integrazione delle opere di urbanizzazione carenti e delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
    - miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne le attività produttive e commerciali;
    - integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali, connettendoli e mettendoli a sistema con quelli di fruizione del territorio aperto;
    - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
    - ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in coerenza con il contesto ambientale;
    - i perimetri degli "Ambiti a edificazione diffusa" individuati sull'elaborato Tav. 4 "Carta della Trasformabilità" devono essere attentamente verificati al fine di contenere il consumo di suolo naturale/seminaturale;
    - adozione, laddove si renda necessario, di misure di mitigazione ambientale.
  - d) precisare la compatibilità delle attività, destinazioni d'uso e funzioni in atto diverse da quelle prevalenti (residenziale), comprese le aree standard esistenti, e conseguentemente ne definisce la disciplina mediante:
    - trasferimento/eliminazione per le attività e funzioni incoerenti/incompatibili e attuazione degli interventi ammessi ai sensi dell' Art. 32 – Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria per le attività da confermare, da sottoporre o meno a eventuali interventi di miglioramento;
    - mantenimento delle attività in atto mediante riqualificazione e mitigazione dei loro impatti rispetto agli insediamenti contermini al fine di riportarle nei loro confronti ad un livello di compatibilità e di non disturbo;

- conferma o provvede alla revisione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria previste dalla pianificazione vigente, nell'ottica di un disegno unitario e integrato delle funzioni presenti all'interno degli ambiti urbanizzati consolidati.

### **Art. 12.3 - Aree e interventi di riqualificazione e riconversione**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Le aree e gli interventi di riqualificazione e riconversione sono parti dell'insediamento che necessitano di rigenerazione o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. Per questi ambiti il PAT prevede interventi volti al miglioramento della qualità urbana, in base alle specifiche norme generali espresse nel precedente articolo delle presenti Norme.

Le individuazioni dei singoli interventi di riqualificazione e riconversione sono relativi a singoli elementi o modeste parti dell'insediamento che necessitano di rigenerazione o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Le aree e gli interventi di riqualificazione e riconversione possono essere:

- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- aree con attività dismesse e in situazione di degrado, individuate o meno come opere incongrue;
- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto circostante, individuate o meno come opere incongrue.
- attività in atto non compatibili con il contesto circostante, individuate o meno come opere incongrue.

### **PRESCRIZIONI**

1. Prima dell'approvazione del PI e fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti fino alla loro scadenza, in tali ambiti sono ammessi:
  - a) Interventi nei limiti di cui alla lett. a), b), c), d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001, come disciplinate nel dettaglio nei sub-articoli a seguire;
  - b) l'approvazione di PUA di cui all'art. 19, LRV 11/2004, nel rispetto delle direttive enunciate nelle presenti Norme.
- 1bis. Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, i nuovi Piani Attuativi, dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla DGRV 1717 del 03/10/2013.
2. Per l'attuazione degli interventi volti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, in tali ambiti sono prevedibili anche interventi pubblici e combinati pubblico/privato, come previsto dall'art. 6 della LRV. 11/2004.

### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI, sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza delle problematiche territoriali, nonché sulla base delle individuazioni di Piani di Recupero presenti nel PRG vigente, può precisare gli ambiti individuati dal PAT, procedendo anche ad individuare ulteriori ambiti oltre a quelli segnalati dal PAT, in presenza o meno di opere incongrue e di elementi di degrado di cui all' Art. 12.4 - Opere

- incongrue delle presenti Norme.
2. L'operazione di riqualificazione e riconversione, in base ai caratteri specifici dell'intervento che verrà realizzato e delle funzioni che saranno insediate, deve prevedere l'integrazione urbanistica dell'ambito con eventuali insediamenti contigui, in termini funzionali, visivi, di immagine urbana e soprattutto di accessibilità (automobilistica, ciclabile e pedonale).
  3. Inoltre il PI, attraverso l'eventuale predisposizione di specifiche Schede Progettuali:
    - precisa l'ambito degli interventi di riqualificazione e riconversione in base ad analisi più approfondite e dettagliate, in coerenza con le indicazioni del PAT.
    - indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici, le superfici minime a servizi, e in generale i parametri insediativi, quantitativi e qualitativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici;
    - puntualizza, sulla base di analisi puntuali e di valutazioni di dettaglio legate alla collocazione urbanistica e ai meccanismi di recupero dei Crediti edilizi messi in atto, le destinazioni d'uso e le indicazioni dimensionali eventualmente assegnate per singolo ambito dal PAT o dal PRG vigente.
    - disciplina le modalità di intervento negli edifici esistenti nonché gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo.
  4. Il PI disciplinerà gli interventi al fine di definirne le utilizzazioni subordinando, dove necessario, gli interventi all'approvazione di un PUA o di un Programma Integrato con i soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico ai sensi art. 6, LRV 11/2004, nel rispetto delle presenti Norme.
  5. Gli interventi possono essere realizzati secondo criteri di perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi secondo gli standards di qualità perseguiti dal PAT.
  6. In particolare gli interventi di riconversione degli impianti produttivi, dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del D.Lgs. 22/97 e D.M. 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.
  7. Il PI individua gli oggetti soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi previsti dal presente articolo, e disciplina il credito edilizio, secondo quanto previsto all' Art. 19 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio delle presenti Norme.
  8. Il PI potrà stabilire puntualmente per singolo ATO le quote di carico aggiuntivo per residenze e attività compatibili da assegnarsi a tali ambiti, sulla base di un'attenta previsione delle esigenze dell'edificato stesso e degli obiettivi di riqualificazione che si vogliono raggiungere, assegnando i corrispondenti carichi aggiuntivi nei limiti ammessi dal carico insediativo complessivo a livello comunale.

#### **Art. 12.4 - Opere incongrue**

**Tavola di riferimento: *Tavola 4 – Carta della Trasformabilità***

Le opere incongrue e gli elementi di degrado sono costituiti da costruzioni, manufatti, o esiti di interventi di trasformazione del territorio legittimi o legittimati che ledono gravemente il valore paesaggistico, architettonico o ambientale dei luoghi, risultando incompatibili con il sistema in cui si trovano.

#### **PRESCRIZIONI**

1. Il PAT individua le principali opere incongrue presenti sul territorio comunale.
2. Devono comunque essere rispettate le disposizioni date per gli ATO e sistemi di ATO.

3. A norma dell'art. 36 della LRV 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area e finalizzati a conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio.
4. Sui fabbricati e le attività individuati come opera incongrua sono ammessi esclusivamente interventi nei limiti di cui alla lett. a), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi. Qualora le opere incongrue riguardino allevamenti zootecnici e strutture agricolo-produttive, tra le opere di adeguamento previste devono essere comunque consentiti gli interventi che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardante la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere animale, ai sensi della lett. 2bis, al comma 2, dell'art. 44 della LR n. 11/2004.

### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

- a. Il PI in riferimento ad analisi più approfondite e a maggior livello di definizione sul territorio comunale può individuare ulteriori opere incongrue di minor rilevanza nel rispetto dei criteri assunti dal PAT.
- b. Il PI, conseguentemente a integrazioni di quanto già previsto dal PAT, può stabilire gli ambiti e le modalità in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio.

### **Art. 12.5 - Limiti fisici all'espansione**

**Tavola di riferimento: *Tavola 4 – Carta della Trasformabilità***

Il PAT individua i limiti fisici all'espansione con riferimento alla strategia d'intervento definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, al carattere paesaggistico, morfologico-ambientale ed agronomico ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale interessati dagli interventi di trasformazione.

I limiti fisici all'espansione possono essere manifesti o dati per coincidenti, e quindi non essere raffigurati nella Tavola, qualora identificabili con i limiti degli Ambiti di urbanizzazione consolidata e/o diffusa previsti dal PAT, le viabilità comunali o sovracomunali esistenti, i tracciati di cui all'Art. 15.3 - Corridoi per infrastrutture di maggior rilevanza e i limiti di ATO: non costituiscono invece Limiti fisici all'espansione le direttrici di cui all'Art. 15.2 - Direttrici principali per l'organizzazione delle connessioni urbane.

### **PRESCRIZIONI**

1. All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PAT, sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal Titolo V – "IL TERRITORIO AGRICOLO" delle presenti Norme nonché gli interventi altrimenti previsti dal PAT.
2. All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PAT sono ammesse altresì le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione.
3. In attesa dell'approvazione del PI adeguato al PAT, nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e ricomprese nel PRG previgente in zona agricola o prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lettera d), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

## DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI all'interno dei limiti individuati dal PAT, e sulle basi delle direttrici di crescita degli insediamenti di cui al presente articolo e al successivo Art. 12.6 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle presenti Norme, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento degli insediamenti residenziali e delle attività connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.
2. Il PI, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PAT, può prevedere modeste e limitate variazioni dei limiti fisici all'espansione, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della VAS.

### **Art. 12.6 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale**

**Tavola di riferimento: *Tavola 4 – Carta della Trasformabilità***

Il PAT ha individuato rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata le linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale, ossia le direttrici di crescita degli insediamenti più opportune, e quindi da preferire rispetto altre direzioni.

Le aree di trasformazione del PAT si configurano come ambiti all'interno dei quali sono confermate le potenzialità edificatorie previgenti soggette a PUA o dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal PAT, nonché i relativi servizi.

Tali aree sono identificate dalla freccia di linea preferenziale di sviluppo insediativo residenziale che ne definisce la destinazione d'uso prevalente, e possono essere interamente comprese tra i limiti di cui al precedente Art. 12.5 - Limiti fisici all'espansione.

La simbologia adottata negli elaborati grafici del PAT indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica; sarà compito del PI, sulla base di quanto già indicato dal PAT e nei limiti delle presenti Norme, ad individuare puntualmente gli ambiti su cui applicare tali azioni.

## PRESCRIZIONI

1. In tali aree gli interventi di trasformazione sono soggetti a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione necessarie soggette alle condizioni riportate nelle norme di dettaglio per i singoli ATO.
2. Gli interventi di espansione urbana devono, in tutti i casi:
  - a) configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata/aree della programmazione e pianificazione urbanistica eventualmente contigue;
  - b) interfacciarsi, relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
  - c) inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo.
  - d) dare garanzia della sicurezza idraulica e idrogeologica
3. In tali aree oltre alla destinazione d'uso residenziale sono ammesse le attività compatibili con la residenza, integrate o integrabili ad essa, quali le attività commerciali e artigianali di

- servizio, gli uffici, o a queste assimilabili, oltre alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.
4. Si rimanda anche ai contenuti specifici dell' Art. 12.5 - Limiti fisici all'espansione delle presenti Norme.
  5. Al fine di garantire le condizioni di sostenibilità degli interventi, così come evidenziato negli elaborati della VAS, dovranno dove necessario:
    - essere realizzate contestualmente alle trasformazioni urbanistiche le misure di mitigazione visive e le opere di compensazione ambientale da attuarsi secondo il principio della invarianza e compensazione delle componenti ambientali di aria, clima e paesaggio;
    - essere adeguatamente considerate tutte le misure per mantenere l'attuale livello di emissioni dovute a riscaldamenti mediante l'impiego di tecnologie alternative;
    - essere evitato, se possibile, l'aumento della popolazione esposta alle radiazioni elettromagnetiche e alle radiazioni non ionizzanti da radiocomunicazione.
- 5bis. L'attuazione delle linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale individuate nell'ATO 1 in prossimità di opere incongrue individuate dalla tav. 4 "Carta della Trasformabilità" e definite nella tav. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" come Allevamenti zootecnici intensivi, dovranno preventivamente essere sottoposte a Verifica di Assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, in modo da poter valutare lo stato ambientale dei luoghi a seguito della rimozione dei suddetti elementi di degrado così come definiti nell' Art. 12.4 - Opere incongrue delle presenti Norme.

## **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI, attraverso l'eventuale predisposizione di specifiche Schede Progettuali:
  - a) definisce, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO, e sulle basi dei limiti di cui all' Art. 12.5 - Limiti fisici all'espansione delle presenti Norme, gli ambiti di sviluppo insediativo individuando le specifiche zone d'intervento;
  - b) indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, le eventuali misure di mitigazione visive o di opere di compensazione ambientale, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e 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.
2. Nella definizione urbanistica delle zone di espansione il PI adotterà criteri progettuali che:
  - a) privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con le aree di urbanizzazione esistenti al fine di favorire la continuità delle infrastrutture esistenti o programmate (aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal PAT e dal PI stesso);
  - b) riconoscano i criteri insediativi originari, collegati prevalentemente agli itinerari stradali (anche alla rete minore in ambito rurale);
  - c) non creino discontinuità morfologiche a causa di densità o altezze non coerenti con il contesto preesistente;
  - d) rispettino e valorizzino le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico.
3. Disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo sulle parti di territorio già edificate incluse negli Ambiti di trasformazione urbanistica, nonché quelli comunque ammissibili negli ambiti ricompresi nei limiti fisici all'espansione nei quali non viene previsto di attuare al momento interventi di trasformazione urbanistica e per i quali deve essere comunque tutelata la possibilità di organici interventi edificatori futuri.
4. Il PI inoltre disciplina in particolare gli interventi volti a:

- a) garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio mediante:
- predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
  - definizione delle modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali opere incongrue o attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti.
- b) ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto mediante:
- applicazione delle prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, oltre alle disposizioni di cui all' Art. 17.1 – Mitigazione e Tutela idraulica delle presenti Norme;
  - promozione di iniziative pilota per la realizzazione di singoli edifici, piani attuativi o altri interventi informati ai principi della sostenibilità, nei quali sperimentare tecniche di mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, tecniche di risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante, organizzati per il contenimento dei consumi e delle emissioni inquinanti;
  - promozione di interventi sperimentali pilota sul tema della permeabilità e degli equilibri idraulici del suolo;
  - inserimento di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone boscate) nel caso di sviluppo insediativo residenziale in adiacenza ad ambiti produttivi o a viabilità ad alta incidenza di traffico o, infine, nel momento in cui lo sviluppo insediativo è previsto da realizzarsi fino al limite fisico di nuova edificazione o nelle immediate adiacenze.
- 4 bis. Il PI, per quelle situazioni di incompatibilità tra allevamenti e nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche individuate dal PAT – laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali – può:
- rinviare a specifici accordi e convenzioni con i proprietari degli allevamenti esistenti per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica, attuati con l'adozione delle "migliori tecniche disponibili", al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori, in base a quanto previsto dalla citata DGR n. 3178/2004, lettera d), punto 5., par. 7 bis);
  - disciplinare, previo accordo con i titolari, i criteri e le modalità del trasferimento o trasformazione con riduzione delle fasce, indicare gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e 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.
5. In tali aree il PI potrà prevedere quote per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni ai sensi art. 19 della L.R. 11/2004.

## **Art. 12.7 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Il PAT ha individuato rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata le linee preferenziali di sviluppo insediativo extra residenziale, ossia le direttrici di crescita degli insediamenti più opportune, e quindi da preferire rispetto altre direzioni.

Le aree di trasformazione del PAT si configurano come ambiti all'interno dei quali sono confermate le potenzialità edificatorie previgenti soggette a PUA o dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal PAT, nonché i relativi servizi.

Il PAT indica le linee preferenziali lungo le quali potrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico dell'insediamento considerato, sulla base dei servizi e delle infrastrutture necessarie e dell'impatto sugli abitati limitrofi e sui caratteri naturalistici e culturali delle aree circostanti, con le seguenti destinazioni d'uso oltre alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico compatibili comunque ammissibili:

- **P** - Specifica destinazione d'uso - Produttiva (comprendente destinazioni d'uso produttive, artigianali, agroindustriali e funzioni compatibili quali commerciali e direzionali nel rispetto della legislazione di settore, oltre ai servizi e standard)

Il PI sulla base delle funzioni previste dal PAT, subordinerà gli interventi all'approvazione di un PUA unitario e/o per stralci funzionali omogenei - funzionali che preveda la soluzione complessiva delle problematiche infrastrutturali, di urbanizzazione e di servizi, secondo i criteri della sostenibilità.

Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, i nuovi Piani Urbanistici Attuativi che daranno attuazione ad aree produttive, dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.

In tali aree, in assenza di PUA, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. a) e c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi.

La simbologia adottata negli elaborati grafici del PAT indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica; sarà compito del PI, sulla base di quanto già indicato dal PAT e nei limiti delle presenti Norme, ad individuare puntualmente gli ambiti su cui applicare tali azioni.

## **PRESCRIZIONI**

1. Gli interventi di trasformazione devono, in tutti i casi:
  - a) configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata/aree della programmazione e pianificazione urbanistica eventualmente contigue;
  - b) interfacciarsi, relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
  - c) inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, curando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo;
  - d) dare garanzia della sicurezza idraulica e idrogeologica
2. Al fine di garantire le condizioni di sostenibilità degli interventi, così come evidenziato negli elaborati della VAS, dovranno dove necessario:
  - essere realizzate contestualmente alle trasformazioni urbanistiche le misure di mitigazione visive e le opere di compensazione ambientale da attuarsi secondo il principio della invarianza e compensazione delle componenti ambientali di aria, clima e paesaggio;
  - essere adeguatamente considerate tutte le misure per mantenere l'attuale livello di emissioni dovute a riscaldamenti mediante l'impiego di tecnologie alternative;
  - essere evitato, se possibile, l'aumento della popolazione esposta alle radiazioni elettromagnetiche e alle radiazioni non ionizzanti da radiocomunicazione.

**DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i parametri per l'edificazione, verranno precisati dal PI attraverso l'eventuale predisposizione di specifiche Schede Progettuali, nel rispetto del dimensionamento degli ATO e delle disposizioni degli strumenti sovraordinati regionali nonché sulle basi dei limiti di cui all'Art. 12.5 - Limiti fisici all'espansione delle presenti Norme.
2. Il PI indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, le eventuali misure di mitigazione visive o di opere di compensazione ambientale, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e 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.
3. Il PI provvederà a definire le modalità di densificazione edificatoria, sia in altezza che in accorpamento, nelle aree produttive esistenti con lo scopo di ridurre il consumo di territorio.
4. Indicazione delle modalità di riconversione e/o riqualificazione delle aree produttive, con particolare riguardo a quelle non ampliabili, in relazione alla prossimità ai nuclei abitativi esistenti o previsti.
5. Nella definizione urbanistica delle zone di espansione il PI adotterà criteri progettuali che:
  - a) privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con le aree di urbanizzazione esistenti al fine di favorire la continuità delle infrastrutture esistenti o programmate (aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal PAT e dal PI stesso);
  - b) riconoscano i criteri insediativi originari, collegati prevalentemente agli itinerari stradali (anche alla rete minore in ambito rurale);
  - c) non creino discontinuità morfologiche a causa di densità o altezze non coerenti con il contesto preesistente;
  - d) rispettino e valorizzino le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico;
  - e) siano finalizzati ad incrementare la sostenibilità ambientale.
6. Il PI disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo sulle parti di territorio già edificate incluse negli Ambiti di trasformazione urbanistica, nonché quelli comunque ammissibili negli ambiti ricompresi nei limiti fisici all'espansione nei quali non viene previsto di attuare al momento interventi di trasformazione urbanistica e per i quali deve essere comunque tutelata la possibilità di organici interventi edificatori futuri.
7. Il PI inoltre disciplina in particolare gli interventi volti a:
  - a) garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio mediante:
    - predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
  - b) ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto, anche sulla base delle risultanze del Rapporto Ambientale della VAS, mediante:
    - applicazione delle prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, oltre alle disposizioni di cui all'Art. 17.1 - Mitigazione e Tutela idraulica delle presenti Norme;
    - organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo e commerciale;
    - inserimento di adeguate opere di schermatura arborea nel caso di sviluppo insediativo produttivo in adiacenza ad ambiti residenziale, o nel caso in cui lo sviluppo è previsto da realizzarsi fino al limite fisico di nuova edificazione o nelle immediate adiacenze. Nello specifico, l'attuazione delle "linee preferenziali di

sviluppo insediativo con specifiche funzioni produttive" che convergono con quelle resistenziali, dovranno prevedere ampie fasce arboree a mitigazione delle nuove edificazioni e valorizzazione dei complessi a valore testimoniale, architettonico-culturale individuati in prossimità delle suddette azioni strategiche.

#### **Art. 12.8 - Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti e di previsione**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

I Servizi di interesse comunale/sovra comunale di maggior rilevanza sono attrezzature, pubbliche o private di interesse pubblico, destinate a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione, culturali, religiose, sportive, di carattere generale ecc.), la cui influenza supera l'ambito prettamente locale assumendo una valenza significativa a carattere comunale o sovra comunale.

Il PAT prevede il potenziamento generale dell'attuale sistema dei servizi.

#### **PRESCRIZIONI**

1. L'attuazione delle previsioni del PAT potrà avvenire anche per stralci funzionali, mediante l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio o mediante eventuale ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, della compensazione e del credito edilizio.

#### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

Il PI:

- a) precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni, definendo specifiche zone insediative;
- b) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- c) indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento di quelle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti;
- d) prevede, per le attrezzature esistenti e e/o in programma, interventi di miglioramento qualitativo delle strutture e l'adeguata organizzazione delle condizioni di fruizione, in coerenza con le esigenze della specifica funzione mediante:
  - adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
  - adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
  - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
  - eliminazione delle barriere architettoniche.

## **Art. 13 – Valori e tutele**

### **Art. 13.1 - Centri Storici e Corti rurali**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Nella tavola n° 4 Carta della Trasformabilità sono individuati come "Centri storici" o "Corti rurali" gli ambiti di valore culturale e relative pertinenze scoperte da tutelarsi, quali i Centri Storici e le Corti Rurali di antica origine.

In tali ambiti il PAT prescrive che le trasformazioni edilizie e urbanistiche debbano conseguire gli obiettivi della conservazione, della tutela, del recupero integrato e della valorizzazione dell'insieme, con attenzione alle peculiarità delle parti, delle testimonianze storico archeologiche, degli edifici, degli spazi aperti e delle reti infrastrutturali di interesse storico, artistico o documentario, e nel rispetto delle specifiche componenti edilizie e di arredo che lo differenziano.

Costituisce invariante all'interno dei succitati ambiti tutto l'organismo urbano - storico - complessivo, costituito da edifici, ville venete e relative aree di pertinenza manufatti, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, aree verdi, strade e corsi d'acqua, fortificazioni e aree di appartenenza.

