





**REGIONE DEL VENETO**

**PROVINCIA DI VERONA**

**COMUNE DI PESCONTINA**

Sindaco  
A. Reggiani

Assessore all'Urbanistica  
M. Galvanini

**PROGETTISTI**

**GRUPPO DI LAVORO**

*Ing. Bruno Fantinati*

*Arch. Maddalena Anselmi*

*Dott. Romano Rizzotto*

*Dott. Gino Benincà*

*Urbanistica e Territorio S.r.l.*

*Geom. Carlo Pinarolli*



<b>ART. 1 - NORME GENERALI</b> .....	<b>3</b>
1.1 - Finalità. ....	3
1.2 - Obiettivi generali e principi.....	3
1.3 - Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione. ....	4
1.4 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS).....	7
<b>ART. 2 - VINCOLI, TUTELA, INVARIANTI E FRAGILITA'</b> .....	<b>9</b>
<b>VINCOLI</b> .....	<b>9</b>
2.1 - Vincolo Paesaggistico .....	9
2.2 - Biodiversità .....	15
2.3 - Vincolo archeologico .....	18
2.4 - Vincolo monumentale .....	20
2.5 - Vincolo sismico .....	22
2.6 - Centro storico e centri storici minori .....	23
2.7 - Contesto figurativo dei complessi monumentali – Ville Venete.....	25
<b>FASCE DI RISPETTO</b> .....	<b>26</b>
2.8 – Rispetto idraulico.....	26
2.9 – Discariche – fasce di rispetto .....	28
2.10 – Cave .....	29
2.11 – Risorse idropotabili – fasce di rispetto .....	30
2.12 – Viabilità – fasce di rispetto .....	31
2.13 – Elettrodotti – fasce di rispetto .....	33
2.14 – Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto .....	34
2.15 – Cimiteri - Fasce di rispetto .....	36
2.16 – Allevamenti zootecnici intensivi esistenti .....	37
<b>TUTELA</b> .....	<b>39</b>
2.17 – Ambiti prioritari per la protezione del suolo .....	39
2.18 - Pozzi termali .....	40
2.19 - Compatibilità idraulica.....	41
<b>INVARIANTI</b> .....	<b>43</b>
2.20 - Invarianti di natura paesaggistica e storico-monumentale .....	43
2.21 - Invarianti di natura ambientale.....	45
2.22 - Invarianti di natura agricola-produttiva .....	48
2.23 – Edificio e complesso di valore monumentale e testimoniale – corti rurali.....	50
<b>FRAGILITA'</b> .....	<b>51</b>
2.24 - Corsi d'acqua – fascia di tutela.....	51
2.25 - Compatibilità Geologica .....	52
2.26 - Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I.: aree esondabili .....	54
2.27 – Aree boscate o destinate al rimboschimento. ....	55
2.28 – Discarica .....	57
<b>ART. 3 - TRASFORMABILITA'</b> .....	<b>58</b>
<b>STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL P.I.</b> .....	<b>58</b>
3.1 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica .....	58
3.2 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica .....	60
3.3 – Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio .....	61
3.4 – Procedura di evidenza pubblica .....	63
3.5 – Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.....	64

<b>3.6 – Dimensionamento - A.T.O. ....</b>	<b>65</b>
<b>3.7 – Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola. ....</b>	<b>76</b>
<b>3.8 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo.....</b>	<b>78</b>
<b>3.9 – Ambiti di urbanizzazione consolidata. ....</b>	<b>79</b>
<b>3.10 – Ambiti di urbanizzazione diffusa .....</b>	<b>80</b>
<b>3.11 – Urbanizzazione produttiva, in zona propria, fuori contesto .....</b>	<b>81</b>
<b>3.12 – Trasformazione programmata .....</b>	<b>82</b>
<b>3.13 – Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione o al riordino in zona agricola – Opere incongrue ed Elementi di degrado .....</b>	<b>83</b>
<b>3.14 – Zone di ammortizzazione o di transizione.....</b>	<b>84</b>
<b>3.15 – Attività produttive fuori zona.....</b>	<b>85</b>
<b>3.16 – Servizi di interesse comune di maggior rilevanza. ....</b>	<b>86</b>
<b>3.17 – Area extraurbana a prevalente destinazione agricola. ....</b>	<b>87</b>
<b>3.18 – Area extraurbana - Parco dell’Adige .....</b>	<b>88</b>
<b>3.19 – Rete ecologica locale. ....</b>	<b>91</b>
<b>3.20– Corridoio