#### **• Centri Storici**

1. Si tratta dei Centri storici determinati sulla base dell'individuazione e codifica originaria effettuata dagli strumenti urbanistici vigenti ai sensi della LRV 80/1980 e della LRV 61/1985 e s.m.i., aggiornati ed integrati dal PAT approfondendo l'analisi dell'edificio, integrando l'individuazione con porzioni di edificio o ambiti scoperti di immediata pertinenza.
2. Le porzioni di territorio individuate come "Centri storici" possono essere compresi o meno all'interno degli ambiti dell'edificazione consolidata.

#### **• Corti Rurali**

1. Si tratta delle Corti rurali, di antica origine o assimilabili, a integrazione dell'individuazione e codifica originaria effettuata dagli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 10, LRV 24/1985.
2. Le porzioni di territorio individuate come "Corti rurali" possono essere compresi o meno all'interno del territorio agricolo come indicato nel Titolo V – "IL TERRITORIO AGRICOLO" delle presenti Norme.

### **PRESCRIZIONI**

1. Il PAT, sulla base dei contenuti dell' Art. 14 - Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale delle presenti Norme, determina:
  - a) le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare nonché delle valenze intrinseche dei singoli manufatti;
  - b) per ogni categoria di cui alla lettera a), gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso ammissibili;
  - c) i margini di flessibilità ammessi dal PI.
2. Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive del PAT sono ammessi esclusivamente:
  - a) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di PRG vigente, disciplinante i Centri storici e le Corti rurali non in contrasto con le prescrizioni e norme del PAT;

- b) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del PRG vigente, interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), d) comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.
3. Resta ferma, secondo la relativa disciplina normativa, la tutela sugli immobili assoggettati al vincolo monumentale e/o ambientale.

### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI promuove in tali ambiti azioni di tutela, riqualificazione e valorizzazione mediante una puntualizzazione degli ambiti medesimi e una rilettura della trattazione normativa della pianificazione vigente alla luce delle presenti Norme.
2. Il PI ai sensi del comma 5 art. 40, della LRV 11/2004 attribuisce a ciascun manufatto la classe di valore di riferimento tra quelle determinate dal PAT all'Art. 14.1 - Direttive per la disciplina degli interventi relativi alle Unità Edilizie delle presenti Norme e il corrispondente grado di intervento edilizio, nonché le destinazione d'uso compatibili con la tipologia di tutela.
3. Per i "Centri storici" e per le "Corti rurali" sono generalmente ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza i servizi di interesse pubblico, nonché tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio, del paesaggio, delle attività turistiche e della ristorazione, le attività scientifiche e culturali, le attività didattiche sociali; per i "Centri storici" sono ammissibili ulteriori destinazioni in funzione del contesto urbanizzato se compatibili con il valore ed il grado di tutela del fabbricato stesso e coerenti con i suoi caratteri tipologici e distributivi; nelle "Corti rurali" sono sempre ammessi gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite al Titolo V - "IL TERRITORIO AGRICOLO" delle presenti Norme.
4. Il PI provvede a privilegiare il recupero a destinazione residenziale dei Centri storici, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali, direzionali, turistiche e i servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto storico edilizio e delle capacità infrastrutturali e di mobilità dei Centri storici, nonché di integrazione dei diversi nuclei appartenenti alle diverse frazioni: altresì provvede ad individuare all'interno dei Centri storici luoghi di centralità di funzioni urbane al fine della rivitalizzazione del tessuto insediativo esistente.
5. Il PI provvede ad individuare dei contesti dove prevedere un insieme sistematico ed organico di interventi di ristrutturazione urbanistica e di riordino edilizio a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi onde migliorare la qualità della struttura insediativa.
6. Il PI, sulla base di più precise analisi storiche e territoriali e con schedatura puntuale, può motivatamente modificare e revisionare il perimetro delle aree di cui al presente articolo e ha il compito di aggiornare il censimento e l'identificazione sul territorio di ulteriori ambiti di natura storico-monumentale.
- 6 bis. In particolare l'estensione del perimetro dei Centri Storici non potrà che discendere da un'approfondita valutazione storico-conoscitiva, ed il PI dovrà, verificarne la compatibilità nel rispetto degli obiettivi di conservazione e valorizzazione dei Centri Storici medesimi.
- 6 ter. Inoltre in sede di PI, non potranno essere individuate come finalizzate alla edificazione le aree conseguenti ad eventuali adeguamenti alla L.R. 80/80 ricomprese nel Centro storico previsto dal vigente PRG, in assenza di un'approfondita valutazione storico-conoscitiva nel rispetto del D.M. 1444/68 e della L.R. 80/1980.
7. Il PI provvede a predisporre se necessario un apposito "Piano del colore" per gli edifici ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, da realizzarsi anche a stralci e porzioni significative.
8. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal presente articolo; nei casi in cui gli edifici siano sottoposti a demolizione e ricostruzione, il PI individua puntualmente le aree di

sedime nonché le modalità di attuazione e i relativi gradi di flessibilità di tali individuazioni.

9. Il PI disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti Norme.
10. Il PI prevede in forma puntuale l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove questo si renda necessario e non contrasti con la particolarità dei luoghi.
11. Il PI, verificato se necessarie, prevede norme per la realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di superficie e/o interrati con particolare riguardo al valore dei luoghi e del contesto architettonico in cui si inseriscono, limitatamente al carico urbanistico prodotto dai residenti e dalle attività insediate ed insediabili nel Centro storico.

### **Art. 13.2 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale delle Ville Venete**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

**Rif. normativo:**

LRV 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 40 comma 4, art. 41

Trattasi delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", non meramente trasposte dalle individuazioni cartografiche del suddetto catalogo, ma corrette e riportate agli effettivi oggetti aventi riconosciuto titolo in merito.

La simbologia adottata negli elaborati grafici del PAT indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica; sarà compito del PI, sulla base di quanto già indicato dal PAT, individuare puntualmente gli elementi su cui applicare tali azioni.

### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI in tali ambiti provvederà a:
  - a) individuare i fabbricati per cui ammettere esclusivamente interventi nei limiti di cui alla lettera c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatte salve le indicazioni delle competenti autorità;
  - b) promuovere la conservazione dei beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
  - c) mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.
  - d) evitare l'introduzione di essenze non pertinenti;
  - e) eliminare/sostituire gli elementi detrattori quali:
    - opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari,...);
    - impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine,...);
    - le cartellonistiche pubblicitarie.
2. Inoltre il PI in tali ambiti, sulla base delle individuazioni della Tav. 4 del PAT – Carta della Trasformabilità, provvederà a tutelare ai sensi dell'Art. 13.5 – Pertinenze scoperte da tutelare le pertinenze scoperte e ai sensi dell'Art. 13. 6 - Coni visuali il contesto figurativo.

**Art. 13.3 - Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale**  
**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Nella tavola n° 4 sono puntualmente individuati i singoli edifici o manufatti a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale presenti nelle porzioni di territorio delimitate e qualificate come Centri storici o Corti rurali.

Tali individuazioni sono frutto della scrematura degli elementi sottoposti ai maggiori livelli di tutela come emersi dalle schedature del patrimonio storico architettonico vigenti nel Comune, integrate da una lettura ricognitiva estesa agli edifici sottoposti a vincolo monumentale ex Legge 1089/39 ed alle segnalazioni delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete come puntualizzate all'Art. 13.2 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale delle Ville Venete e relativi contesti figurativi delle presenti Norme.

Il PAT tutela in forma particolare questi edifici quali elementi fondanti del patrimonio storico culturale dei Comuni da classificarsi quali **CATEGORIA A.1.** - "Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili e assimilabili" ai fini dell'applicazione dell'Art. 14.2 - Unità Edilizie di valore culturale delle presenti Norme a cui si rimanda per la definizione puntuale della loro disciplina.

Tali edifici sono soggetti a particolare tutela: sono vietati in generale tutti gli interventi e le attività che possono causarne da distruzione, il danneggiamento, la manipolazione delle forme originarie se non altrimenti consentito dal PI e dagli Organi preposti alla loro tutela.

**Art. 13.4 - Complessi a valore testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati****Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Nella tavola n° 4 Carta della Trasformabilità del PAT sono individuati in modo ricognitivo i beni culturali sparsi nel territorio che sono costituiti da singoli elementi puntuali privi di particolari pertinenze scoperte, quali capitelli, singoli fabbricati di pregio, piccoli manufatti storico-testimoniali, edifici dell'archeologia industriale, già classificati o meno dagli strumenti urbanistici vigenti.

Tali complessi sono soggetti a particolare tutela e costituiscono invariante del PAT e sono individuati quali Elementi puntuali di natura storico-monumentale nella tavola n° 2 Carta delle Invarianti e normate all' Art. 10.3 - Invarianti di natura storico-monumentale: sono vietati in generale tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione, il danneggiamento, la manipolazione delle forme originarie se non altrimenti consentito dal PI e dagli Organi preposti alla loro tutela.

**PRESCRIZIONI**

1. Il PAT, sulla base dei contenuti dell' Art. 14 - Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale delle presenti Norme, determina:
  - a) le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare nonché delle valenze intrinseche dei singoli manufatti;
  - b) per ogni categoria di cui alla lettera a), gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso ammissibili;
  - c) i margini di flessibilità ammessi dal PI.
2. Il PAT tutela in forma particolare questi beni culturali quali elementi fondanti del patrimonio storico culturale dei Comuni da classificarsi obbligatoriamente quali Unità Edilizie di valore culturale ai fini dell' Art. 14 - Direttive per gli ambiti di natura storico-

- monumentale-testimoniale a cui si rimanda per la definizione puntuale della loro disciplina.
3. Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive del PAT sono ammessi esclusivamente:
    - a) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di PRG vigente, disciplinante i Centri storici, le Corti rurali non in contrasto con le prescrizioni e norme del PAT;
    - b) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del PRG, individuati dal PRG ma per i quali non sono ancora state predisposte apposite schede di analisi, sono ammessi interventi edilizi fino al grado di ristrutturazione ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che non comportino modifica di facciata.
  4. Resta ferma, secondo la relativa disciplina normativa, la tutela sugli immobili assoggettati al vincolo monumentale e/o ambientale.

### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI contestualizza le segnalazioni ricognitive del PAT individuando puntualmente i fabbricati e i manufatti da assoggettarsi a tutela, recependo quanto già schedato in merito al patrimonio storico da parte dei PRG vigenti o procedendo a nuove schedature puntuali.
2. Il PI ai sensi del comma 5 art. 40, della LRV 11/2004 attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal PAT all'Art. 14 - Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale delle presenti Norme e la corrispondente categoria di intervento edilizio, nonché le destinazioni d'uso compatibili con la tipologia di tutela.
3. Per tali elementi sono generalmente privilegiate tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, i servizi di interesse pubblico, nonché tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio, delle attività turistiche e della ristorazione, le attività scientifiche e culturali, le attività didattiche sociali; negli Ambiti di urbanizzazione consolidata e negli Ambiti di edificazione diffusa sono ammissibili ulteriori destinazioni in funzione del contesto urbanizzato se compatibili con il valore ed il grado di tutela del fabbricato stesso e coerenti con i suoi caratteri tipologici e distributivi; negli ambiti agricoli sono sempre ammessi gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite al Titolo V - "IL TERRITORIO AGRICOLO" delle presenti Norme.
4. Il PI, sulla base di più precise analisi storiche e territoriali può motivatamente modificare e revisionare le segnalazioni ricognitive del PAT di cui al presente articolo, arrivando anche a definire dei nuovi ambiti, ed ha il compito di aggiornare il censimento e l'identificazione sul territorio di ulteriori Complessi a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale.

### **Art. 13.5 – Pertinenze scoperte da tutelare**

**Tavola di riferimento: *Tavola 4 – Carta della Trasformabilità***

Il PAT, nel rispetto delle finalità dell'art. 40 della L.R. 11/04, distingue particolari sub-aree da disciplinare in maniera specifica, secondo i seguenti criteri atti al mantenimento della fruizione prospettica in quanto parte integrante del contesto dei monumenti storici.

In particolare il PI definirà la specifica disciplina degli ambiti individuati Pertinenze scoperte da tutelare delle Ville Venete di cui all'Art. 13. 2 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale delle Ville Venete garantendone la conservazione degli spazi.

## **PRESCRIZIONI**

1. Sulla base delle individuazioni della Tav. 4 – Carta della Trasformabilità, il PAT definisce le pertinenze scoperte da tutelare secondo le seguenti direttive:
  - a) devono essere salvaguardate la visibilità complessiva e i limiti delle pertinenze scoperte dei complessi individuati, mantenendoli liberi e curandone la percezione, prevedendo eventuali elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere;
  - b) vanno mantenuti e valorizzati gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario storico, evitando inserimenti che possano compromettere l'integrità e le relazioni tra il corpo principale e l'intorno, quali parchi, giardini broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati, ecc..
2. E' consentito l'uso agricolo, l'uso residenziale e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto.
3. Nelle more di applicazione da parte del PI di dette direttive tali ambiti sono in generale inedificabili.

## **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

Il PI recepisce e integra le previsioni del PAT dettando la normativa che disciplina specificamente i singoli contesti interessati in relazione alle caratteristiche architettoniche, paesaggistiche e ambientali del luogo, salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori.

### **Art. 13.6 - Coni visuali**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Il PAT, nel rispetto delle finalità e delle direttive del Titolo VIII del PTRC 2009 e dell'art. 41 della L.R. 11/04, distingue particolari sub-aree da disciplinare in maniera specifica, secondo i seguenti criteri atti al mantenimento della fruizione prospettica e panoramica in quanto parte integrante della visione dei monumenti storici.

In particolare il PI definirà la specifica disciplina degli ambiti interessati dai contesti figurativi delle Ville Venete di cui all'Art. 13. 2 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale delle Ville Venete garantendo la conservazione dei coni visuali privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni.

La simbologia adottata negli elaborati grafici del PAT indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica; sarà compito del PI, sulla base di quanto già indicato dal PAT, specificare ulteriormente e puntualmente gli ambiti su cui applicare tali azioni.

## **PRESCRIZIONI**

1. Sulla base delle individuazioni della Tav. 4 – Carta della Trasformabilità il PAT prevede la valorizzazione delle relazioni visive tra le parti di paesaggio messe in relazione dal simbolo indicato come "Cono visuale".
2. Per tali ambiti devono essere promosse azioni per la preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti, articolando opportunamente i volumi, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni e le nuove piantumazioni, vietando smembramenti e comunque la separazione tra aree verdi, edifici, contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno.
3. Nelle more di applicazione da parte del PI di dette direttive sono in generale

inedificabili ex novo gli ambiti individuati per una profondità minima di 200 metri: sono ammessi, se altrimenti consentiti, ampliamenti dei fabbricati e nuclei edificati esistenti se non interferenti con la percezione visuale stessa.

4. E' consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto.

#### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI recepisce e integra le previsioni del PAT dettando la normativa che disciplina specificamente i singoli contesti interessati in relazione alle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del luogo, salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori.
2. Il PI, nella logica che la presente norma vale anche per eventuali ulteriori Coni visuali esistenti anche se non individuati nella cartografia del PAT, può individuare ulteriori Coni visuali sulla base di analisi più approfondite, e definire, in funzione delle complessive esigenze di assetto territoriale, i vincoli e le limitazioni d'uso che devono essere osservati per la loro conservazione e valorizzazione.

#### **Art. 13.7 - Aree nucleo**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Le aree nucleo presentano i maggiori valori di biodiversità regionale; esse sono costituite dai siti della rete Natura 2000 individuati ai sensi delle direttive 92/43/Cee e s.m.i. e 2009/147/Ce e s.m.i. e dalle Aree Naturali Protette ai sensi della Legge 394/91, unitamente ad aree diverse per le quali è documentata la presenza di habitat e/o specie di interesse comunitario e che si trovano in continuità geomorfologica e vegetazionale con il sito della rete Natura 2000, IT3210042 "Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine" e di cui all'Art. 7 – Rete Natura 2000 - Siti di Importanza Comunitaria.

Per tali aree valgono le **PRESCRIZIONI** e le **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI** di cui al seguente Art. 13.9 - Aree di connessione naturalistica (Buffer zone) delle presenti Norme.

#### **Art. 13.8 - Isole a elevata naturalità (Stepping stones)**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Il PAT individua isole ed elevata naturalità - Stepping stones, quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, aventi struttura discontinua, anche diffusa, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali e animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

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; viene così individuato per il territorio comunale il quadro di connessioni ecosistemiche coerente con la programmazione regionale e provinciale, tale da costituire la rete ecologica locale da valorizzare e riconoscere in sede di formazione dei PI.

Per tali aree valgono le **PRESCRIZIONI** e le **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI** di cui al successivo Art. 13.9 - Aree di connessione naturalistica (Buffer zone) delle presenti Norme.

**Art. 13.9 - Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)****Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Il PAT individua le aree di connessione naturalistica - Buffer zone, quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, in continuità con le aree nucleo, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali e animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

**PRESCRIZIONI**

1. Il PAT promuove azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, attraverso interventi di sostegno di aree boscate, di valorizzazione di biodiversità animale e vegetale, di tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea.
2. Qualora si ravvisasse la necessità di realizzare interventi all'interno della rete ecologica, questi dovranno essere preferibilmente localizzati nelle aree marginali della rete stessa: in sede di progettazione edilizia dovrà essere effettuata una ricognizione dell'area di intervento e se a seguito della ricognizione dovesse emergere che gli interventi da realizzarsi possono interferire con habitat, habitat di specie o specie, dovrà essere valutata la possibilità di modificare il progetto in relazione alle particolari esigenze di tutela del sito della rete Natura 2000 considerato. In base alla ricognizione effettuata l'intervento dovrà essere organizzato in modo tale da non interferire con gli habitat e le specie floristiche e faunistiche di pregio eventualmente individuate.
3. Per tali aree vanno previste specifiche misure di tutela. In particolare, anche sulla base di idonee misure gestionali, dovranno essere evitate le trasformazioni in grado di arrecare perturbazioni agli habitat e/o alle specie caratterizzanti tali ambiti.
4. Sono consentiti, negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del PAT.
5. Nella realizzazione di qualsiasi intervento di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, tenendo conto delle specie anche di piccole dimensioni e limitata vagilità, si provveda a individuare i siti riproduttivi, di rifugio, di alimentazione, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva, al fine di porre in essere le seguenti indicazioni prescrittive:
  - impedire l'ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco;
  - favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti, di sezione quadrata o rettangolare) con una apertura minima di 40-50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80-100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso è che vi sia una pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 metri in base alle aree individuate nel monitoraggio ante-operam;
  - installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;
  - verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti sulla base delle evidenze derivanti

dai monitoraggi.

6. All'interno dei corridoi ecologici:

- é vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l'habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica;
- sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici.

7. All'interno delle aree nucleo vigono prescrizioni e vincoli di cui all' Art. 7 - Rete Natura 2000 - Siti di Importanza Comunitaria delle presenti N.T.

## **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. La realizzazione e il mantenimento degli elementi della rete ecologica previsti dal PAT sono vincolanti. Dovranno essere conservate le formazioni vegetali presenti lungo i corsi d'acqua e i corridoi ecologici così come cartograficamente rappresentati nelle tavole del PAT in oggetto e che potrebbero fungere da habitat per specie identificate come potenzialmente presenti. Nelle isole ad elevata naturalità e nei corridoi ecologici, è vietata la riduzione degli apparati boschivi e delle siepi, fatto salvo quanto previsto e consentito dalla normativa vigente.

2. Il PI:

- mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente ed incentiva comunque la destinazione a verde alberato delle aree;
- promuove il riordino degli aggregati edilizi esistenti negli Ambiti di Edificazione consolidata e diffusa, individuando eventuali edifici e manufatti incongrui da assoggettare a demolizione e il trasferimento delle attività eventualmente incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.) previo riconoscimento di azioni di compensazione urbanistica e o credito edilizio;
- promuove, laddove si creino eventuali situazioni di contrasto tra gli aggregati edilizi consolidati esistenti e margini della rete ecologica, eventuali interventi puntuali di rimboschimento, che vadano a costituire delle fasce tampone naturali per la mitigazione dei reciproci impatti negativi tra contesti ambientali;
- sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità;
- 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, specchi d'acqua, ecc.);
- prevede che le eventuali strutture edilizie rustiche funzionali all'attività agricola vengano obbligatoriamente collocate in adiacenza a fabbricati esistenti.

3. Il PI favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio quali quelle di cui all' Art. 15.5 - Percorsi pedonali/ciclopedonali se impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente e senza interessare superfici occupate da habitat o habitat di specie.

4. Il PI, nel rispetto degli obiettivi di tutela e salvaguardia di cui alle presenti Norme, può integrare, ampliare, modificare gli ambiti individuati dal PAT e prevederne di nuovi, previo approfondimento più dettagliato del territorio e del relativo carattere naturalistico-ambientale.

5. Nei PI, 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, corsi d'acqua, ...) e si

dovranno utilizzare negli interventi di semina e messa a dimora di piante arboree ed arbustive, esclusivamente specie ecologicamente coerenti e materiale vegetale che rispetti i requisiti necessari a salvaguardare il patrimonio genetico delle popolazioni selvatiche, evitando l'introduzione di specie esotiche invasive.

### **Art. 13.10 - Corridoi ecologici**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Il PAT individua i corridoi ecologici quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, aventi struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione. Sono rappresentati prevalentemente da sistemi agrovegetazionali o corsi d'acqua aventi sviluppo lineare.

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.

Ai fini della tutela e valorizzazione del territorio del PAT, per i corridoi ecologici le trasformazioni dei suoli dovranno riguardare prevalentemente interventi di:

- riconnessione di eventuali interruzioni della rete ecologica, sia con interventi di rivegetazione che con opere infrastrutturali, quali la costruzione di idonei by-pass per la fauna selvatica, opere per la mitigazione delle linee elettriche, ecc.;
- riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat.

Per tali aree valgono le **PRESCRIZIONI** e le **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI** di cui al precedente Art. 13.9 - Aree di connessione naturalistica (Buffer zone) delle presenti Norme.

### **Art. 13.11 – Ambiti di tutela agricola**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Si tratta di zone a prevalente destinazione agricola, caratterizzate da un paesaggio che presenta elementi tradizionali eterogenei ad alta integrità ecologico-paesaggistica, o ad ambiti di particolare interesse storico-tradizionale, funzionali alla promozione di eventi legati al mondo rurale e alla cultura contadina.

Tali aree sono costituite da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali e dalle aree per il rispetto dell'ambiente naturale della flora e della fauna.

Il PAT ha come obiettivo la tutela e la salvaguardia della loro integrità fisico - spaziale e dei caratteri insediativi e naturalistici - ambientali consolidati nel tempo e che ne fanno elementi tipici, per la loro unicità, dell'area delle Valli Grandi Veronesi.

Il PAT per tali zone promuove azioni di tutela per la salvaguardia e la valorizzazione del sistema paesaggistico.

**Art. 13.11.1 – San Tomaso****Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Il Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi adottato con DGRV n° 1131 del 23 marzo 2010 indica presso l'antica pieve addossata sugli argini dell'Adige il luogo idoneo per manifestazioni e rassegne, recuperando una tradizione di eventi legati al mondo rurale e della cultura contadina.

S. Tomaso rappresenta un elemento centrale, punto significativo su cui ruota il sistema dell'ospitalità e per la conoscenza del territorio della "Città diffusa delle pianure e valli grandi veronesi", ed è individuato come icona del Paesaggio all'interno della Tav. 3 - "Sistema delle valenze storico-ambientali", quale zona di elevato valore paesaggistico e storico - testimoniale, prevedendo la tutela e la salvaguardia della sua integrità fisico - spaziale e dei caratteri insediativi e naturalistici - ambientali consolidati nel tempo.

**PRESCRIZIONI**

1. Non sono consentite nuove edificazioni negli ambiti esterni all'area a servizi di maggiore rilevanza ed all'Ambito di edificazione diffusa come da Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.
2. Per le costruzioni esistenti ricadenti in zona agricola sono consentiti gli interventi previsti dalla normativa vigente.
3. Sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti per le zone diverse dalla agricola per le quali si confermano gli interventi previsti.
4. Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti.
5. *Stralciato.*
6. E' vietata l'installazione di manufatti ed infrastrutture aeree per la distribuzione dell'energia elettrica e per le telecomunicazioni.
7. Le istanze per l'approvazione dei permessi di costruire e le DIA dovranno contenere una adeguata relazione ecologico-paesaggistica che dimostri la compatibilità degli interventi in progetto.

**DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il Comune definisce indirizzi per valorizzare gli elementi peculiari che costituiscono fattori identificativi del luogo, a tal fine:
  - a) rilevano gli elementi storico - monumentali e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare;
  - b) dettano misure per la tutela e la valorizzazione degli spazi aperti;
  - c) indicano le destinazioni funzionali di spazi e luoghi presenti all'interno dell'ambito;
  - d) organizzano la viabilità alle diverse scale e le aree di sosta e di belvedere;
  - e) indicano gli interventi necessari per migliorare la qualità ambientale delle aree e dei manufatti interessati, anche prevedendo misure idonee per la mitigazione e/o eliminazione degli elementi detrattori.
2. Il Comune in sede di PI può motivatamente modificare in ampliamento il perimetro delle aree di cui al presente articolo.

**Art. 13.11.2 – La Campagna di Bonavigo****Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Si tratta di zone a prevalente destinazione agricola, caratterizzate da un paesaggio che presenta elementi tradizionali eterogenei ad alta integrità ecologico-paesaggistica.

Tali aree sono costituite da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali e dalle aree per il rispetto dell'ambiente naturale della flora e della fauna. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete ecologica:

- a) Le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
- b) Corsi d'acqua naturali e artificiali e la rispettiva vegetazione ripariale;
- c) Siepi e filari.

## **PRESCRIZIONI**

1. Per tutti gli interventi dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive legate alla tradizione rurale locale.
2. Gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua e a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservati.
3. Gli eventuali nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
4. Le eventuali recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali quali siepi, staccionate in legno ed altro materiale tipico, o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva, e dovranno comunque essere realizzate lasciando uno spazio di almeno 10 cm tra suolo e recinzione allo scopo di non impedire la circolazione di micro mammiferi, o prevedere idonee attenzioni atte alla stessa.
5. *Stralciato*.
6. E' comunque consentita la coltivazione di cave che prevedono un ripristino di tipo naturalistico/ambientale o ad oasi di incentivazione della biodiversità, anche finalizzato ad attività ricreative e/o didattiche.
7. Le istanze per l'approvazione dei permessi di costruire e le DIA dovranno contenere una adeguata relazione ecologico-paesaggistica che dimostri la compatibilità degli interventi in progetto.

## **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI individua gli ambiti, le destinazioni d'uso e le modalità costruttive ammesse nelle zone agricole, fatto salvo che nelle zone agricole sono ammesse esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite al punto 3., lett. d) della Dgr n. 3178/2004 e s.m.e.i.
2. Il PI definirà regole e limitazioni per gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti di tutela agricola prevedendo in particolare norme per i caratteri formali degli edifici residenziali e dei fabbricati funzionali alla produzione agricola.
3. Devono essere comunque osservati vincoli e limitazioni all'edificabilità della presente normativa e riferiti ad aree ed ambiti particolari compresi entro gli ambiti di tutela agricola..
- 3 bis. Ai sensi dell'art. 43, comma 1, lett. c, della LR 11/2004, il PAT definisce i limiti fisici alla nuova edificazione nelle aree agricole come corrispondenti ai perimetri degli "aggregati abitativi" intesi quali complessi degli edifici al servizio dell'azienda agricola, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e strutture agricolo-produttive in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m 100. Il PI individuerà tali perimetri per tutte le aziende agricole censite, potendosi discostare da essi solo nelle ipotesi, adeguatamente documentate, di migliore organizzazione delle aziende agricole stesse o per finalità direttamente legate ad una migliore tutela del territorio agricolo, con riferimento alle caratteristiche paesaggistico - ambientali, tecnico - agronomiche e di integrità fondiaria del territorio; ai sensi dell'art. 43, comma 2, lett. b, della LR 11/2004, al di fuori di tali limiti l'edificazione non sarà consentita, salvo che nell'ipotesi di costituzione di

nuove aziende agricole o per documentate esigenze funzionali allo svolgimento dell'attività agricola documentate nel piano aziendale.

4. Il PI definisce le tipologie, le caratteristiche e i materiali delle insegne ed i cartelli indicatori consentiti, al fine di un loro corretto inserimento ambientale.
5. È possibile, in sede di redazione del PI, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica all'insegna della valorizzazione dei territori.
6. Il PI individua gli edifici e i manufatti soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti Norme.
7. A norma dell'art. 36 della LRV 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nelle aree di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

### **Art. 13.12 - Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Il PAT, al fine di ridurre, mitigare gli impatti rilevati in sede di Rapporto Ambientale, individua le principali strutture/attrezzature che necessitano dell'adozione di opportune azioni di mitigazione, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura) da esse prodotte rispetto ad insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.

La simbologia adottata negli elaborati grafici del PAT indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica; sarà compito del PI, sulla base di quanto già indicato dal PAT, individuare puntualmente gli elementi su cui applicare tali azioni.

### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI, con il permanere dell'origine degli effetti di disturbo, valuta e precisa, in base alle specifiche situazioni, le azioni di mitigazione da apportare (ad esempio l'inserimento di fasce tampone, schermi vegetali, ecc.), limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sino all'attuazione delle stesse. Sono sempre consentiti gli interventi che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardante la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere animale, ai sensi della lett. 2bis, al comma 2, dell'art. 44 della LR n. 11/2004.
2. Il PI, sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, può individuare ulteriori ambiti di minore entità oltre a quelli segnalati dal PAT.

### **Art. 13.13 – Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali: Parco dell'Adige**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Le aree individuate costituiscono zone ad alta sensibilità ambientale e ad alto rischio ecologico, come da indicazione del "Sistema degli Ambiti naturalistici di livello regionale" cartografato nel PTRC 1992 e di cui all'Art. 8.1 - Ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi o riserve naturali, archeologiche e a tutela paesaggistica delle presenti Norme, e dallo Schema Direttore PARCO ADIGE contenuto negli elaborati del Piano d'Area Pianure

e Valli Grandi Veronesi adottato con DGRV n° 1131 del 23 marzo 2010.

## **PRESCRIZIONI**

Il PAT conferma per le parti di territorio interessate le finalità del Parco naturale dell'Adige e nello specifico:

- a) la protezione del suolo e del sottosuolo, della flora, della fauna, dell'acqua;
- b) la protezione e la valorizzazione del sistema delle acque del bacino idrografico nella sua funzione di risorsa idropotabile;
- c) la tutela, il mantenimento, il restauro e la valorizzazione dell'ambiente naturale, storico, architettonico e paesaggistico considerato nella sua unitarietà, e il recupero delle parti eventualmente alterate;
- d) la salvaguardia delle specifiche particolarità idrogeologiche, geomorfologiche, vegetazionali e zoologiche;
- e) la fruizione a fini scientifici, culturali e didattici;
- f) la promozione, anche mediante la predisposizione di adeguati sostegni tecnico-finanziari, delle attività di restauro e manutenzione degli elementi naturali e storici costituenti il parco, delle attività turistiche e di servizio nonché quelle economico-tradizionali, in particolare la lavorazione della canna palustre e della carice compatibili con l'esigenza primaria della tutela dell'ambiente naturale e storico;
- g) favorire una qualità dell'abitare e del produrre che siano in coerenza con i principi della valorizzazione e della tutela dei beni storico-naturalistici del parco.
- h) la promozione e la disciplina delle funzioni di servizio per il tempo libero e di organizzazione dei flussi turistici compatibili.
- i) la promozione di iniziative ed azioni finalizzate ad esaltare l'identità culturale delle popolazioni interessate.

## **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI definisce indirizzi per valorizzare gli elementi peculiari che costituiscono fattori identificativi del luogo.
2. Il PI definisce gli interventi ammessi e aggiorna la classificazione delle misure di tutela e protezione già individuate con l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare l'integrità fisico-spaziale del territorio.

## **Art. 14 - Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale**

1. Il PAT quali ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale considera le porzioni di territorio individuate come Centri storici e Corti rurali di cui all'Art. 13.1 - Centri Storici e Corti rurali delle presenti Norme nonché i manufatti di cui all'Art. 13.4 - Complessi a valore testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati presenti Norme.
2. Il PAT nei successivi sub-articoli detta ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della LRV 11/2004 le direttive per la disciplina di tutti gli immobili presenti negli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale, dei relativi spazi pertinenziali nonché delle aree inedificate.
3. Il PAT classifica come invariante all'interno degli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale gli edifici di cui all'Art. 13.3 - Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale delle presenti Norme e le relative pertinenze scoperte, per le rispettive parti, elementi, caratteri distributivi e compositivi che rivestono valore storico-ambientale.
4. In particolare, in sede di PI, la disciplina inerente gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale può essere approfondita e sviluppata secondo le seguenti alternative:

- a) in coerenza con le disposizioni delle pianificazioni comunali vigenti, in quanto compatibile con gli obiettivi del PAT, in una possibile prima fase a regime parziale;
  - b) in coerenza con le disposizioni di cui ai successivi articoli, nella fase di regime ordinario.
5. Per la prima eventuale fase di regime parziale, ed in attesa di rielaborare o rifare ex-novo l'intera disciplina inerente gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale, il PI potrà limitarsi ad un adeguamento minimo alle presenti Norme e tutele provvedendo a redigere una tabella di corrispondenza tra i diversi gradi di protezione vigenti nel PRG e le classi di valore A.1, A.2, A.3 e A.4 e relativa disciplina dei gradi di intervento del PI come espressi dalle presenti Norme, al fine di rendere effettive l'applicazione delle norme di tutela del PAT stesso.
  6. Nel caso di regime parziale di cui all'articolo precedente, sono fatte in ogni caso salve le indicazioni relative ai complessi individuati ai sensi dell' Art. 13.2 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale delle Ville Venete e relativi contesti figurativi ed agli edifici di cui all' Art. 13.3 - Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale delle presenti Norme, nonché la tutela di legge previste sugli immobili assoggettati ai vincoli monumentali e ambientali.

#### **Art. 14.1 - Direttive per la disciplina degli interventi relativi alle Unità Edilizie**

1. Il PI ai fini della disciplina degli interventi edilizi relativi agli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale, provvede tramite appositi elaborati a identificare le:
  - a) **Unità Edilizie (U.E.) di valore culturale**, formate dagli edifici o altri immobili con valore storico-ambientale-testimoniale e relative aree scoperte di pertinenza, e le classifica nelle categorie di valore definite e normate dalle presenti Norme, sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali;
  - b) **Unità Edilizie (U.E.) prive di valore culturale** formate dagli edifici o altri immobili privi di particolare valore storico-ambientale-testimoniale e dalle relative aree scoperte di pertinenza, nonché altre eventuali idonee aree inedificate, e le disciplina in coerenza con le disposizioni di cui ai punti successivi.
2. Gli edifici, i manufatti, gli spazi liberi degli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale sono classificati dal PI, secondo le classi di valore A.1, A.2, A.3 e A.4 e relativi gradi di intervento edilizio di cui ai presenti sub-articoli, sulla base di una schedatura puntuale che per Unità Edilizia valuta documenti cartografici, riscontri in loco sulle tecnologie e i tipi costruttivi, atti abilitativi comunali e condizioni contestuali.
3. Il PI indica i principali edifici da demolire e/o da modificare in quanto contrastanti con i caratteri storici-ambientali e gli eventuali ambiti per la nuova edificazione finalizzati all'eventuale completamento e integrazione del sistema insediativo esistente.
4. Il PI può prevedere la demolizione e/o la ricomposizione di quei fabbricati o parte di fabbricati privi di valore o in contrasto con il contesto storico-ambientale mediante interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano la demolizione e nuova costruzione di pari o analoghi volumi all'interno di un comparto o della stessa proprietà, anche utilizzando parti di spazi scoperti privati, nel rispetto dei limiti di distanza previsti dal Codice Civile e in generale della disciplina fissata dal PI stesso. La ricomposizione può essere consentita compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri, in forma diretta o indiretta, eventuali Unità Edilizie di valore culturale.
5. Rispetto alle operazioni di demolizione e/o ricomposizione, il PI valuta la possibilità di applicare lo strumento del credito edilizio.
6. Il PI prevede inoltre l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove questo si renda necessario e non contrasti con la particolarità dei luoghi e non alteri, in forma diretta o indiretta, eventuali Unità Edilizie di valore

culturale, previa individuazione planimetrica puntuale delle aree di sedime per nuove calibrate volumetrie, possibilmente frutto di interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, poste a saturazione del tessuto edilizio esistente o a connessione/sostituzione di ambiti di collegamento tra i Centri storici e le zone di più recente edificazione: particolare cura dovrà essere riservata alla definizione della tipologia insediativa che dovrà essere in ogni caso adeguata ad un contesto storico ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile sia di uso pubblico e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano il collegamento tra i centri storici, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico e ambientale.

7. Per gli spazi scoperti, relativi alle singole Unità Edilizie e per gli spazi comuni a più Unità Edilizie, identificati dal PI, deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, storico-testimoniale, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.
8. Per le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare va migliorato il rapporto di coerenza con i caratteri degli edifici con valore storico-ambientale.
9. In sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento il perimetro delle Unità Edilizie potrà essere modificato, rispetto a quello definito dal PI, sulla base di una attenta analisi filologica preliminare alla progettazione stessa.
10. Sempre in sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento, l'analisi filologica preliminare alla progettazione può in ogni caso accertare, per limitate parti di immobili classificati dal PI, un valore diverso rispetto a quello determinato per l'intera Unità Edilizia; per queste parti di immobili sono consentiti tipi e modalità di intervento corrispondenti alle categorie di valore accertato dall'analisi filologica.

#### **Art. 14.2 - Unità Edilizie di valore culturale**

Nelle Unità Edilizie di valore culturale, oltre alle disposizioni generali di cui ai precedenti commi, si applicano le disposizioni specifiche della classe di valore di seguito riportate e relativa disciplina di indirizzo dei gradi di intervento edilizio del PI.

<b>CATEGORIA</b>	<b>CLASSE DI VALORE</b> e disciplina dei gradi di intervento edilizio del PI
<b>A.1</b>	<b>Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili</b> Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire secondo specifici criteri e modalità definite dal PI
<b>A.2</b>	<b>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili</b> Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione), da eseguire secondo specifici criteri e modalità definite PI

CATEGORIA	CLASSE DI VALORE e disciplina dei gradi di intervento edilizio del PI
<b>A.3</b>	<p><b>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati con poche tracce dell'impianto originario, e assimilabili</b></p> <p>Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento con limitate modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico, da eseguire secondo specifici criteri e modalità definite dal PI</p>

1. La categoria A.1 è riconducibile, sebbene non in maniera esclusiva, agli Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale individuati in *Tavola 4 - Carta della trasformabilità del PAT* e di cui all'analogo Art. 13. 3 delle presenti Norme.
2. Il PI, approfondendo le analisi dei manufatti e degli spazi aperti di pertinenza, potrà specificare ed articolare le categorie qui definite ed è comunque tenuto a dettagliarne la disciplina, in coerenza con quanto fissato dalle presenti Norme.
3. In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della LRV 11/2004, il PAT prevede che in fase di rilascio del titolo abilitativo all'intervento, se opportunamente motivati e giustificati previa analisi filologica preliminare alla progettazione, siano ammessi dal PI i seguenti margini di flessibilità dei gradi di intervento edilizio assegnati dal PI stesso:
  - a) per gli edifici afferenti alla "**Categoria A.1**", soggetti a restauro e risanamento conservativo, non sono previsti margini di flessibilità, salvo che per limitate parti delle Unità Edilizie quali le superfetazioni;
  - b) per gli edifici afferenti alla "**Categoria A.2 e Categoria A.3**", ascrivibili al grado di intervento edilizio che riguarda manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia (con o senza demolizione e ricostruzione), ricostruzione e ampliamento con limitate modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico, ferma restando la categoria e l'eventuale destinazione d'uso assegnata, è possibile prevedere di modificare la graduazione intervento edilizio, per un massimo di un grado in più o in meno; tale variazione non costituisce variante al PI.

#### **Art. 14.3 - Unità Edilizie prive di valore culturale**

Nelle Unità Edilizie prive di valore storico-ambientale-testimoniale, oltre alle disposizioni generali di cui ai precedenti articoli, si applicano le disposizioni specifiche della classe di valore di seguito riportate e relativa disciplina di indirizzo dei gradi di intervento edilizio del PI.

CATEGORIA	CLASSE DI VALORE e disciplina dei gradi di intervento edilizio del PI
<b>A.4</b>	<p><b>Edifici privi di valore culturale</b></p> <p>Sono consentiti tutti gli interventi quali quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento con modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico, ristrutturazione urbanistica o ricomposizione volumetrica delle volumetrie esistenti da eseguire secondo specifici criteri e modalità definite dal PI</p>

1. Il PI può individuare demolizioni e/o modifiche da apportare a edifici o parti di edificio contrastanti con il contesto storico, consentendo, fino all'attuazione delle previsioni del PI stesso, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica delle utilizzazioni in atto, anche valutando la possibilità di applicare lo strumento del credito edilizio.
2. Per tutti i fabbricati privi di valore culturale che presentano connotati che contrastano con i valori degli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale, va obbligatoriamente migliorato il rapporto di coerenza con i caratteri e le tipologie previste per tali nuclei, fatto salvo per i soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria dove andrà eventualmente curata la coerenza delle sole parti poste eventualmente in sostituzione.

#### **Art. 14.4 - Indirizzi di progettazione urbanistica per il PI**

Nella stesura del PI per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale devono essere tenuti in considerazione i seguenti indirizzi di progettazione urbanistica ed edilizia, che andranno sviluppati dal PI in una specifica Guida metodologica e normativa per gli interventi in tali ambiti, che andrà eventualmente armonizzata con eventuali analoghe direttive già esistenti negli strumenti urbanistici vigenti nel Comune, anche alla luce della DGRV n° 2274 del 28 settembre 2010.

#### ***Indirizzi di carattere generale***

Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i progetti di intervento nelle Unità Edilizie di valore culturale, devono basarsi sull'analisi filologica degli immobili esistenti. Nel caso di progetti riguardanti solo una porzione di una Unità Edilizia, l'analisi filologica deve comprendere l'intera Unità Edilizia.

L'analisi filologica contiene:

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

#### ***Edifici esistenti***

1. Nella scena urbana i diversi edifici intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:
  - a) per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura;
  - b) per i fronti dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.

2. Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo.
3. Il Comune può autorizzare modificazioni della destinazione d'uso verso categorie non residenziali di parti di un edificio alle seguenti condizioni:
  - che l'attività abbia carattere di unitarietà;
  - che le modificazioni richieste siano possibilmente motivate da esigenze di complementarietà funzionale con attività già esistenti;
  - che le modificazioni richieste siano coerenti con i caratteri tipologici e distributivi dell'edificio.
4. E' consentito il recupero a fini residenziali dei sottotetti idonei ad essere dotati dell'altezza libera interna e degli altri requisiti prescritti dalle norme in materia di igiene, sicurezza e contenimento dei consumi energetici, nel rispetto della normativa regionale in materia.
5. All'interno delle Unità Edilizie interessate da interventi di restauro e risanamento conservativo si potrà consentire locali con altezze utili, superfici minime, rapporti di illuminazione e altezze del pavimento del piano terra dal piano di campagna, inferiori a quelli normalmente consentiti nelle zone residenziali stabiliti dal Regolamento Edilizio, nel rispetto della normativa regionale in materia.
6. Nelle Unità Edilizie di valore culturale è comunque sempre consentito l'inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.
7. Per gli interventi nelle Unità Edilizie è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

### ***Nuove costruzioni o interventi per edifici esistenti***

1. In generale le nuove costruzioni andranno realizzate con forme semplici e regolari, poco articolate, di pianta preferibilmente rettangolare, nel rispetto dei caratteri insediativi dei fabbricati attigui di impianto storico, disponendosi in adiacenza, in cortina, a corte, ecc. e articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno, alla viabilità d'accesso.
2. In relazione alla organizzazione volumetrica del sistema edificato si deve collocare la posizione del fronte principale dell'edificio e dei suoi connotati (finestrature, ingresso, logge, ecc.).
3. È preferibile la copertura a doppia falda o a padiglione: non sono ammesse le coperture a falde spezzate e le coperture piane; il tetto deve correttamente uniformarsi al sistema delle eventuali coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.
4. Sono ammesse finestrature sulle falde dei tetti purché non superino ciascuna la dimensione di 1 mq, siano disposte ordinatamente seguendo allineamenti e non coprano più di 1/10 della superficie complessiva della copertura; non sono ammessi terrazzini sui tetti realizzabili con l'interruzione dei cornicioni o del profilo dei fronti.
5. Lo sporto del tetto (cornice di gronda) deve essere realizzato in maniera tradizionale; sono da evitare nel modo più assoluto le cornici in cemento a faccia a vista o mascherate con velette di vario genere.
6. Le aperture devono essere improntate a semplicità di forma, seguendo le tipologie tradizionali: sono esclusi tassativamente i poggiosi sporgenti a sbalzo, salvo quelli tipo gli originari caratterizzanti gli edifici di vecchio impianto; sono ammesse le logge in arretramento rispetto al filo di facciata.
7. Il paramento murario esterno può essere lavorato a vista con sassi di pietra locale, con eventuali inserimenti in mattoni oppure intonacato, secondo comunque le tradizionali tipologie; non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.

***Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici***

1. Gli interventi devono essere volti a valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare la città antica, nella quale ogni elemento edificato ed ogni spazio aperto, assumono una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente, edificato o naturale, circostante.
2. Si prescrive l'uso di pavimentazioni:
  - a) coerenti con l'esistente;
  - b) adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;
  - c) in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/ sosta dei veicoli ed ai pedoni;
  - d) con soluzioni prive di barriere architettoniche;
  - e) con soluzioni idonee alla Valutazione di Compatibilità idraulica allegata al PAT ed al PI.

***Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato***

1. Le aree sistemate a verde vanno considerate come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento.
2. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:
  - a) i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc...;
  - b) le funzione delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc..;
  - c) la disposizione di panche e sedili in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione.
3. Particolare attenzione andrà posta alle aree individuate quali Giardini, parchi e viali storici dalla Tavola 2 – Carta delle Invarianti del PAT come normate all'Art. 10.1.3 – Parchi storici e grandi alberi significativi delle presenti Norme alle quali si rimanda per la definizione delle modalità di intervento.

***Illuminazione artificiale***

1. L'illuminazione artificiale degli spazi va considerata come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne, pur contenendo i fattori di inquinamento luminoso e spreco energetico. La cromia dell'immagine urbana in progetto va prevista in armonia con il contesto urbano in cui si colloca.
2. La progettazione della luce può basarsi sui seguenti criteri:
  - a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc. ma contenendo i fattori di inquinamento luminoso;
  - b) distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.;
  - c) considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
    - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
    - illuminazione diretta o riflessa;

- diversità di colore della luce nelle diverse tonalità;
  - d) Attenersi ai moderni criteri di risparmio energetico, previo l'impiego sistematico di diffusori luminosi a basso consumo ed alto rendimento.
3. Gli interventi di nuova illuminazione dovranno puntare la risparmio energetico al fine di ridurre l'attuale consumo comunale così come rilevato in sede di Rapporto Ambientale e dovranno rispettare tipologia di proiettori, assetto, direzione ed intensità tali da non alterare le comunità faunistiche del sito natura 2000. A tale proposito l'amministrazione comunale predispone la realizzazione del piano dell'illuminazione finalizzato al contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL), come previsto dalla LRV n. 17/2009.

### **Colori e materiali**

1. I materiali e i colori da impiegare dovranno relazionarsi alle vecchie tradizioni del costruire locale, utilizzando altresì come campionario la presenza degli edifici esistenti significativi e caratterizzanti dal punto di vista architettonico e culturale situati all'interno degli ambiti in oggetto.

### **Corsi d'acqua**

1. Va prevista dove necessaria la riqualificazione delle sponde e degli spazi prospicienti i corsi d'acqua, con creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, allo scopo di dare "leggibilità", risalto e fruibilità agli stessi, come componente rilevante della scena urbana.
2. Valorizzazione delle relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d'acqua e i corsi d'acqua stessi.

### **Elementi di arredo urbano**

1. Gli elementi di arredo, pur spaziando liberamente tra il ricorso a forme tradizionali e a forme moderne dal disegno semplice e lineare, dovranno impiegare materiali caratteristici del luogo.
2. Le recinzioni antiche ed i muri di brolo esistenti vanno conservati e restaurati. Nel completamento le parti nuove devono essere eseguite in omogeneità con essi: le nuove recinzioni dovranno essere uniformate ad un'altezza unica stabilita per Comune o per contesto.
3. Sono in ogni caso vietate le insegne poste sopra i tetti o i cornicioni di gronda e tutte quelle che coprono elementi architettonici o decorativi dell'edificio.

## **Art. 15 - Sistema relazionale**

### **Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Il PAT individua e classifica le componenti principali del sistema stradale costituito da:

- Viabilità di connessione territoriale ed extraurbana;
- Diretrici principali per l'organizzazione delle connessioni urbane;
- Connessioni viabilistiche da riorganizzare;
- Corridoi per infrastrutture di maggiore rilevanza
- Percorsi pedonali / ciclopedonali;

Il PAT prevede la riorganizzazione dell'assetto gerarchico del sistema relazionale. Gli obiettivi principali sono:

- separazione e distribuzione su circuiti diversi dei flussi di traffico a scala urbana, comunale e sovracomunale, tenendo conto della opportunità e compatibilità di quei flussi rispetto alla funzione e ai caratteri dei luoghi attraversati;
- miglioramento dell'accessibilità ai centri urbani e in particolare ai principali generatori di traffico (servizi di interesse locale/territoriale, aree produttive).

In sede di ristrutturazione della viabilità esistente o di realizzazione di nuove viabilità dovranno per quanto possibile essere conservate le alberature esistenti soprattutto se di specie autoctona o di valore paesaggistico; in tale sede inoltre dovrà essere valutata la necessità di misure atte a aumentare la sostenibilità delle infrastrutture, promuovendo azioni atte a ridurre sia gli impatti visivo/acustici sia gli impatti dovuti alle emissioni in atmosfera delle polveri inquinanti.

Si richiama inoltre il contenuto dell'Art. 17.3 - Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti delle presenti Norme.

### **Art. 15.1 - Viabilità di connessione territoriale ed extraurbana**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Il PAT individua i tratti delle infrastrutture principali, che attraversano e lambiscono i nuclei abitati, al fine di una riqualificazione viaria a scala urbana nell'ottica di una complessiva riconnotazione della struttura insediativa.

Il PAT ha individuato i seguenti livelli sulla rete della mobilità e ha definito le linee di progetto per:

- Viabilità di connessione territoriale (Strade Statali e Regionali)
- Viabilità di connessione extraurbana (Strade Provinciali e comunali)

### **PRESCRIZIONI**

1. Modifiche alla rete di collegamento territoriale ed extraurbana, da concordarsi con gli enti proprietari o gestori o introdotte nel rispetto della vigente legislazione in materia di opere pubbliche, potranno essere indicate dal PI senza necessità di variare il PAT.
2. L'attuazione delle previsioni vigenti e la previsione di nuove opere viarie locali o di percorsi ciclopedonali, non costituiscono varianti al PAT.
3. Fatte salve le norme di tutela degli strumenti urbanistici sovraordinati, sono vietati gli interventi che possono interferire con la viabilità di progetto, se non preventivamente concordati con gli enti preposti.

### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Per tali tratti viari il PI promuove la predisposizione di interventi per la moderazione del traffico, mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione delle polveri inquinanti, nel rispetto degli insediamenti esistenti (schermature arboree), elementi di arredo, marciapiedi, ecc.
2. Il PI provvederà a:
  - a) riorganizzare e aggiornare gerarchicamente dove necessario la rete stradale esistente, distinguendo le seguenti funzioni primarie:
    - viabilità di connessione territoriale;
    - viabilità di connessione extraurbana;
    - rete di distribuzione interna, costituita dalla viabilità locale con funzione prevalente di connessione tra le diverse parti del territorio comunale;

- b) differenziare gli interventi di riqualificazione e razionalizzazione della rete anche sulla base delle individuazioni dei tratti viari sovraccarichi e delle intersezioni sovraccariche effettuate dal PAT.
3. Particolare attenzione dovrà essere riservata agli interventi di mitigazione ambientale sulla viabilità di connessione extraurbana in considerazione della consistenza dei volumi di traffico e del rapporto delle arterie con i fronti edificati e con il territorio aperto.
4. I Comuni, in coordinamento con gli Enti preposti, favoriscono l'integrazione tra trasporti privati e trasporti pubblici, attraverso interventi volti a rendere l'uso del trasporto pubblico integrato e/o alternativo al trasporto privato.

### **Art. 15.2 - Diretrici principali per l'organizzazione delle connessioni urbane**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Il PAT indica alcune direttrici preferenziali per la definizione di tratti di viabilità urbana e connessioni urbane di distribuzione interna a supporto dei nuovi ambiti di sviluppo insediativo, ovvero finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale.

### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI senza che ciò comporti variante al PAT garantendo e ampliando la funzione ad essi attribuita.

### **Art. 15.3 – Corridoi per infrastrutture di maggior rilevanza**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Si tratta di un vettore indicativo della previsione di infrastrutture corrispondente alla futura circonvallazione del Capoluogo di Bonavigo.

Ai sensi dell'art. 13, lettera j) della LRV 11/2004, il PAT individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza.

Si tratta di ambiti interessati a infrastrutture viarie a scala territoriale di competenza Statale, Regionale, Provinciale, da potenziare e/o di nuova individuazione.

Negli elaborati grafici sono indicati con apposita grafia due vettori di innesto ai nodi di intersezione con la rete infrastrutturale esistente.

Le indicazioni infrastrutturali del P.A.T. sono recepite ed ulteriormente precisate dal PI secondo progetti comunali o sovracomunali senza che ciò comporti variante al PAT stesso.

### **PRESCRIZIONI**

1. Per fabbricati esistenti, fino alla definizione del progetto esecutivo dell'opera stessa, all'interno dei corridoi per le infrastrutture di maggiore rilevanza sono ammessi esclusivamente interventi nei limiti di cui alla lett. a), b), c), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001.
2. I progetti esecutivi di nuove infrastrutture dovranno essere associati a misure di ricomposizione e riordino della zona agricola con l'obiettivo di:
- a) ridurre le conseguenze negative sulle aziende agricole, tutelandone le condizioni di operatività delle funzioni agricole, garantendo eventuali collegamenti funzionali alla condizione della condizione agricola nei casi di corpi aziendali separati dalle infrastrutture;

- b) ridisegnare il paesaggio di riferimento al nuovo elemento infrastrutturale inserito, riducendone gli impatti anche attraverso interventi di rimboschimento dei fondi adiacenti;
- c) mitigare l'impatto visivo, acustico e da polveri legato alle nuove infrastrutture, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti, attraverso la creazione di barriere vegetali adeguate e correttamente strutturate per un'efficace azione di filtro.
- d) prevedere le necessarie misure di mitigazione visive e opere di compensazione ambientale da attuarsi secondo il principio della invarianza e compensazione delle componenti ambientali di aria, clima e paesaggio;
- 2 bis. Nella realizzazione di qualsiasi intervento in grado di generare una barriera infrastrutturale, tenendo conto delle specie anche di piccole dimensioni e limitata vagilità, si provveda a individuare i siti riproduttivi, di rifugio, di alimentazione, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva, al fine di porre in essere le seguenti indicazioni prescrittive:
- impedire l'ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco;
  - favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti, di sezione quadrata o rettangolare) con una apertura minima di 40-50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80-100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso è che vi sia una pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 metri in base alle aree individuate nel monitoraggio ante-operam;
  - installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;
  - verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti sulla base delle evidenze derivanti dai monitoraggi.
4. L'attuazione di tali previsioni viabilistiche del PAT è legata alla definizione esecutiva delle stesse opere a cura dei relativi Enti e Organismi promotori, e potrà avvenire anche per stralci funzionali, mediante ricorso agli istituti della compensazione urbanistica e del credito edilizio, o mediante l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.
- 4 bis. L'attuazione della realizzazione dei "Corridoi per infrastrutture di maggiore rilevanza", sarà preventivamente sottoposta a Verifica di Assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.
- 4 ter. Nell'attuazione della fase di progettazione di quanto previsto al presente articolo, dovrà essere effettuata una ricognizione dell'area di intervento e se a seguito della ricognizione dovesse emergere che gli interventi da realizzarsi possono interferire con habitat, habitat di specie e specie tutelati, dovrà essere valutata la possibilità di modificare il progetto in relazione alle particolari esigenze di tutela dei suddetti elementi. In base alla ricognizione effettuata, l'intervento dovrà essere organizzato in modo tale da non interferire con gli habitat e le specie floristiche e faunistiche di pregio eventualmente individuate e i tempi di esecuzione degli interventi dovranno essere tali da non arrecare disturbo alle sopra citate specie identificate come potenzialmente presenti nella definita area oggetto di valutazione. Inoltre, nell'attuazione di detti articoli, in considerazione della mancanza di precise localizzazioni insediative, dovrà sempre essere prevista la verifica della necessità di avviare la procedura per la Valutazione di Incidenza di cui all'Art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i.

## **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Per tali corridoi viari il PI promuove la predisposizione di interventi per la moderazione del traffico, mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione delle polveri inquinanti, nel rispetto degli insediamenti esistenti (schermature arboree), elementi di arredo, marciapiedi, ecc.
2. All'interno del PI particolare attenzione dovrà essere riservata agli interventi di mitigazione ambientale sulla viabilità di connessione extraterritoriale in considerazione della consistenza dei volumi di traffico e del rapporto delle arterie con i fronti edificati e con il territorio aperto.

### **Art. 15.4 - Connessioni viabilistiche da riorganizzare**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Si tratta di punti critici del sistema viabilistico attuale per i quali il PAT prevede il superamento delle condizioni di pericolosità/inadeguatezza/carenza, attraverso interventi, da definire puntualmente in sede di PI in base alle specifiche condizioni locali, di revisione del sistema della circolazione, adeguamento delle sezioni, rettifica del tracciato, individuazione di percorsi di bypass dei tratti critici non modificabili, individuazione di nuove connessioni viabilistiche, inserimento di sistemi di rotatoria, ecc.

Per eliminare/ridurre le situazioni di criticità individuate, vanno valutate le possibilità di:

- a) revisione del sistema di circolazione afferente ai punti di conflitto;
- b) adeguata localizzazione, organizzazione, e attrezzatura del sistema degli accessi, per i generatori di traffico;
- c) riqualificazione/riprogettazione delle parti di viabilità interessate delle connessioni tra la viabilità territoriale e comunale/urbana (svincoli), con particolare attenzione alla sistemazione della carreggiata e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza delle diverse categorie di mezzi in transito.

### **Art. 15.5 - Percorsi pedonali/ciclopedonali**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Il PAT promuove la valorizzazione della vocazione turistico/ricettiva del territorio sotto il profilo storico-culturale, naturalistico-sportivo ed enogastronomico, e riporta quindi i percorsi pedonali/ciclopedonali di maggiore importanza, sia esistenti che di progetto, prevedendo la riqualificazione e lo sviluppo della rete pedonale e ciclabile vocata alla valorizzazione delle emergenze storiche presenti sul territorio, al turismo di visitazione, all'agriturismo, all'attività sportiva all'aria aperta ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo-turistiche esistenti.

## **PRESCRIZIONI**

1. I tracciati indicati nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, dovranno essere opportunamente tutelati da interventi di nuova edificazione, non finalizzati agli obiettivi di cui al presente articolo, in attesa della definizione in sede di PI della precisa definizione dei tracciati stessi.

## **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI preciserà la rete continua di collegamenti che deve essere progettata in modo da garantire sicurezza e fluidità all'utenza, soprattutto nei nodi di intersezione con la

viabilità motorizzata, possibilmente previo recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione.

2. Il PI provvederà al recupero ed alla riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; tali percorsi devono possibilmente essere sistemati con fondo stradale naturale.
3. Il PI potrà inoltre indicare soluzioni circa:
  - i materiali per la realizzazione dei percorsi;
  - il riutilizzo di tratti di viabilità minore esistenti;
  - la componente vegetale di affiancamento (filari, fasce boscate ecc);
  - la mitigazione e l'inserimento in ambito urbano;
  - la costituzione di ambiti di sosta.
4. I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI senza che ciò comporti variante al PAT garantendo e ampliando la funzione ad essi attribuita.

## **TITOLO IV - PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI PI E PER LA QUALITA' EDILIZIA E URBANISTICO-AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI**

### **Art. 16 - Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile**

Il PAT, ai sensi della direttiva 2002/91/CE, del D.Lgs. 192/05 e della LRV 11/2004, promuove lo sviluppo nel territorio comunale della progettazione edilizia sostenibile con uso di tecniche costruttive riferite alla bioarchitettura, al contenimento del consumo energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, che dovranno essere favorite anche in rapporto agli oneri di urbanizzazione e di costruzione.

Ai sensi della LRV 9 marzo 2007, n. 4 e s.m.i., vengono promossi e incentivati la sostenibilità energetico - ambientale nella realizzazione di opere di edilizia pubblica e privata per tutti gli interventi previsti al fine di tutelare la qualità della vita, dell'ambiente e del territorio.

### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI approfondisce, sia per il tessuto edilizio consolidato che per quello di nuova formazione, l'uso di tecniche costruttive in considerazione delle caratterizzazioni morfologiche e paesaggistico-ambientali del territorio comunale.
2. Il PI indica le misure per migliorare la qualità dell'abitare oltre a quelle per migliorare il rendimento energetico coerentemente con gli obiettivi generali del PAT di incentivazione alla realizzazione di edilizia con contenuti di benessere abitativo, risparmio energetico e sostenibilità ambientale e perseguendo inoltre il principio della qualità architettonica.
3. Il PI potrà incentivare l'edilizia di qualità ecosostenibile ricorrendo anche all'istituto del credito edilizio, prevedendo premi in termini volumetrici ed economici, fermo restando la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale dell'uso del convenzionamento e di procedure di evidenza pubblica privilegiando:
  - a) gli insediamenti a basso livello di impatto con i vincoli, le invarianti e le tutele previste dal PAT, e prevedendo se necessario l'adozione di idonee misure mitigative e/o compensative;
  - b) gli insediamenti a basso livello di impatto ambientale e paesaggistico, che utilizzino materiali biocompatibili, ed impieghino fonti di energia rinnovabile e tecnologie per il risparmio energetico;
  - c) edifici dotati di attestato di certificazione energetica, rientranti nelle classi rappresentative di un basso consumo energetico (A,B e C).
4. Per quanto riguarda gli ambiti dei centri storici il PI dovrà, in particolare, pervenire ad una regolamentazione nell'utilizzo delle soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico (pannelli solari termici, pannelli fotovoltaici, microeolico, ecc.) a garanzia di un loro corretto inserimento a livello ambientale.

### **Art. 17 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico**

Il PAT prevede sia opere di mitigazione per gli effetti diretti che le azioni del Piano provocano sull'ambiente sia opere di compensazione per gli effetti indiretti causati da

interventi non direttamente connessi alle azioni del Piano.

### **Art. 17.1 – Mitigazione e Tutela idraulica**

1. All'interno di ciascun ATO, al momento di realizzare interventi di trasformazione dell'uso del suolo che comportano un incremento significativo dell'impermeabilizzazione e il conseguente aumento delle portate, è necessario adottare misure compensative che garantiscano l'invarianza idraulica.
  2. Il PI disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con le disposizioni del presente articolo, ed è inoltre tenuto a rispettare le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT e le disposizioni date per i singoli ATO valutandone l'incidenza per ambiti puntuali nel proprio Studio di Compatibilità Idraulica, e fornendo nel contempo un preciso repertorio di opportune "buone tecniche costruttive" da utilizzarsi in merito di mitigazione idraulica.
- 2bis. Come da Parere del Distretto Idrografico Delta Po Adige Canalbianco, di cui alla nota Prot. n. 500655/57.00.18.1.1 E.420.17.1.c del 23 settembre 2010, e *considerato che, come previsto dalle DGR 3637/2002 e 2948/2009 e s.m.i., la progettazione definitiva delle opere atte a garantire l'invarianza idraulica sarà sviluppata nell'ambito del PUA*, si devono comunque necessariamente rispettare le seguenti condizioni e prescrizioni:
- a. sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico;
  - b. è previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel presente parere;
  - c. è previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.).
  - d. gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al P.I. saranno esaminati dall'Ufficio del Genio Civile di Verona mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano dovrà essere valutato dal Consorzio Alta Pianura Veneta.
- 2ter. Come da Parere di compatibilità idraulica rilasciato dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta Prot. 4065 del 11 agosto 2010, per tutte le aree soggette a trasformazione nelle fasi successive al Piano, dovranno essere preventivamente inviati al Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta gli elaborati tecnici col dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica, fatto salvo che i volumi di accumulo stimati non devono avere un volume specifico inferiore a 400 m<sup>3</sup>/ha per aree residenziali e 500 m<sup>3</sup>/ha per aree produttive (vedere in tal senso in **ALLEGATO 1** alle presenti Norme Tecniche la tabella "Estratto della Relazione di compatibilità idraulica" adeguata fissata nel suddetto Parere di compatibilità idraulica rilasciato dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta), ed inoltre dovranno necessariamente essere rispettate le seguenti condizioni e prescrizioni:
- a. relativamente alla realizzazione di interventi che ricadono all'interno delle aree soggette a criticità idraulica, il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta si riserva di effettuare ulteriori valutazioni in fase di approvazione degli elaborati esecutivi;
  - b. tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti Ø 200 alloggiato al suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;

- c. nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena;
  - d. qualora si prevedano bacini di laminazione con percolazione in falda del volume invasato, il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondata su uno specifico studio geologico, anche in relazione alle massime escursioni del livello freatico con prove e indagini in situ;
  - e. le misure di mitigazione devono rispettare la normativa di riferimento, tenuto conto che: ..."almeno il 50% del volume di mitigazione deve essere accumulato su invasi (pag. 5 dell'Allegato A alla DGRV n. 2948 del 06/10/2009).. omissis";
  - f. relativamente alla possibilità di collettare le acque meteoriche nel reticolo superficiale di scolo, va evidenziato che la relativa portata specifica non potrà superare il valore di 10 l/s per ettaro in relazione: alla criticità idraulica propria dell'area, alla capacità di portata del reticolo idraulico, alla presenza di manufatti idraulici particolari, alla tipologia del terreno, al livello di falda in fase umida, alla morfologia dell'area (presenza di aree depresse o altro), ecc. Qualora il punto di scarico avvenga in corsi d'acqua pubblici (demaniali), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica congiuntamente all'approvazione definitiva del relativo piano urbanistico attuativo;
  - g. stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere collocate essenze arbustive e/o arboree ad una distanza inferiore a m 5,00, salvo specifiche autorizzazioni.
3. Si elencano di seguito le principali prescrizioni relative alle diverse forme di tutela idraulica, comunque da assoggettarsi alle suddette prescrizioni dettate dal Parere del Distretto Idrografico Delta Po Adige Canalbianco e dal Parere di compatibilità idraulica del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta:

- **Interventi di trasformazione dell'uso del suolo**

- a) Gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che provocano una significativa variazione di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative di mitigazione idraulica volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'invarianza idraulica: pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati.
- b) In particolare, in caso di nuove lottizzazioni, tra le suddette misure compensative andranno previsti dei volumi di invaso quali i bacini di laminazione per la raccolta delle acque piovane, con un volume minimo pari a 400 m<sup>3</sup> per ettaro per le aree residenziali e pari a 500 m<sup>3</sup> per ettaro per le aree produttive fatti salvi diversi valori maggiori come calcolati per singola ATO nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT (vedere in allegata alle presenti Norme Tecniche la tabella "Estratto della relazione di compatibilità idraulica" integrata al Parere di compatibilità idraulica rilasciato dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta Prot. 4065 del 11 agosto 2010), sulla base della normativa vigente e di quanto concordato in merito con i Consorzi di Bonifica e le altre Autorità Idrauliche competenti in sede di Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT, per evitare di sovraccaricare la rete superficiale di scolo con i maggiori picchi di piena dovuti alla ridotta permeabilità del suolo.
- c) Ad intervento eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori a

quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si potranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione.

- d) Inoltre gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici dovranno essere sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa da parte dell'ente competente.
- e) Dovrà comunque essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi idrici, perseguibile anche attraverso il riutilizzo delle acque usate e/o meteoriche, in coerenza con le finalità dettate dalle vigenti normative in materia.
- f) Per ogni nuovo insediamento o per le modifiche di destinazioni d'uso comportanti incremento di produzione di reflui, deve essere valutata preventivamente la presenza di un efficiente sistema di depurazione e smaltimento dei reflui o la possibilità di una sua realizzazione contestuale, che garantisca la tutela del corpo idrico ricettore ed il rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle vigenti normative in materia.
- g) Il PI dovrà contenere indicazioni e prescrizioni di dettaglio in merito al tipo di valutazione da effettuare per le diverse tipologie di intervento nonché agli interventi per i quali le suddette valutazioni non sono necessarie.

#### • **Opere di mitigazione idraulica**

- a) Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto nell'ambito del suddetto Studio della Compatibilità Idraulica allegato al PI con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT. In ogni caso la tipologia specifica, caratteristiche, dimensioni e localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto:
  - alla tipologia ed entità dell'intervento;
  - all'obiettivo di una reale efficacia;
  - al contesto ambientale e geologico-idraulico.
- b) Le opere di mitigazione idraulica dovranno essere stabilite nel PI in coerenza con le disposizioni fornite dalle competenti Autorità Idrauliche in merito alla Valutazione di Compatibilità idraulica allegata al PAT.
- c) Per l'attuazione delle opere di mitigazione il PI valuta la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

#### • **Superfici impermeabili**

- a) Le superfici pavimentate diverse dai piazzali pertinenziali degli insediamenti produttivi prive di costruzioni sottostanti dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento;
- b) le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e i piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scolari, al fine di ritardarne la velocità di deflusso;
- c) nella progettazione delle superfici impermeabili si dovranno sempre prediligere basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);

d) le precedenti prescrizioni si applicano, se tecnicamente possibile, anche alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 113 del D.Lgs. 152/06, subordinate in ogni modo alle speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione esistenti in merito.

• **Sistema di deflusso dell'acqua e reti di smaltimento**

- a) Salvaguardia delle vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare:
- le canalizzazioni e tutte le opere di drenaggio devono essere dimensionate utilizzando un tempo di ritorno ed un tempo di pioggia critico adeguato all'opera stessa ed al bacino, secondo quanto riportato nella normativa vigente e di quanto concordato in merito con i Consorzi di Bonifica e le altre Autorità Idrauliche competenti in sede di Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT;
  - salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
  - prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri;
  - valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante;
  - mantenimento, per i fossati o scoli esistenti, dei profili naturali del terreno evitando l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde, preservando le dimensioni di ampia sicurezza e il relativo corredo di alberature e siepi;
  - scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
  - eventuali ponticelli, tombamenti o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
  - l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idrauliche adeguate;
  - nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);
  - per la realizzazione di infrastrutture di trasporto dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio compartimentate dalle opere.

**Art. 17.2 - Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima**

Al fine di mitigare l'effetto dell'urbanizzazione e agire sui fattori che, a livello locale, possono interagire con il microclima il Comune nell'ambito del PI valuta l'opportunità di adottare un "Regolamento di sviluppo e gestione del verde" che riporti una serie di norme per l'attuazione dei seguenti interventi:

- a) impianto e mantenimento di siepi, filari arborati e nuclei di vegetazione lungo il contorno degli edificati e al fianco delle strade urbane con utilizzo di specie arboreo-arbustive autoctone al fine di conferire alle tipologie vegetazionali presenti al loro interno un carattere ecologico funzionale;
- b) predisposizione di interventi di riqualificazione naturalistica in ambito urbano in grado di assolvere ad un ruolo potenziale di incremento della connettività con gli altri sistemi del verde esterni al sistema urbano;

- c) per la progettazione delle nuove aree previste in trasformazione (aree di espansione, aree dismesse o defunzionalizzate da recuperare) dovranno essere sempre valutati i seguenti indirizzi finalizzati a ridurre gli impatti generati dalla presenza di nuove infrastrutture:
- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici;
  - limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
  - garantire se possibile accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili;
  - verificare e attuare tutti gli interventi idonei a ridurre l'effetto noto come "isola di calore" dato da: la concentrazione di usi energetici (trasporti, produzione di calore), l'uso di materiali di finitura delle superfici con caratteristiche termofisiche sfavorevoli, la scarsa presenza di vegetazione;
  - considerare il verde e gli specchi d'acqua non soltanto come valore decorativo ma progettarlo e quantificarlo in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione ed inoltre consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

### **Art. 17.3 - Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti**

Nella progettazione dei nuovi assi viari o nella riqualificazione di assi viari esistenti il Comune adotta:

- a) l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e adeguare ove possibile i tracciati al naturale andamento del terreno ed evitando possibilmente viadotti e rilevati;
- b) la previsione di attraversamenti sicuri (tombini, sovrappassi) per la fauna vertebrata;
- c) per la realizzazione dei sottofondi, delle pavimentazioni in strade sterrate extraurbane, a riduzione della polverosità, rumorosità e manutenzione, l'impiego di materiali durevoli, quando possibile di recupero garantendo il drenaggio verticale e laterale dell'acqua piovana;
- d) se si rileva in sede di analisi specifiche che negli agglomerati e nelle zone sussiste il superamento ovvero il rischio di superamento del valore limite giornaliero per le polveri PM10, il Comune promuove per la viabilità di propria competenza misure di limitazione della circolazione per determinate categorie di veicoli. Tali misure possono essere modulate sulla base delle previsioni di miglioramento o peggioramento dello stato della qualità dell'aria;
- e) l'introduzione di elementi naturali/artificiali con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti;
- f) prevedere adeguate aree di sosta e di parcheggio, con relative misure di riduzione della velocità;
- g) prevedere la massima estensione delle zone pedonali e ciclabili, queste ultime se possibile in sede propria al fine di promuovere la mobilità sostenibile;
- h) mantenere una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento, o perimetrali, e le aree destinate ad usi ricreativi.

### **Art. 17.4 - Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa**

Il Comune, nella progettazione o nella riqualificazione degli impianti d'illuminazione pubblica adotta misure finalizzate a ridurre la dispersione nella volta celeste, ai sensi della LR 22/1997 e s.m.i. e della LR 17 del 7 agosto 2009, atte a diminuire l'impatto luminoso, anche a favore di un risparmio energetico per ridurre l'attuale consumo comunale così come rilevato in sede di Rapporto Ambientale e dovranno rispettare

tipologia di proiettori, assetto, direzione ed intensità tali da non alterare le comunità faunistiche del sito Natura 2000.

In riferimento al contenimento dell'inquinamento luminoso e all'incremento del risparmio energetico si danno le seguenti prescrizioni:

- per l'illuminazione di impianti sportivi o grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti;
- fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;
- è fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria;
- per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro;
- l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio;
- è vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;
- tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica);
- è vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

Il Comune valuta l'opportunità di predisporre il Piano Comunale dell'Illuminazione Pubblica.

Il Comune valuta l'opportunità di emettere delle ordinanze di spegnimento dei fari fissi e rotanti rivolti verso il cielo e di integrare il regolamento edilizio con disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna; ai fini di ridurre la dispersione nella volta celeste anche i privati, per la realizzazione di insegne luminose e di illuminazione in aree private, sono tenuti al rispetto di quanto previsto all'art. 9 allegato C, della L.R.V. 22/97 e successive modificazioni e della LR 17 del 7 agosto 2009.

#### **Art. 17.5 - Mitigazione per le acque reflue di scarico**

Il Comune al fine di ridurre l'impatto su sistema acqua, in sede di nuovi interventi e/o adeguamenti sull'esistente, adotta valuta l'opportunità di adottare misure tali da:

- a) realizzare ove possibile unità paranaturali, interposte tra gli impianti di depurazione e i corpi idrici ricettori o inserendo sistemi di fitodepurazione come trattamenti terziari;
- b) realizzare dove possibile nella nuova progettazione o nella riqualificazione dei sistemi di scarico di acque domestiche su suolo, in condizioni di assenza di rischio di contaminazione della falda, favorire la subdispersione a goccia, la subirrigazione, la filtrazione lenta intermittente in letto di sabbia e, in climi caldi, i vassoi

fitoassorbenti, con l'accortezza di evitare stagnazione delle acque ed impaludamento del terreno, la fitodepurazione;

- c) in relazione all'incremento di popolazione nelle diverse A.T.O. prevede il potenziamento dei sistemi di depurazione esistenti andando a privilegiare preferibilmente sistemi a basso consumo energetico come la fitodepurazione a flusso orizzontale;
- d) per gli insediamenti civili ed agroindustriali non collettati, prescrivono la realizzazione di idonei impianti di trattamento dei reflui in conformità alla vigente normativa nazionale D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e per quanto di competenza regionale al Piano Regionale di Risanamento delle Acque e successivamente a seguito di approvazione al Piano Regionale di Tutela delle Acque.

### **Art. 18 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica**

La perequazione urbanistica è lo strumento attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.

Il PAT stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari dei beni immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

L'eventuale perequazione urbanistica generata dalle azioni di riqualificazione e riconversione, dovrà essere attuata in corrispondenza delle linee preferenziali di sviluppo individuate nella Carta della trasformabilità o in zona agricola esclusivamente nel caso vengano rispettati i criteri previsti al Titolo V della LR 11/2004.

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

1. La perequazione si attua disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
2. Possono comunque far parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del PAT.
3. Ai fini perequativi potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale. Tali aree devono comunque concorrere alla organizzazione di parti di territorio secondo un progetto coordinato.
4. Qualora l'Amministrazione Comunale intenda procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a servizi e alla viabilità interna alle aree di perequazione, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la messa a disposizione delle stesse, rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi, nell'ambito dei quali saranno definiti gli scomparti e/o gli eventuali conguagli per la cessione dell'area a servizi sulla scorta del disciplinare per l'attuazione dei piani attuativi (PUA). Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal PI.
5. L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante uno o più strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e Accordi ai sensi dell'art. 6 della LRV 11/2004 e successive modificazioni. Gli Accordi potranno prevedere anche

- cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.
6. I proprietari degli immobili interessati, partecipano "pro-quota" all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
  7. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

## **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. Il PI individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:
  - Ambiti di Perequazione Urbanistica
  - Ambiti di Perequazione Urbanistica Integrata
  - Ambiti di Perequazione Ambientale, o altre forma di perequazione.
2. Per tutti gli ambiti di intervento sopra individuati, sulla base delle condizioni di fatto e di diritto, il PI, definirà le regole della perequazione urbanistica; in particolare il PI definirà i criteri attraverso i quali assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli edifici e delle aree interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
3. Negli **Ambiti di Perequazione Urbanistica** il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree viene definito dal PI.
4. Negli **Ambiti di Perequazione Urbanistica Integrata** il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:
  - a) attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale;
  - b) attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
  - c) assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio o di compensazione urbanistica per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI;
  - d) riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire.
5. Negli **Ambiti di Perequazione Ambientale** il Comune promuove la formazione di sistemi ecologici ambientali mediante la sistemazione orientata delle aree private e l'utilizzazione delle aree cedute.
6. Qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, il PI può prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'ATO di riferimento.
7. Nel PI, per ogni ambito di perequazione urbanistica come individuato sulla base dei criteri definiti dal PAT, dovrà essere predisposta una Scheda Progettuale.
8. Qualora il PI accerti che alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.

## **Art. 19 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio**

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui al seguente Art 20 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica.

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Ai fini di cui all'art. 36 della LRV 11/2004, il PAT individua i principali immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.
2. Il PI, recepite le segnalazioni del PAT, può individuare ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:
  - a) opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, e 4 e dalle presenti Norme;
  - b) elementi di degrado, costituite da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrue che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
  - c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio per l'attuazione di interventi di arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
  - d) elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, in particolare se limitrofi a centri abitati e anche se dismessi, dagli annessi rustici dismessi, dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal PAT o dal PI, i cambi di destinazione del suolo per finalità esulanti dall'attività agricola, l'aggregazione in nuclei abitati urbanizzati delle case sparse non più funzionali alla coltivazione dei fondi con particolare riferimento alle situazioni di frammentazione fondiaria, anche connesse ad attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre con consistenti componenti commerciali;
  - e) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto. Rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previsto nel prontuario allegato alle presenti Norme, redatto ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della LRV 11/2004.
- 2 bis. L'eventuale credito edilizio generato dalle azioni di riqualificazione e riconversione, dovrà essere attuato in corrispondenza delle linee preferenziali di sviluppo individuate nella Carta della trasformabilità o in zona agricola esclusivamente nel caso vengano rispettati i criteri previsti al Titolo V della LR 11/2004.

### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. Il PI, per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, potrà nella disciplina degli interventi di trasformazione da realizzare individuare gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità dei crediti edilizi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.
2. Il PI prevede adeguata riserva di volume per il raggiungimento degli obiettivi di cui alle direttive che precedono, sulla base delle previsioni di effettiva trasformabilità.

3. Il PI determina, nei singoli ATO, la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.
4. Il PI, attraverso l'eventuale predisposizione di una Scheda Progettuale, determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri omogenei comuni che, partendo dal volume edilizio rilevato dallo stato di fatto mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato ed elaborato grafico/fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della microzona catastale di appartenenza, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile e dell'impianto produttivo in esso collocato, dell'entità e del tipo di conduzione eventualmente presente, dell'impatto paesaggistico ed igienico-sanitario, della collocazione rispetto ad ambiti edificati e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
5. Qualora sia necessario determinare il valore dei diritti edificatori, si applicano le previsioni della compensazione urbanistica.
6. Il PI definirà se il credito edilizio potrà essere utilizzato nell'area di dismissione, qualora ve ne fossero le condizioni urbanistiche-ambientali, o in altra zona posta anche in ATO diverso.

#### **Art. 20 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica**

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

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Il PAT stabilisce i criteri e le modalità di applicazione della compensazione urbanistica tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.
2. La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata per quantità e destinazioni d'uso, sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi. Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del D.P.R. 8 Giugno 2001 n.327, per le opere private di pubblica utilità.
3. Il PI determina la quota di edificabilità da riservare per finalità compensative negli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo individuati dal PAT.

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. La compensazione urbanistica si attua mediante:
  - Il Piano degli Interventi (PI);
  - I Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
  - Gli atti di programmazione negoziata.
2. Il PI, attraverso l'eventuale predisposizione di una Scheda Progettuale, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare, individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi per l'applicazione della compensazione urbanistica.
3. Il PI può individuare una capacità edificatoria aggiuntiva sottoforma di incremento di indice volumetrico (o di copertura di suolo) destinata esclusivamente a finalità

- compensative.
4. A questo fine il PI individuerà un indice di edificabilità fondiario (o un indice di copertura) minimo e massimo. Il primo corrisponde all'ordinaria capacità edificatoria dei terreni; il secondo tiene conto delle possibilità di trasferire quote di edificabilità per finalità compensative.
  5. Il PI determina le modalità di connessione tra diritti compensativi ed edificatori, con riferimento a valori unitari standard riferiti alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare, come valutato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, e se del caso, anche con riferimento alle micro zone catastali.
  6. La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione e i diritti edificatori compensativi concessi.

### **Art. 21 - Direttive per il Piano degli Interventi e Schede Progettuali**

1. Il PI sviluppa e precisa le scelte strutturali delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le interrelazioni e quant'altro necessario per garantire la fattibilità delle previsioni.
2. In particolare, le scelte strategiche che riguardano le trasformazioni urbanistiche ed ambientali, dovranno essere avviate considerando le risorse disponibili e/o mobilitabili, gli affetti indotti nel breve, medio, lungo termine, le sinergie e i miglioramenti qualitativi che si possono realizzare.
3. Il PI deve supportare le operazioni di perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica con un piano economico, finanziario e di tempi, che dimostri l'equa ripartizione di costi e benefici tra pubblico e privato, in relazione alle caratteristiche del territorio comunale, della tipologia dei programmi di trasformazione e degli obiettivi di qualità da perseguire.
4. Il PI, nel definire gli interventi per la pianificazione sostenibile del territorio, dovrà suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con Provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50, c. 1, lett. b) della LRV 11/2004 e s.m.i., e quindi definire l'utilizzo del suolo, programmare le funzioni, le modalità ed i tempi di attuazione e sviluppare la progettazione di parti di territorio e di insediamenti morfologicamente e architettonicamente compiuti.
5. Il PI, nella relazione programmatica, indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico, nonché la modulazione nel tempo delle quantità edificatorie ammesse dal PAT, considerato il prevedibile fabbisogno del periodo di validità del PI stesso e l'equilibrata attuazione degli interventi previsti, in relazione alle esigenze:
  - a. Residenziali
  - b. Commerciali e Direzionali
  - c. Produttive
  - d. Turistico-Ricettive
  - e. Infrastrutture e servizi di interesse comune e/o territoriale.
6. Il PI dovrà considerare, viste le analisi effettuate dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), le azioni opportune (mitigazioni, compensazioni, ...) dando continuità allo screening territoriale-ambientale effettuato con la VAS e verificando periodicamente ai sensi dell' Art. 37 – Previsioni di sostenibilità del PAT in rapporto alla VAS delle presenti Norme lo stato ambientale mediante l'attuazione del piano di monitoraggio per i diversi indicatori così come indicato nel Rapporto Ambientale.
7. Per quello che riguarda il dimensionamento, il PI potrà aumentare o diminuire la nuova volumetria residenziale del PAT assegnata ai singoli ATO, di una quantità non maggiore del 15% nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato per l'ATO in oggetto, senza che ciò costituisca variante al PAT.

8. In alcune zone particolarmente significative, oggetto di perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica, il PI può richiedere l'elaborazione di Schede Progettuali a scala di dettaglio, all'interno delle quali definire le specifiche progettuali. Le Schede progettuali tengono conto dell'inserimento degli ambiti oggetto di progettazione nel contesto insediativo e, a titolo esemplificativo, potranno contenere:

- a) la localizzazione dell'intervento;
- b) gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella progettazione di dettaglio;
- c) i parametri dimensionali nel rispetto dei limiti dimensionali previsti dal PAT;
- d) lo schema progettuale che individui le aree destinate all'edilizia residenziale o ad altre destinazioni private, la rete viaria, gli spazi di sosta e di parcheggio, le aree da destinare a verde pubblico, le superfici da destinare ad aree pubbliche.

Le Schede Progettuali potranno riguardare, a titolo esemplificativo, anche i seguenti temi:

- aree residenziali, di trasformazione e/o riqualificazione;
- aree produttive, di trasformazione e/o riqualificazione;
- aree agricole di particolare interesse, anche in relazione a particolari aspetti naturalistici/paesaggistici.

Nelle Schede progettuali avranno valore prescrittivo i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari, mentre eventuali schemi organizzativi saranno finalizzati a suggerire possibili soluzioni compositive per la progettazione delle aree. All'interno dei perimetri delle Schede Progettuali gli interventi previsti potranno essere subordinati alla redazione di un PUA di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni contenute nel PI.

## **Art. 22 - Applicazione del PAT, criteri e limiti entro i quali il PI può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.**

1. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, in assenza del PI, devono rispettare le disposizioni di cui all'Art. 3 - Disposizioni transitorie e di salvaguardia delle presenti Norme.
2. L'adozione e l'entrata in vigore del PAT comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e lavori pubblici:
  - a) per i/le quali non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;
  - b) per i/le quali, pur ricorrendo l'ipotesi di cui al punto a), non sia stato confermato l'inserimento nel piano triennale delle opere pubbliche.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della LRV 11/2004, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI, possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
  - a) per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
  - b) per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;

- c) per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità - e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche;
  - d) sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
  - e) in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti Norme;
  - f) non sostanziali variazioni dai limiti fisici all'espansione, puntualmente ed adeguatamente giustificate, conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche, purché non contrastino con le finalità ed i criteri di definizione dei limiti stessi assunti dal PAT, nel rispetto della SAU massima trasformabile, dell'equilibrio ambientale, che tengano conto della condizioni di fragilità del territorio;
  - g) scostamenti di carattere non strategico dai perimetri del tessuto insediativo individuati dal PAT inerenti le aree di urbanizzazione consolidata e diffusa, conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni edilizie attuabili con intervento edilizio diretto, al fine di garantire il riconoscimento dei fabbricati residenziali esistenti con le relative aree di pertinenza, nonché eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti del tessuto esistente;
- Si richiama inoltre quanto contenuto nel merito all' Art. 1 - Contenuti del PAT, Disposizioni per il Piano degli Interventi (PI) delle presenti Norme.
- 4. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti Norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, operano automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino all'adozione della variante di adeguamento.
  - 5. Possono essere apportate, in ogni momento, variazioni tecniche agli elaborati del presente piano ed alle relative norme, determinate dall'applicazione di leggi o atti amministrativi della Regione e dello Stato che non incidano sulle invarianti del PAT e su quelle indicate dagli strumenti urbanistici sovraordinati strettamente necessarie per riconferire agli elaborati del presente piano caratteri di sistematicità e di unitarietà.
  - 6. Eventuali modifiche e/o aggiornamenti relativi ai limiti amministrativi inseriti nel PAT, concordati con i Comuni limitrofi dopo l'approvazione dello strumento urbanistico, vengono corretti in sede di PI senza che questo comporti variante al PAT.

### **Art. 23 - Requisiti per il benessere abitativo e il risparmio energetico**

- 1. Il PI indica i requisiti, ritenuti essenziali per il raggiungimento del benessere abitativo.
- 2. Fatte salve le norme di legge vigenti in materia, i requisiti obbligatori, ritenuti essenziali per il raggiungimento del benessere abitativo sono:
  - a) salubrità degli ambienti ottenuta attraverso l'applicazione delle leggi vigenti riguardanti l'umidità, la temperatura interna, l'illuminazione naturale, la ventilazione, la permeabilità delle pareti, l'eliminazione dei ponti termici, gli isolamenti acustici e termici;
  - b) presenza di impianti che, nel rispetto della normativa vigente, garantisca l'approvvigionamento e l'uso di acqua potabile, di corrente elettrica e di gas

- all'interno dei singoli alloggi, per il funzionamento degli impianti igienico e idro-sanitario, di riscaldamento e/o di raffrescamento (Leggi 10/91, L. 46/90- L. 447/95, DPR. 380/2001 e successive loro modificazioni e integrazioni);
- c) impianti integrativi all'impiantistica tradizionale in grado di concorrere al risparmio energetico quali: pannelli solari per la produzione dell'acqua calda, pannelli con celle fotovoltaiche per la produzione di energia elettrica, ecc.
3. Il PI indicherà, alla luce della normativa regionale e statale in materia e garantendo la piena tutela dei valori e dei vincoli di tipo naturalistico, paesaggistico e monumentale, le modalità per l'installazione di impianti a energia solare o fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati produttivi o a copertura delle aree a parcheggio.
  4. Il PI potrà inoltre individuare progetti speciali di rilevanza comunale o sovracomunale destinati all'accoglimento di strutture tecnologiche finalizzate alla produzione di energia da fonti rinnovabili quali: campi fotovoltaici, impianti alimentati a biomassa per la produzione di energia e insediamenti agricoli e agroindustriali finalizzati alla produzione di biocombustibili; tali progetti potranno essere oggetto di Accordi ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e dovranno rispondere alle indicazioni previste negli strumenti urbanistici sovraordinati vigenti.
  5. Gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti dovranno dimostrare di avere valutato, per quanto possibile, i fattori climatici e i parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le allocazioni stesse e le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale (massimizzazione del risparmio energetico e di risorse naturali in generale, minimizzazione dell'esposizione a emissioni di inquinanti in atmosfera, etc.).
  6. Inoltre, gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei consumi energetici dovranno garantire e verificare l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi, nonché la possibilità di utilizzo di fonti energetiche alternative, perseguendo le finalità di risparmio energetico e di ottimizzazione dei consumi dettate dalle normative vigenti.
  7. Il grado di approfondimento delle valutazioni disciplinate dal presente articolo dovrà essere commisurato alla tipologia e all'entità dell'intervento programmato.

#### **Art. 24 - Compatibilità ambientale degli interventi**

Il PI, nell'assegnazione degli indici di zona, può riservare parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 30% e nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT, per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale e/o volti ad elevare la qualità dell'abitare mediante iniziative di innovazione tecnologica promosse e coordinate dalla pubblica Amministrazione.

Il PI determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive.

#### **Art. 25 - Compensazione ambientale**

1. In sede di PI, le previsioni di significative trasformazioni del suolo possono indicare, così come evidenziato negli elaborati della VAS, forme di compensazione ambientale in relazione ad interventi che prevedono una riduzione delle superfici ad area verde o alla presenza di aree degradate da riqualificare.

- 
2. Gli interventi di compensazione ambientale possono essere di:
- a) rinaturalizzazione ex novo (afforestazione, aree umide, corridoi ecologici, fasce riparie, strutture agroforestali lineari, boschetti rurali, colture arboree da frutto ecc.);
  - b) miglioramento di una configurazione ambientale incompleta e/o degradata (pulizia o depurazione di un corso o di uno specchio d'acqua, completamento o disboscamento di un'area boscata, la realizzazione di fasce ecotonali, l'ispessimento e/o l'infittimento di siepi e filari già esistenti, la realizzazione di passaggi ecologici, il ridisegno di un canale o roggia o scolina agricola, sistemi di gestione agricola a maggior valore ecologico, ecc.);
  - c) interventi di fruizione ambientale ed ecologica compatibile con il valore di naturalità dei luoghi (quali percorsi pedonali, ciclabili e ippovie attraverso la realizzazione di corridoi verdi, aree di sosta attrezzate per i pedoni, aree di fruizione naturalistica o educazione ambientale, percorsi botanici e faunistici, ecc.).

## **Titolo V - IL TERRITORIO AGRICOLO**

### **Art. 26 - Il territorio agricolo**

Il territorio agricolo è normato ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i. Il territorio agricolo è parte integrante del sistema del territorio aperto, ed è individuabile sia all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico sia all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo.

Si richiama il rispetto di tutte le norme, prescrizioni, vincoli, disposizioni e discipline varie per l'assetto del territorio contenute nelle presenti Norme, che incidono con vario titolo sulle disposizioni del presente articolo, nonché il rispetto delle indicazioni di legge.

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR n. 11/2004.

#### **COMPITI DEL PI:**

1. Il PI nell'obiettivo di preservare e limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale individua:
  - a) le modalità di applicazione e sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili;
  - b) le modalità operative per promuovere nelle aree marginali, il mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali e delle comunità rurali, quale presidio del territorio, incentivando lo sviluppo di attività complementari.
2. Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale. 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.
3. Il PI provvede alla redazione di apposito "prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo" di cui al successivo Art. 26.2 - Edificabilità delle presenti Norme.

### **Art. 26.1 - Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti**

#### **a) Disposizioni generali**

#### **PRESCRIZIONI**

Fatte salve le disposizioni generali date per le aree e gli immobili contenute nel Titolo III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO delle presenti Norme, e le disposizioni date per i singoli ATO e/o dal successivo PI, sono consentiti, negli edifici esistenti:

- gli interventi previsti dalla LR n. 11/2004 e s.m.i.;
- gli interventi di riqualificazione ambientale di cui al successivo Art. 26.2 - Edificabilità delle presenti Norme.

## **b) Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo**

### **PRESCRIZIONI**

Il PI individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, da redigersi sulla base di una schedatura puntuale che potrà o meno coinvolgere tutti i fabbricati esistenti in zona agricola. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
- se vengono precisate anche le relative aree di pertinenza che non potranno essere computate ai fini dell'edificabilità nella zona agricole in cui ricadono, ancorché facenti parte della stessa proprietà;
- vengono tutelati e valorizzati nelle valenze storiche-architettoniche-testimoniali eventualmente presenti;
- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

Assieme alla schedatura dovrà essere prodotta una attestazione puntuale della non funzionalità delle strutture agricole produttive sulla base di una analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato che contenga almeno le seguenti informazioni:

- le caratteristiche funzionali e planivolumetriche;
- i riferimenti catastali;
- l'ordinamento del fondo rustico aziendale attuale e l'ordinamento produttivo aziendale che ha motivato la costruzione dell'edificio;
- la tipologia e consistenza degli allevamenti;
- l'elenco di tutti i fabbricati presenti con indicazioni relative delle superfici, dei volumi e loro uso;
- riconoscimenti di aiuti agro-ambientali diretti al reddito, indennità compensativa.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso delle strutture agricole produttive non più funzionali alla conduzione del fondo quando non sia prevista apposita schedatura puntuale nel PI.

Il PI attribuisce a ciascun manufatto non più funzionali alle esigenze del fondo le destinazioni d'uso ammesse, fatto salvo che sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, i servizi di interesse pubblico, le attività turistico-ricettive e della ristorazione, le attività scientifiche e culturali, le attività didattiche sociali, nonché tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio.

Particolari procedure semplificate potranno essere adottate per i fabbricati ricadenti in Ambiti di edificazione diffusa, dove il PI potrà definire puntualmente i limiti entro cui è ammessa la ricomposizione urbanistica degli stessi annessi agricoli non più funzionali.

## **Art. 26.2 - Edificabilità**

### **a) Disposizioni generali**

#### **PRESCRIZIONI**

1. Fatte salve le disposizioni generali date per le aree e gli immobili contenute nel Titolo III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO delle presenti

Norme, nel territorio agricolo sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo – produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento.

2. Gli interventi sono consentiti secondo i criteri dell'art. 44, della L.R. 11/2004 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.
3. Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare le seguenti disposizioni sui caratteri tipologici degli edifici, le disposizioni date dal PI, compresi i limiti di altezza e di distanza, gli indirizzi per la riqualificazione ambientale delle aree scoperte, nonché le disposizioni specifiche date per gli ATO.

## **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

Il PI nell'obiettivo di preservare e limitare il consumo di suoli a elevata vocazione agricola o silvo-pastorale individua:

1. gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine agronomica specifica aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, degli investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio, del loro ordinamento colturale ed eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio.
2. gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici all'espansione ed alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico agronomiche e di integrità fondiaria del territorio nei limiti indicati al precedente Art. 13.11.2 - La Campagna di Bonavigo delle presenti norme.
3. gli ambiti agricoli dove l'ampliamento di edifici residenziali anche non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo fino ad un massimo di 800 mc compreso l'esistente, comunque ammesso per le costruzioni non oggetto di tutela degli edifici con valore storico-ambientale, debba avvenire utilizzando preferibilmente l'eventuale parte rustica esistente e contigua o tramite interventi di ristrutturazione urbanistica estesi agli eventuali elementi secondari (tettoie, superfetazioni, ecc) o con l'acquisizione di credito edilizio e dove se ne prescinde.
4. Gli ambiti agricoli dove eventuali interventi edificatori sono ammissibili solo previa progettazione di intervento unitario di riorganizzazione, riordino e recupero delle preesistenze presenti nel nucleo rurale di appartenenza relativi all'ampliamento stesso.
5. Gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre anche sulla scorta dell'individuazione degli Ambiti di edificazione diffusa del PAT effettuata in maniera ricognitiva.
6. *Stralciato.*
7. Le modalità costruttive e la disciplina per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività, comunque attenendosi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della Giunta Regionale (DGR n. 172/2010).
8. Le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività individuati come incompatibili e/o previste in trasferimento.
9. Le attività produttive, non legate all'agricoltura, e localizzate in ambito agricolo; il PI, sulla base dell' Art. 32 - Criteri per gli Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle presenti Norme, aggiorna il censimento di dette attività sulla base di una indagine e schedatura puntuale, ne

valuta la compatibilità ambientale e determina la possibilità di mantenere, consolidare, ampliare, o trasferire dette attività anche mediante l'applicazione del credito edilizio.

#### 10. *Stralciato.*

#### **b) Caratteri tipologici degli edifici**

Il PI dovrà predisporre apposito "Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo" contenente le disposizioni vincolanti sui caratteri tipologici degli edifici, da redigere ai sensi dell'art. 43, comma 1, lett. b), LRV 11/2004 e fatte salve le disposizioni contenute nell'Allegato A della DGR 2274 del 28.09.2010 "Approvazione delle linee di indirizzo per la redazione del quadro conoscitivo e delle proposte progettuali finalizzate alla redazione del P.A.T. per quanto attiene le zone agricole. Tipologie di architettura rurale del Veneto, sulla base dei seguenti indirizzi:

- rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- prevedere quando possibile che le nuove edificazioni vadano a localizzarsi in prossimità dei nuclei rurali o degli Ambiti di edificazione diffusa, contribuendo al loro riequilibrio e riqualificazione paesaggistica;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- prevedere soluzioni progettuali che, per linguaggio architettonico-formale, uso di materiali, finiture, colori, ecc., garantiscano un corretto inserimento nelle preesistenze del territorio rurale, verificabile con l'ausilio di simulazioni fotografiche;
- possibilità di realizzare annessi rustici purché con pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare;
- prevedere coperture con tetto a falde congiunte nel colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
- murature perimetrali con finiture esterne intonacate e tinteggiature del tipo tradizionale.

#### **c) Limiti di altezza e distanza degli edifici**

Le disposizioni sulla volumetria, sulle distanze e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti sono date dal PI nel rispetto delle indicazioni di legge.

#### **d) Riqualificazione ambientale delle aree scoperte**

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Comune può consentire la demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero, per motivi statici ed igienici; in quest'ultimo caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del volume demolito.

Il PI fissa l'entità del volume recuperabile rispetto a quello da demolire, nonché i criteri e le modalità operative. Esso inoltre valuta le possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone eventualmente gli ambiti e i contenuti.

I progetti di intervento, in ogni caso, devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

In ogni caso al fine di garantire la sostenibilità ambientale:

- il rapporto tra volume demolito e volume ricostruito che verrà fissato dal PI in base alla specifica situazione non potrà comunque essere superiore a 1,5;
- i progetti di intervento devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

**e) Vincoli**

1. Al rilascio del permesso di costruire delle nuove costruzioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
2. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.
3. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 1, è determinato sulla base dell'apposito provvedimento emanato dalla Regione del Veneto.
4. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo – produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del PI.
5. La demolizione parziale o totale delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.
6. Il Comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ed una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

**Art. 26.2.1 - Interventi di trasformazione del territorio agricolo**

Gli interventi consentiti devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc.

**PRESCRIZIONI**

Il PI valuta 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, per la realizzazione di:

- infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico;
- interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, boschi di pianura, eliminazione di elementi detrattori di qualità o fonte di effetti negativi sull'ambiente, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.);
- interventi per la fruizione turistico-ricreativa del territorio agricolo.

**Art. 26.2.2 - Miglioramenti fondiari**

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, pertanto sono consentiti interventi di miglioramento fondiario, purché non alterino gli equilibri idraulici del suolo o incidano negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi:

**Art. 26.2.3 - Tutela ambientale**

1. Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:
  - cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;

- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante, eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui all'Art. 17.1 – Mitigazione e Tutela idraulica delle presenti Norme;
  - mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
  - mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
  - interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
  - recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale.
2. Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, fatte salve le specifiche di cui all' Art. 10.2.2 - Adige e corsi d'acqua principali e Art. 17.1 – Mitigazione e Tutela idraulica delle presenti Norme.
3. Non sono consentiti i seguenti interventi:
- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PAT o del PI e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
  - l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
  - l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature;
  - tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fitosanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti; è comunque consentito lo sfoltimento e mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole produttive, soprattutto se condotte secondo i principi della sostenibilità ambientale, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio che incentivano la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo socio-economico;
  - le recinzioni devono essere realizzate con tipologie ed uso di materiali tradizionali: i muri di brolo in sasso o mattoni esistenti vanno conservati ed eventuali integrazioni e completamenti vanno eseguite in omogeneità all'esistente.

### **Art. 26.3 – Allevamenti**

Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art. 50 – L.R. 11/2004 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto e nel rispetto delle presenti Norme.

Si richiamano nello specifico le disposizioni di cui alla DGRV n° 856 del 15 maggio 2012 e s.m.i.

In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone agricole
- dai confini di proprietà
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate)

Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti (residenziali o zootecnici), vigendo comunque il principio di reciprocità.

Il PI, per quelle situazioni di incompatibilità tra allevamenti e nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche individuate dal PAT – laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali – può:

- rinviare a specifici accordi e convenzioni con i proprietari degli allevamenti esistenti per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica, attuati con l'adozione delle "migliori tecniche disponibili", al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori, in base a quanto previsto dalla citata DGR n. 3178/2004, lettera d), punto 5., par. 7 bis);
- disciplinare, previo accordo con i titolari, i criteri e le modalità del trasferimento o trasformazione con riduzione delle fasce, indicare gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e 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;
- limita gli interventi possibili, sino al trasferimento/blocco, alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria e a quelli che comportano una riduzione della classe e del punteggio dell'allevamento: devono essere comunque consentiti gli interventi che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardante la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere animale, ai sensi della lett. 2bis, al comma 2, dell'art. 44 della LR n. 11/2004;
- definisce le opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria da prescriversi obbligatoriamente nel caso di interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 3 del D.Lgs n° 380/01.

## **PRESCRIZIONI**

1. Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi e la gestione dei relativi reflui, valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.i., e del vigente Programma di Azione Regionale per le zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola.
2. A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, deve essere allegato, oltre a quanto richiesto dalla LRV 11/2004 e relativi atti di indirizzo:
  - a) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
  - b) una completa documentazione fotografica del sito.
3. I progetti edilizi dovranno prevedere:
  - a) forme architettoniche e tipologie insediative come da Titolo V - "IL TERRITORIO AGRICOLO" delle presenti Norme;
  - b) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.;

- c) adeguato progetto del verde che evidenzi chiaramente la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico.
4. Si richiamano le norme in merito all'insediamento di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti in coerenza con le Norme Tecniche specifiche per i diversi ambiti del PAT, nonché quelle all' Art. 9.6 - Allevamenti zootecnici intensivi delle presenti Norme.

#### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

Il PI potrà definire ulteriori precisazioni circa la documentazione da allegare ai progetti di cui alle prescrizioni del presente articolo.

#### **Art. 26.4 - Utilizzo della zona agricola**

Il PAT determina qui a seguire, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, definita "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio".

In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato costantemente, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU e del nuovo volume assentito e realizzato.

- Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) di Bonavigo rilevata al 2009 = **Ha 1518,45**

- Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.) = **Ha 1779,72**

- Rapporto S.A.U. / S.T.C. =  $1518,45/1779,72 = 0,85\% > 61,3\%$

- Zona Agricola Utilizzata Trasformabile (S.A.U.T.) = S.A.U. x 1,3% = **197.400 mq**

Il PAT ammette la possibilità, in sede di PI, di usufruire dell'incremento massimo del 10%, ammesso dallo specifico atto di indirizzo di cui alla DGRV n. 3178/2004 e s.m.i per motivate esigenze legate all'attuazione degli obiettivi strategici delineati dal PAT, e pertanto fino al limite di:

- Zona Agricola Utilizzata Trasformabile Incrementata (S.A.U.T.I.) =

= S.A.U.T. x 1,10 = **217.140 mq**

#### **Disposizioni generali**

È possibile la ricollocazione, all'interno del territorio comunale, delle aree interessate da precedenti previsioni di PRG non attuate, ancorché adottate. Tali aree sono escluse dalla quantità di zona agricola, con caratteristiche SAU, trasformabile in destinazioni non agricole.

Ai sensi della LRV n.4/2008, il limite della Zona Agricola Utilizzata Trasformabile Incrementata (S.A.U.T.I.) sopra calcolata può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la Provincia, per interventi di rilievo sovra comunale; si rimanda in tal senso alle specifiche contenute nell'All. A alla DGRV n. 3650 del 25 novembre 2008 "Lettera C -SAU" e s.m.i.

La quantità di Zona agricola trasformabile nel decennio non è utilizzata nel PAT come dato progettuale in sé, ma è indicata quale limite al successivo PI.

Il calcolo della "Superficie Agricola Utilizzata trasformabile" è un automatismo che prescinde dalla discrezionalità del Piano perché è integralmente disciplinato dall'atto di indirizzo di cui all'art. 50 lett. C) "SAU" della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della "Zona agricola massima trasformabile", potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al PAT.

## **Titolo VI - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)**

### **Art. 27 - Generalità**

1. Gli **Ambiti Territoriali Omogenei – ATO** sono parti di territorio individuate in base a specifici caratteri geografici, fisico – ambientali e insediativi.
2. La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.
3. Tale disciplina è organizzata in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO, e per insiemi di ATO, essa pertanto è articolata in:
  - **disposizioni generali**, formulate per ciascun insieme di ATO come poste negli articoli che seguono;
  - **disposizioni specifiche**, formulate per ciascun ATO in forma di Tabelle riepilogative e di Schede direttive, come poste nell'All. A "Tablelle riepilogative e Schede direttive degli ATO" delle presenti Norme, con un dimensionamento teorico dell'edilizia residenziale, calcolato sulla base dei criteri di cui al successivo Art. 27.1 – Dimensionamento, e la disciplina specifica dei singoli ATO redatta sulla base delle indicazioni di cui al successivo Art. 30 – Schede direttive degli ATO.
4. La valutazione dei caratteri dei territori comunali, dai punti di vista geografico, storico, paesaggistico e insediativo, ha permesso di individuare la possibile articolazione delle linee strategiche e progettuali per le sue diverse parti.
5. Nella suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) si è perciò tenuto conto dei caratteri costitutivi, fisico-morfologici, come delle linee progettuali strategiche emerse durante la redazione del PAT.
6. Il PAT suddivide gli ATO nei seguenti tipi, omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:
  - **l'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico – Insieme I°** -, è caratterizzato dalla presenza dominante delle risorse agricole-produttive, naturali e paesaggistiche, suddiviso in 2 Tipi quali "fluviale/paesaggistico di tutela" (Tipo a) e "agricolo" (tipo b);
  - **l'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del Sistema insediativo – Insieme II°** -, è caratterizzato dalla presenza dominante della struttura insediativa storica e di recente formazione, e comprende gli ATO a dominante residenziale (a comprendere anche le porzioni di produttivo che non si configurano come veri e propri ambiti produttivi isolati): tipo "misto a destinazione residenziale – Tipo c).

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità suddivide nel dettaglio gli ATO nei seguenti tipi:

#### **INSIEMI**

- I°**      **prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico**  
**II°**     **prevalenza dei caratteri del sistema insediativo**

#### **TIPI**

- a**      **fluviale/paesaggistico di tutela**  
**b**      **agricolo**  
**c**      **misto a dominante residenziale**

## Art. 27.1 - Dimensionamento

Il PAT è dimensionato considerando le seguenti esigenze :

- Residenza
- Attività compatibili con la residenza
- Produttivo
- Standard e servizi

Le nuove potenzialità edificatorie (carico insediativo aggiuntivo) e gli standards urbanistici da soddisfare sono indicati per ogni singolo ATO.

Il PAT è dimensionato considerando le esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2009 – 2019, facendo riferimento ai dati demografici forniti dal Comune integrati con i dati ufficiali della Regione Veneto.

Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato per singola ATO come riportato nell'All. A "Tabella riepilogativa e Schede direttive degli ATO" delle presenti Norme.

Il carico insediativo aggiuntivo suddiviso per ATO è comprensivo:

- per la residenza, dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente
- per le attività produttive, della superficie residua prevista dal PRG vigente

e andrà articolato dal PI in:

- **crediti edilizi**: è la volumetria realizzabile a seguito della formazione di crediti edilizi all'interno dell'ATO: può essere trasferita su altri ATO;
- **riqualificazione**: è la volumetria realizzabile a seguito degli interventi di riconversione/riqualificazione: non può essere trasferita su altri ATO;
- **nuova edificazione**: è la nuova volumetria realizzabile, al netto degli interventi di completamento già previsti nel previgente PRG; non può essere trasferita su altri ATO se non nei limiti previsti dalle presenti Norme.

Per la **residenza**, in particolare:

- il PI potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PAT;
- in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, dal PI sono comunque consentiti eventuali ampliamenti a tantum funzionali agli alloggi esistenti, fino ad un massimo di 80 mc per alloggio, senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Per le **attività produttive, commerciali e direzionali** esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato, il PI può individuare specifiche zone in cui prevedere le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato costantemente, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato.

**Art. 27.2 - Dimensionamento insediativo e dei servizi****PRESCRIZIONI**

1. Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, produttive, commerciale e direzionale, turistico-ricettiva perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.
2. Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, ai sensi dell'art. 31 della LRV 11/2004.
3. Ai sensi dell'art. 32, LRV 11/2004, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
4. Ai sensi dell'art. 31, LRV 11/2004, il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
5. *Stralciato.*
6. I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma 2, art. 32, LRV 11/2004.
7. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b), LRV 11/2004. Qualora all'interno di un PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37, LRV 11/2004.
8. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e commerciale superino i tre ettari o i 50.000 mc devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2, art. 32, LRV 11/2004.
9. Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con meccanismi perequativi atti alla realizzazione di altre opere di interesse pubblico delle infrastrutture per un importo equivalente.
10. Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive specifiche in materia contenute nelle presenti Norme, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, ricadenti all'interno degli Ambiti di urbanizzazione consolidata e all'interno degli Ambiti di edificazione diffusa definiti dal PAT sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

**DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI, provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione.
2. Il PI nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad

- interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, nonché alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standards di qualità previsti dalle presenti direttive.
3. Le zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
  4. Il PI, per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare servizi alla popolazione, in coordinamento con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della LRV 11/2004, adotterà il criterio generale di identificare tali zone:
    - a) con aree di proprietà pubblica;
    - b) con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
    - c) con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
    - d) con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, ecc.), anche per effetto di convenzioni con il Comune.

#### **Art. 27.3 - Direttive generali sugli ATO**

1. Nell'ambito del procedimento di formazione del PI, o in caso di sue varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica di cui al comma 4 art. 17 della L.R. 11/2004, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.
2. Il PI, nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, può prevedere limitate variazioni del perimetro alle ATO, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS.

#### **Art. 28 - Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico**

**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Il PAT individua l'insieme di "ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" come un'ampia porzione di territorio comunale distinta dalle connotazioni tipiche dell'ambito agricolo-fluviale e paesaggistico di tutela, caratterizzati da interesse strategico principalmente per le funzioni agricolo-produttive e per gli aspetti naturalistico – ambientali del territorio.

Gli spazi aperti appartenenti all'insieme di cui al presente articolo possono essere interessati da interventi di salvaguardia, recupero e valorizzazione in ragione dei caratteri propri delle singole località, salvo interventi diversi specificati negli strumenti urbanistici o territoriali di area vasta, e/o nella disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei – ATO.

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali, nonché le disposizioni date per i singoli Ambiti Territoriali Omogenei di appartenenza, in cui si daranno eventuali disposizioni per quegli ambiti, quali quelli abitativi, con caratteri riconducibili al sistema insediativo di cui all'articolo seguente:

#### **a) Ambiente**

- mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole produttive, soprattutto se condotte secondo i principi della sostenibilità ambientale, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio che incentivano la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo socio-economico;
- vanno salvaguardate le aree agricole integre e deve essere garantito il mantenimento, il ripristino, la valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (reticolo dei corsi d'acqua e delle strade poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia e allineamento delle alberature e delle piantate, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.), come componenti di un sistema integrato e continuo;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali;
- deve essere garantito il recupero dei luoghi degradati o trasformati, in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente;
- la trasformazione del suolo deve garantire la riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali;
- progettazione di una rete di attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto a raccordo con le peculiarità ambientali;
- promozione dello sviluppo di attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica e biodinamica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, ecc.), nel rispetto del dimensionamento del PAT;
- Trasferimento degli allevamenti zootecnici intensivi in condizioni di non compatibilità con i caratteri del sistema ambientale e paesaggistico, nelle modalità previste dalle presenti norme.

#### **b) Insediamenti**

- tutela e riqualificazione dei complessi di valore storico-monumentale-testimoniale nel quadro della valorizzazione complessiva del territorio aperto;
- contenimento dell'edificazione diffusa e riordino e riqualificazione degli insediamenti, in particolare:
  - recupero e riqualificazione degli edifici esistenti nel territorio agricolo, secondo le modalità di cui all' Art. 26 - Il territorio agricolo delle presenti Norme;
  - riordino degli ambiti di edificazione esistenti, secondo le modalità e i criteri di cui all' Art. 12.2 - Ambiti di edificazione diffusa delle presenti Norme.

#### **c) Accessibilità**

- Riqualificazione e riorganizzazione della viabilità urbana-locale, di diramazione dalle strade principali, che dà accesso agli ATO del sistema ambientale, con sistemazioni di arredo, percorsi ciclopedonali, individuazione di spazi per il parcheggio e la sosta attrezzata, sempre nel quadro della valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

## DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

Il PI sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal PAT indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di Piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

### **Art. 29 - Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo**

#### **Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

L'insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo è considerato dal PAT come una parte di territorio di interesse strategico principalmente per le funzioni residenziali, produttive e di servizio, oltre che per gli aspetti storico-culturali legati agli insediamenti.

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali, nonché le disposizioni date per i singoli Ambiti Territoriali Omogenei di appartenenza:

#### **a) Ambiente**

- all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio-economico;
- integrazione del sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane;
- valorizzazione e potenziamento della rete continua di aree verdi interna all'insediamento e connessa con quella del territorio aperto, utile alla conservazione della biodiversità e a soddisfare le esigenze, anche ecologiche, di rigenerazione complessiva dell'ambiente. Tale rete comprende:
  - i corsi d'acqua
  - il verde pubblico
  - il verde sportivo e ricreativo
  - il verde privato individuale o condominiale
- Trasferimento degli allevamenti zootecnici intensivi in condizioni di non compatibilità con gli insediamenti residenziali, con riferimento alle disposizioni di cui alla DGRV n. 3178/2004, lettera d), punto 5 e successive modifiche e nelle modalità previste dalle presenti Norme.

#### **b) Insediamenti**

- Salvaguardia, recupero e valorizzazione:
  - dei centri storici e delle attività in esso esercitate, degli spazi aperti, della morfologia urbana e degli immobili di interesse culturale, anche mediante interventi di eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
  - delle Ville Venete, degli immobili di interesse tipologico – documentario e annessi pertinenti scoperte;
  - dei manufatti, dei segni e delle tracce che caratterizzano il territorio;
- recupero, consolidamento e riqualificazione in senso urbano delle parti centrali degli insediamenti, le cui strutture vanno potenziate ed integrate con i servizi, per migliorare la qualità abitativa degli insediamenti;
- riqualificazione e riordino delle frange urbane marginali sviluppatesi a contorno dei capoluoghi e non strutturate, inserimento dei adeguati servizi e luoghi centrali e potenziamento delle connessioni/relazioni con i nuclei urbani principali;

- rafforzamento e incremento dei servizi di interesse sovracomunale, volti ad aumentare la dotazione di attrezzature per attività culturali, amministrative, direzionali, sanitarie, ecc, nonché di spazi da destinare ai parchi ed al tempo libero migliorando, anche in termini qualitativi, l'attuale offerta di servizi nel territorio;
- adeguamento della dotazione di standard dimensionando le previsioni alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, nel rispetto del D.M. 1444/68 e dell'art. 31 della L.R. 11/2004. La dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo:
  - favorendo la costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi;
  - puntando a creare una continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico; sarà così possibile associare alla quantità di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso progetti organici di riqualificazione urbana, favorendo la dotazione di aree a verde pubblico attrezzato e di aree per lo sport, in continuità con il sistema dei servizi e dei parcheggi;
- integrazione del sistema dei servizi nel tessuto urbano, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i servizi di interesse comunale/sovracomunale;
- riserva di aree per future attrezzature ed insediamenti qualificati;
- offerta adeguata di aree artigianali/industriali e commerciali, da utilizzare soprattutto per favorire il trasferimento delle attività produttive/commerciali in zona impropria;
- trasformazione urbanistico-edilizia degli immobili interessati da attività produttive dismesse e/o trasferite;
- riqualificazione e disciplina degli edifici con attività produttive/commerciali fuori zona, secondo le modalità definite all'Art. 32 – Criteria per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle presenti Norme;
- all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio-economico.

### **c) Accessibilità**

- Riqualificazione e riorganizzazione della viabilità urbana-locale, di diramazione dalle strade principali, che dà accesso agli ATO del sistema ambientale, con sistemazioni di arredo, percorsi ciclopedonali, individuazione di spazi per il parcheggio e la sosta attrezzata, sempre nel quadro della valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

Il PI sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

### **Art. 30 - Schede direttive degli ATO**

Nell'All. A "Tabella riepilogativa e Schede direttive degli ATO" posto in allegato alle presenti Norme, vengono riportati in forma tabellare i parametri teorici di dimensionamento riepilogativi generali e per singolo ATO, nonché gli specifici obiettivi locali, o azioni di piano, e le relative indicazioni puntuali assegnate.

La disciplina è organizzata in forma di Tabelle riepilogative per i dati generali e a Schede direttive per i dati relativi ad ogni singola ATO.

Le Schede direttive delle ATO individuano gli elementi essenziali e caratterizzanti dei diversi Ambiti Territoriali Omogenei, delineando per il PI le direttive di riqualificazione ed urbanizzazione del territorio: il PI, in coerenza con dette direttive e in coerenza con il progetto generale del PAT, mediante apposita cartografia e/o disposizioni normative, definisce la specifica disciplina attuativa.

Le Schede direttive delle ATO risultano articolate in:

**1 – Identificazione**, contenente la descrizione morfologica ed insediativa sintetica, analisi delle accessibilità:

**2 - Definizione degli obiettivi locali più significativi per l'ATO**, contenenti eventuali indicazioni puntuali assegnate per singolo ambito di progetto, in base alle seguenti voci:

- ambiente,
- insediamenti,
- viabilità.

**3 – Funzioni attribuite**, contenente la descrizione delle principali funzioni assegnate in funzione degli obiettivi locali individuati per l'ATO.

**4 - Dimensionamento** del carico aggiuntivo residenziale e produttivo e degli standard. Il PI, in coerenza con dette direttive e in coerenza con il progetto generale di PAT, mediante apposita cartografia e/o disposizioni normative, definisce la specifica disciplina attuativa.

## **TITOLO VII - NORME E CRITERI GENERALI FINALI**

### **Art. 31 - Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate**

1. Il PAT ai sensi dell'art. 13, LRV 11/2004, lett. j), LRV 15/2004 e s.m.i., individua i criteri di sostenibilità per la localizzazione di grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate.
- 1 bis. Nell'attuazione della fase di progettazione di quanto previsto al presente articolo, dovrà essere effettuata una ricognizione dell'area di intervento e se a seguito della ricognizione dovesse emergere che gli interventi da realizzarsi possono interferire con habitat, habitat di specie e specie tutelati, dovrà essere valutata la possibilità di modificare il progetto in relazione alle particolari esigenze di tutela dei succitati elementi. In base alla ricognizione effettuata, l'intervento dovrà essere organizzato in modo tale da non interferire con gli habitat e le specie floristiche e faunistiche di pregio eventualmente individuate e i tempi di esecuzione degli interventi dovranno essere tali da non arrecare disturbo alle sopra citate specie identificate come potenzialmente presenti nella definita area oggetto di valutazione. Inoltre, nell'attuazione di detti articoli, in considerazione della mancanza di precise localizzazioni insediative, dovrà sempre essere prevista la verifica della necessità di avviare la procedura per la Valutazione di Incidenza di cui all'Art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i.

### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. I PI possono individuare nuove medie/grandi strutture di vendita secondo le disposizioni della L.R. 50/2012 e del successivo Regolamento attuativo n. 1 del 21.06.2013 e dei seguenti criteri:
  - rispetto del dimensionamento del PAT;
  - compatibilità rispetto al contesto ambientale e agli insediamenti circostanti;
  - posizione strategica rispetto alle infrastrutture e alle condizioni di accessibilità e viabilità.
2. I PI individuano l'ambito delle medie/grandi strutture di vendita definendo specifiche zone. Gli interventi sono in ogni caso subordinati al rispetto delle prescrizioni inerenti la tutela idraulica di cui all' Art. 17.1 - Mitigazione e Tutela idraulica delle presenti Norme.
3. Inoltre dovranno essere osservate le seguenti direttive:
  - a) il sistema di accesso dalla viabilità deve essere idoneamente attrezzato e impostato, rispetto alla dislocazione, al dimensionamento e disegno delle carreggiate, alla sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, alla segnaletica e illuminazione, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi. Deve essere inoltre posta attenzione alle modalità di accesso ciclopedonale alle strutture, in ordine ai temi della sicurezza, gradevolezza e semplicità di orientamento;
  - b) fabbricati e spazi scoperti dovranno essere disegnati e organizzati in modo tale da limitare al massimo gli impatti visivi rispetto all'intorno territoriale legati alla dimensione e ai caratteri delle strutture, e all'inquinamento atmosferico-acustico, legato all'affluenza dell'utenza.

**Art. 32 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria**

1. Il PAT detta ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. n), della L.R. 11/2004 i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive, commerciali e turistico alberghiere in zona impropria.
2. Sono fatti salvi gli ampliamenti eventualmente concessi per questo tipo di attività dai PRG vigenti, fatto salvo che le stesse attività non siano state individuate dal PAT i sensi dell'Art. 12.4 - Opere incongrue delle presenti Norme: per le attività a cui è concesso un ampliamento il PI valuterà eventuali interventi di mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente o dalle eventuali relative schede di dettaglio, in particolare modo nel caso di segnalazione ai sensi dell' Art. 13.12 - Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture delle presenti Norme.
- 2 bis. Nell'attuazione della fase di progettazione di quanto previsto al presente articolo, dovrà essere effettuata una ricognizione dell'area di intervento e se a seguito della ricognizione dovesse emergere che gli interventi da realizzarsi possono interferire con habitat, habitat di specie e specie tutelati, dovrà essere valutata la possibilità di modificare il progetto in relazione alle particolari esigenze di tutela dei succitati elementi. In base alla ricognizione effettuata, l'intervento dovrà essere organizzato in modo tale da non interferire con gli habitat e le specie floristiche e faunistiche di pregio eventualmente individuate e i tempi di esecuzione degli interventi dovranno essere tali da non arrecare disturbo alle sopra citate specie identificate come potenzialmente presenti nella definita area oggetto di valutazione. Inoltre, nell'attuazione di detti articoli, in considerazione della mancanza di precise localizzazioni insediative, dovrà sempre essere prevista la verifica della necessità di avviare la procedura per la Valutazione di Incidenza di cui all'Art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i.

**DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI individua le attività produttive esistenti in zona impropria, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata o diffusa, e detta norme per i conseguenti interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione
2. Il PI classifica, mediante una schedatura di analisi fatta con procedura pubblica, le attività produttive, commerciali e turistico alberghiere esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità rispetto:
  - a) alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
  - b) agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale;
  - c) alle valenze socio-economiche ed alle implicazioni occupazionali presenti e future;
  - d) alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
  - e) alla dotazione di opere di urbanizzazione.
3. Sulla base di tale valutazione il PI stabilisce le attività esistenti da confermare, da sottoporre o meno a eventuali interventi di miglioramento, quelle da bloccare o da eliminare/trasferire in quanto incompatibili con il contesto insediativo o naturalistico-ambientale, sulla base dei seguenti criteri e limiti:
  - a) per le attività esistenti in ATO paesaggistici di tutela, andranno tollerate solo attività finalizzate alla valorizzazione e fruizione dell'ambito paesaggistico stesso;
  - b) per le attività esistenti negli ATO agricoli, se collocate all'esterno ad Ambiti di edificazione consolidata o diffusa a prevalente destinazione residenziale, si dovrà prestare particolare attenzione agli impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale, contenendo comunque gli ampliamenti ammessi nel limite del 40 % della sup. coperta esistente e fino ad un max di 1.000 mq, fatti salvi gli ampliamenti eventualmente concessi per questo tipo di attività dal PRG vigente;
  - c) in tutti gli altri casi di attività esistenti confermate sono ammessi gli ampliamenti

- nel limite del 80 % della sup. coperta esistente e fino ad un max di 1.500 mq.
4. Per le attività esistenti da confermare, il PI:
- definisce la disciplina in base ad una schedatura di progetto, con la possibilità di individuare in specifici ambiti insediativi puntuali delle quote di ampliamento a prescindere e senza incidere sul dimensionamento del PAT, nel rispetto dei principi e limiti sopra indicati;
  - subordina la realizzazione degli interventi di trasformazione (ristrutturazioni, ampliamenti, ...) alla stipula di una convenzione che preveda, dove necessario, la realizzazione di una serie di opere di riequilibrio urbanistico, quali la sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, l'integrazione delle opere di urbanizzazione, gli adeguamenti tecnologici o dei servizi interni previsti per legge, se carenti, la riqualificazione dell'ambito di pertinenza, la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante;
  - con la schedatura di progetto delle attività esistenti confermate definisce puntualmente la disciplina di ogni attività, specificandone nella scheda stessa gli ampliamenti e le destinazioni d'uso ammesse: ciascuna scheda riporterà opportuni estratti cartografici di progetto, e dovrà essere corredata delle foto puntuali dell'insediamento produttivo, dei parametri quantitativi edilizi esistenti e di progetto (altezza massima, superficie coperta e s.l.p., ecc.), nonché dell'individuazione degli interventi di riequilibrio urbanistico da prevedersi obbligatoriamente in convenzione.
5. Per le attività esistenti da confermare sono sempre ammessi:
- ampliamenti delle attività realizzati mediante mutamento di destinazione d'uso di manufatti esistenti, purché non comportino modifiche della sagoma e/o del volume;
  - gli ampliamenti che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento e comunque non oltre i 100 mq di superficie coperta, extra limiti sopra indicati;
  - l'esecuzione di strutture di servizi e/o impianti tecnologici e/o opere non quantificabili in termini di volume e superficie.
6. Per le attività esistenti da bloccare o da eliminare/trasferire, il PI disciplina gli interventi edilizi ammessi, prevedendo comunque la possibile dismissione dell'attività previo l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi o l'utilizzo di eventuali compensazioni urbanistiche, garantendo comunque i seguenti interventi:
- per le attività da bloccare solo interventi sugli edifici esistenti di cui alla lett. a), b) e c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001;
  - per le attività da eliminare/trasferire solo interventi sugli edifici esistenti di cui alla lett. a) comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001.
- Per tali attività sono sempre ammesse le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi, nei seguenti limiti:
- gli ampliamenti che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento e comunque non oltre i 50 mq di superficie coperta (solo per le attività esistenti da bloccare);
  - l'esecuzione di strutture di servizi e/o impianti tecnologici e/o opere non quantificabili in termini di volume e superficie.
7. Per le attività esistenti da eliminare/trasferire il PI prevede comunque la possibile dismissione dell'attività previo l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi o l'utilizzo di eventuali compensazioni urbanistiche ai sensi art. 37 L.R. 11/2004 che permettano ai proprietari di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa eventuale cessione all'Amministrazione comunale dell'area in oggetto: la modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PAT, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali.

**Art. 33 - Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 447/98 e s.m.i.**

1. Il PAT ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. n), della L.R. 11/2004, ed alla luce delle disposizioni di cui alla DGRV n° 832 del 15 marzo 2010 "*Atto di indirizzo ai sensi dell'articolo 46, comma 2, lett. c), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11*", detta i seguenti criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le attività produttive, di cui al DPR 447/98.
2. Quali criteri generali di riferimento il PAT assume quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001: "*Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98). Indirizzi in materia urbanistica*" e s.m.i., in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla LRV 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica.
3. In generale deve intendersi che le procedure previste dal DPR 447/98 si applicano a qualunque attività produttiva di beni o servizi e relativo impianto produttivo, qualora lo strumento urbanistico comunale vigente non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato ovvero vi siano altri motivi ostativi a questi riconducibili, e l'attività richieda, in forma conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma in difformità rispetto allo strumento urbanistico comunale, la localizzazione di impianti, la loro realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione riattivazione e riconversione, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti a uso di impresa. Per quanto riguarda l'attività commerciale, la struttura responsabile provvede a tutte le autorizzazioni necessarie, applicando, per quanto riguarda l'autorizzazione all'esercizio delle attività, le previsioni del decreto 31 marzo 1998, n. 114 e s.m.i.

**PRESCRIZIONI**

1. Non costituiscono variante al PAT le applicazioni della procedura di Sportello Unico previste dal DPR 447/98 e s.m.i. che assicurano il rispetto delle presenti Norme nonché la compatibilità dei nuovi processi di trasformazione del suolo con il quadro di invariants, fragilità e tutele previsti dal PAT, con gli obiettivi di sostenibilità del PAT evidenziati nella VAS e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovra ordinata.
2. Nelle more di approvazione del PAT, e fino all'approvazione di un PI che disciplina gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria ai sensi dell' Art. 32 – Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle presenti Norme, trova applicazione l'art. 48, comma 7 bis2 della LRV 11/2004, l'art. 7, commi 5 e 6 della LRV 4/2008 nonché la citata Circolare Regionale n. 16 del 2001 e s.m.i., che consente interventi secondo le procedure dello Sportello Unico finalizzate agli impianti produttivi di beni e servizi come precedentemente definiti.
3. In presenza di un Piano Regolatore Comunale (PRC) completo, come dato da PAT e PI che disciplina gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria, allorché venga formulata una richiesta in merito ad impianti produttivi di beni e servizi come precedentemente definita, l'Amministrazione Comunale può adottare le seguenti procedure:
  - a) Per i progetti che comportino variante al PAT, previo diniego, si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98, con quelle di variazione del PAT mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della LRV 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta, nonché eventuali altri

- obblighi e verifiche previste dalle normative vigenti.
- b) Per i progetti che comportino modificazioni al PI, previo diniego, il responsabile del procedimento può, motivatamente in alternativa alla procedura ordinaria prevista all'art. 18 della L.R. 11/2004 per le Varianti al PI, convocare una Conferenza di Servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241 ma senza l'approvazione regionale e provinciale, per le conseguenti decisioni. La procedura dovrà comunque assicurare che gli interventi richiesti non costituiscono variante al PAT e la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovra ordinata; resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale secondo eventuali obblighi e verifiche previste dalle normative vigenti.
4. Fino all'approvazione del primo PI che disciplina gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria, rimangono di competenza comunale, e possono essere approvati con una Conferenza di Servizi disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241 senza l'approvazione regionale e provinciale, i progetti in variante al PRG ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/1998 e s.m.i. che risultino compatibili con il PAT e che interessano:
- ampliamenti delle attività non abusive e già esistenti nel territorio comunale realizzati mediante mutamento di destinazione dei manufatti esistenti, purché:
    - non comportino modifiche della sagoma e/o del volume;
    - vengano posti nelle adiacenze di sedi produttive già esistenti;
    - non comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
  - ampliamenti che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino a un massimo del 50% e comunque non oltre i 100 mq. di superficie coperta;
  - modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate;
  - esecuzione di strutture di servizi e/o impianti tecnologici e/o opere non quantificabili in termini di volume e superficie.

## **DIRETTIVE PER I PROGETTI CHE COMPORTINO MODIFICAZIONI AL PI**

### **Obiettivi da perseguire**

In relazione all'applicazione dello Sportello Unico in variante al PI, in virtù del suo carattere gestionale mediante il quale vengono attuati interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA), la Conferenza di Servizi disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241 prevista dalla procedura dello Sportello unico sostituisce le forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati previste dall' art. 18 c. 2 della LRV 11/2004 nei limiti di seguito esposti.

Gli obiettivi integrativi che la procedura dovrà inoltre perseguire sono:

- la qualificazione complessiva del manufatto per cui viene richiesta l'attivazione della Conferenza di Servizi e dell'area interessata dalla variante, sulla base di criteri ambientali;
- la previsione di eventuali meccanismi per crediti edilizi, perequazione urbanistica o altri strumenti previsti dalla normativa vigente per favorire il riordino, la riqualificazione ambientale ed architettonica del manufatto e dell'area oggetto di variante.

### **Procedimento**

Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive é unico. L'istruttoria ha per oggetto in particolare i profili urbanistici, sanitari,

della tutela ambientale, della sicurezza e dell'esercizio dell'attività. Si richiamano i contenuti della Circolare Regionale n. 16 del 2001 e s.m.i., in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla LRV 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica e se non in contrasto con le direttive qui a seguito riportate.

### **Iter procedurale**

E' ammessa la possibilità di ricorso alla Conferenza di Servizi disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241 prevista dalla procedura dello Sportello Unico ma senza l'approvazione regionale e provinciale, quando il progetto contrasti con le previsioni del PI, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.

Alla Conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione sull'Albo Pretorio dell'avviso di convocazione della Conferenza di Servizi stessa.

Qualora l'esito della Conferenza di Servizi sia favorevole alla variazione del PI, la determinazione preclude all'adozione nel Consiglio Comunale di variante al PI alla quale si applica la procedura semplificata di cui all'art. 20 cc. 3 e 4 della LRV 11/2004.

### **Verifiche**

Lo Sportello Unico accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte, mentre gli uffici comunali e gli Enti competenti verificano che gli interventi suddetti non costituiscono variante al PAT, la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovra ordinata, la conformità delle medesime ai piani paesistici e territoriali, nonché l'insussistenza dei vincoli sismici, idrogeologici, forestali e ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'insediamento produttivo.

## **Art. 34 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati**

1. Per individuare nel PI le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.
2. A tal fine il Comune può concludere con soggetti privati degli "Accordi" ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004 per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
3. Gli Accordi in oggetto sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica, nel rispetto alle previsioni urbanistiche del PAT approvato e della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi e secondo principi di trasparenza ed evidenza pubblica.
- 3 bis. Nell'attuazione della fase di progettazione di quanto previsto al presente articolo, dovrà essere effettuata una ricognizione dell'area di intervento e se a seguito della ricognizione dovesse emergere che gli interventi da realizzarsi possono interferire con habitat, habitat di specie e specie tutelati, dovrà essere valutata la possibilità di modificare il progetto in relazione alle particolari esigenze di tutela dei succitati

elementi. In base alla ricognizione effettuata, l'intervento dovrà essere organizzato in modo tale da non interferire con gli habitat e le specie floristiche e faunistiche di pregio eventualmente individuate e i tempi di esecuzione degli interventi dovranno essere tali da non arrecare disturbo alle sopra citate specie identificate come potenzialmente presenti nella definita area oggetto di valutazione. Inoltre, nell'attuazione di detti articoli, in considerazione della mancanza di precise localizzazioni insediative, dovrà sempre essere prevista la verifica della necessità di avviare la procedura per la Valutazione di Incidenza di cui all'Art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i.

## **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico il Comune rende noto, mediante avviso pubblico, la possibilità di assumere nel PI "Accordi" ed iniziative dei privati (singoli o associati) finalizzati alla realizzazione dei suddetti interventi.
2. I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione da allegare all'accordo stesso.
3. Gli Accordi in oggetto devono contenere oltre ai dati relativi al soggetto proponente, tutti gli elaborati necessari a rappresentarne i contenuti, in rapporto al livello di approfondimento progettuale raggiunto (attuativo/esecutivo). Dovranno inoltre indicare:
  - le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione;
  - l'esatta perimetrazione desumibile dai testi delle Convenzioni e dagli elaborati grafici ad esse allegati;
  - ogni altra documentazione tecnica, anche di dettaglio, utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati, atta al fine di pervenire ad una più precisa definizione in ordine alla impostazione della proposta urbanistica.
4. In ogni caso l'applicazione di Accordi in oggetto dal punto di vista procedurale dovrà articolarsi secondo i seguenti momenti:
  - presentazione da parte delle ditte proponenti al Comune di un atto unilaterale d'obbligo con i contenuti essenziali della proposta di accordo;
  - valutazione delle proposte da parte della Giunta Comunale;
  - nel caso di valutazione positiva da parte della Giunta Comunale, gli Accordi sono sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico e recepiti con il provvedimento di adozione del PI al quale accedono e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
5. Qualora gli Accordi in oggetto abbiano i contenuti e tutti gli elaborati di un Piano urbanistico attuativo di cui all'art. 19 della LRV 11/2004, l'approvazione degli Accordi ha valore anche di PUA e, pertanto, quanto previsto negli stessi sarà realizzato in diretta attuazione dell'Accordo.
6. Tutti gli Accordi in oggetto dovranno essere conformi alle previsioni urbanistiche del PAT e soggetti alla procedura di cui all'articolo 18 della LRV n. 11/2004.
7. Solo qualora gli Accordi in oggetto costituiscano variante ad un PUA vigente, formulato secondo un Accordo precedente, potranno essere soggetti alla procedura di cui all'articolo 20 della LRV 11/2004: in tal caso l'Accordo dovrà avere i necessari contenuti ed elaborati di cui all'art. 19 c. 2 della stessa LRV 11/2004.
8. Nel caso di Accordi in oggetto le parti contraenti rinuncino in tutto o in parte a dare effettiva esecuzione agli stessi, il patrimonio volumetrico eventualmente "non realizzato" tornerà immediatamente disponibile all'interno dell'ATO di appartenenza e ridistribuito attraverso il PI.

**Art. 35 – Criteri per la stipula di Accordi di programma tra soggetti pubblici**

1. Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi anche in variante al PAT o al PI, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici e privati, può essere promossa la conclusione di "Accordi di programma" ai sensi dell'articolo 7 della LRV 11/2004.
2. Eventuali rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione da allegare all'accordo stesso.
3. Gli Accordi di programma in oggetto devono contenere oltre ai dati relativi al soggetto proponente, tutti gli elaborati necessaria a rappresentarne i contenuti, in rapporto al livello di approfondimento progettuale raggiunto (attuativo/esecutivo). Dovranno inoltre indicare:
  - le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione;
  - l'esatta perimetrazione desumibile dai testi dell'atto unilaterale d'obbligo o dalla Convenzione e dagli elaborati grafici ad esse allegati;
  - ogni altra documentazione tecnica, anche di dettaglio, utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati, atta al fine di pervenire ad una più precisa definizione in ordine alla impostazione della proposta urbanistica.
- 3 bis. Nell'attuazione della fase di progettazione di quanto previsto al presente articolo, dovrà essere effettuata una ricognizione dell'area di intervento e se a seguito della ricognizione dovesse emergere che gli interventi da realizzarsi possono interferire con habitat, habitat di specie e specie tutelati, dovrà essere valutata la possibilità di modificare il progetto in relazione alle particolari esigenze di tutela dei succitati elementi. In base alla ricognizione effettuata, l'intervento dovrà essere organizzato in modo tale da non interferire con gli habitat e le specie floristiche e faunistiche di pregio eventualmente individuate e i tempi di esecuzione degli interventi dovranno essere tali da non arrecare disturbo alle sopra citate specie identificate come potenzialmente presenti nella definita area oggetto di valutazione. Inoltre, nell'attuazione di detti articoli, in considerazione della mancanza di precise localizzazioni insediative, dovrà sempre essere prevista la verifica della necessità di avviare la procedure per la Valutazione di Incidenza di cui all'Art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i.

**Art. 36 – Criteri di localizzazione impianti di comunicazione elettronica**

Il PAT detta ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. Q), della L.R. 11/2004 i seguenti criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni, che consistono in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi.

La definizione dei criteri di localizzazione delle sorgenti della telefonia cellulare ed impianti di comunicazione elettronica viene specificata ai sensi della normativa vigente in materia (L.R. 27/93 e s.m.i., della L.R. V. 11/04, art. 13, comma 1, lett. q), della L. 36/2001, del D.Lgs. 259/03 e del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i.).

Dovrà essere privilegiata la localizzazione degli impianti nell'ambito di un piano annuale o pluriennale, concertato tra il Comune interessato e soggetti gestori degli impianti escludendo quelli che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali o che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a

standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili.

## **PRESCRIZIONI**

1. Nelle more di approvazione del PI, la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con l'eventuale piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.
2. Il PAT, in relazione alla normativa di settore vigente, stabilisce i seguenti criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni
3. Gli obiettivi di qualità, orientati alla tutela della salute pubblica ed al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti, sono nell'ordine di importanza i seguenti:
  - a) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili;
  - b) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
  - c) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
  - d) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
  - e) escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
  - f) escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
  - g) privilegiare la localizzazione in ambiti territoriali che già vedono la presenza di impianti tecnologici preesistenti (torri piezometriche, tralicci, impianti di depurazione ecc...) e/o all'interno di aree produttive;
  - h) privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti;
4. All'interno dello stesso sito, previo accordo di tutte le parti in causa, possono essere installati più impianti, purché siano rispettati tutti i limiti di esposizione previsti dalla normativa vigente in materia e verificati gli effetti cumulativi dovuti agli altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche.
5. Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa di settore vigente, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.
6. Per eventuali nuovi siti realizzati si richiamano le **PRESCRIZIONI** e le **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI** dell'Art. 9.3 - Elettrodotti/Fasce di rispetto delle presenti Norme, equiparando la fascia di rispetto degli impianti di cui in oggetto a quelle generate dagli elettrodotti.
- 6 bis. Nell'attuazione della fase di progettazione di quanto previsto al presente articolo, dovrà essere effettuata una ricognizione dell'area di intervento e se a seguito della

ricognizione dovesse emergere che gli interventi da realizzarsi possono interferire con habitat, habitat di specie e specie tutelati, dovrà essere valutata la possibilità di modificare il progetto in relazione alle particolari esigenze di tutela dei succitati elementi. In base alla ricognizione effettuata, l'intervento dovrà essere organizzato in modo tale da non interferire con gli habitat e le specie floristiche e faunistiche di pregio eventualmente individuate e i tempi di esecuzione degli interventi dovranno essere tali da non arrecare disturbo alle sopra citate specie identificate come potenzialmente presenti nella definita area oggetto di valutazione. Inoltre, nell'attuazione di detti articoli, in considerazione della mancanza di precise localizzazioni insediative, dovrà sempre essere prevista la verifica della necessità di avviare la procedura per la Valutazione di Incidenza di cui all'Art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i.

#### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. Il PI provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, secondo i criteri che precedono.
2. Il PI individua gli eventuali edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti Norme.
3. A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

## **TITOLO VIII – CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PAT, IN RAPPORTO ALLA VAS**

### **Art. 37 – Previsioni di sostenibilità del PAT in rapporto alla VAS**

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA COMUNITARIA 2001/42/CE, il PAT determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

#### **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI**

1. L'attuazione delle previsioni del PAT, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.
2. Contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco può presentare una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.
3. La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.
4. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
5. Le componenti ambientali, con relativi indicatori, da sottoporre a monitoraggio sono contenute nel Rapporto Ambientale elaborato per la VAS del PAT: nella fase di attuazione del PAT tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.
6. In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel presente articolo, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale elaborato per la VAS del PAT.
7. L'Amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Verona, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.
8. Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenta al Consiglio Comunale un Rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:
  - a) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
  - b) alla riduzione delle eventuali perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
  - c) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al

- settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia;
- d) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti costruite del territorio comunale rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli;
  - e) la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
9. Il PI dovrà garantire la contestualità degli interventi in ambito urbano e di carattere compensativo con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
10. In relazione al Rapporto di cui ai commi precedenti, la Giunta può proporre al Consiglio Comunale l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive delle misure di mitigazione e/o di compensazione individuate dalla VAS, fatte salve le valutazioni ambientali e gli obiettivi di sostenibilità del piano evidenziati nella VAS ed i pareri espressi in sede di approvazione dalle competenti Autorità di controllo.

# ALLEGATO 1

vedi Art. 17.1 - Mitigazione e Tutela idraulica

Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta  
COMUNE DI BONAVIGO: P.A.T.  
"ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA"

N. INT.	DENOMIN.	LOC.	SUP. INTER. (m <sup>2</sup> )	CARATTERISTICHE TERRITORIALI	CARATTERISTICHE IDROGEOLOGICHE DELL'AREA	SUP. URBAN. (m <sup>2</sup> )	COEF. DI DEF. MEDIO	TIPOLOGIA INT.	MISURE DI MITIGAZIONE*	VOLUME SPECIFICO STIMATO (m <sup>3</sup> /ha)	VOLUME SPECIFICO PRESCRITTO (m <sup>3</sup> /ha)
1	BONAVIGO	Area in prossimità del capoluogo comunale	226.916	Morfologia: aree ricadenti in pianura con quota media di 17,00-18,00 m s.l.m. Permeabilità: territorio caratterizzato da terreno a tessitura limoso-sabbiosa dove sorge il capoluogo con depositi medianamente permeabili per porosità pari a 10-6 m/s e quota di falda freatica compresa tra 1 e 2 m sotto al piano campagna.	La presente ATO confina ad ovest con una piccola zona a deflusso difficoltoso, mentre a sud vi è la presenza di un'area a deflusso difficoltoso 1	VERDE: 78.655 STRADA: 51.210 TETTI: 117.052 SUP. TOT.: 226.916	0,66	Realizzazioni e area residenziale con parco urbano.	Scarico di massimo 1,0 l/s per ettaro di area di intervento. Bacino di laminazione di volume 0,941,3 m <sup>3</sup> .	394	400
2	PILASTRO	Area situata a nord-est del capoluogo.	76.706	Permeabilità: Terreno caratterizzato da tessitura limoso-argillosa con grado di permeabilità medio bassa pari a 10-6 m/s, e quota di falda freatica compresa tra 1 e 2 m sotto al piano campagna.	La presente ATO confina a sud ovest con una zona a deflusso difficoltoso.	VERDE: 73.633 STRADA: 6.600 TETTI: 46.473 SUP. TOT.: 76.706	0,68	Realizzazioni e area residenziale misto produttiva.	Scarico di massimo 1,0 l/s per ettaro di area di intervento. Bacino di laminazione di volume 3.210,4 m <sup>3</sup> .	418,5	418,5
3	ORTI	Area situata al confine sud-est del territorio comunale.	132.450	Morfologia: aree ricadenti in pianura con quota media di 16,00-18,00 m s.l.m. Permeabilità: territorio caratterizzato da terreno a tessitura limoso-argillosa con grado di permeabilità medio basso pari a 10-6 m/s, e quota di falda freatica compresa tra 1 e 2 m sotto al piano campagna.	La presente ATO è caratterizzata da un'area a deflusso difficoltoso a nord che potrebbe prestarsi per svolgere la funzione di vasca di mitigazione	VERDE: 51.100 STRADA: 3.280 TETTI: 77.990 SUP. TOT.: 132.450	0,63	Realizzazioni e area a prevalenza residenziale misto produttiva.	Scarico di massimo 1,0 l/s per ettaro di area di intervento. Bacino di laminazione di volume 4.937,2 m <sup>3</sup> .	372,8	450
4	ADIGE	Striscia di terra che percorre il territorio comunale da nord a sud	93.377	Morfologia: ATO di tipo fluviale-paesaggistico di tutela che comprende anche elementi di pregio storico-culturale come il santuario di S. Tommaso. Permeabilità: territorio caratterizzato da terreno a tessitura limoso-sabbiosa lungo il corso dell'Adige; con depositi medianamente permeabili per porosità pari a 10-6 m/s, e quota di falda freatica compresa tra 1 e 2 m sotto il piano campagna.	La presente ATO è caratterizzata da possibili fenomeni di sifonamento.	Non comporta espansioni di carattere residenziale VERDE: 64.419 STRADA: 1.350 TETTI: 27.608 SUP. TOT.: 93.377	0,42	Realizzazioni e di buffer zone poste a tutela del corridoio ecologico del Fiume Adige. Inserimento nuova viabilità di connessione territoriale asservito al futuro transito della Provinciale	Scarico di massimo 1,0 l/s per ettaro di area di intervento. Bacino di laminazione di volume 1.992,7 m <sup>3</sup> .	213,4	400



pagina 1 di 2

ALLEGATI 2015 ALLA PIANURA VENETA (CONSIGLIO COMUNALE PAT BONAVIGO\_PAT/ALLEGATO\_08\_10\_V01.doc)

Consorzio di Bonifica Alto Pianura Veneta  
COMUNE DI BONAVIGO; P.A.T.  
"ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA"

5	CAMPAGNA CENTRALE	44,496	Morfologia: aree ricadenti in pianura con quota media di 15,00 m s.l.m. Permeabilità: territorio caratterizzato da depositi micelamente permeabili per porosità pari a 10 <sup>-4</sup> m/s, e quota di falda freatica compresa tra 1 e 2 m sotto il piano campagna. In altre aree si trovano terreni limosi argillosi con grado di permeabilità basso pari a circa 10 <sup>-7</sup> m/s.	La presente ATO NON interviene con zone con caratteristiche a deflusso difficoltoso.	VERDE: 27.616 STRADA: 4.620 TUTTI: 12.260	0,47	44b quale circoscrizioni circa sud di Bonavigo. Interventi previsti.	Area di recupero, edificio di nuovo tipo, laminazione di 1.105,5 m <sup>2</sup> .	240,40	400
6	CAMPAGNA NORD EST		Morfologia: Area situata nei pressi di loc. Bernacina percorso da nord a sud della Poesa Soraga. Permeabilità: l'area è caratterizzata da una quota media di 17 m s.l.m. ed è costituita prevalentemente da terreni a tessitura limoso-sabbiosa con grado di permeabilità medio-basso e pari a 10 <sup>-6</sup> m/s e quota di falda freatica compresa tra 1 e 3 m sotto al piano campagna.	La presente ATO NON interviene con zone con caratteristiche a deflusso difficoltoso	NON SONO PREVISTI AUMENTI DI SUPERFICIE IMPERMEABILIZZATA					

TIPO DOCUMENTO: ALLIGATO AL PIANO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA		EDIZIONE	1	REVISIONE	0	IDENTIFICAZIONE	PC/BONAVIGO/PAT/ALLEGATO_01/16_V01
TITOLO DOCUMENTO: COMUNE DI BONAVIGO, PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE		ISTITUTTORIA	TIZIANI	APPROVAZIONE	ANTI	AUTORIZZAZIONE	
SEDE COMPARTENTE: SAN DONIZACCO (VR), SEDE ISTITUTTORIA: PARONE SAN DONIZACCO (VR)							
PERCORSO FILE: /COMUN/72010/ALTA_PIANURA_P/REG/1/COM/COMPATIBILITA' IDRAULICA/PAT/ALLEGATO_01/16_V01.dwg							
						PAGINA 2 DI 2	

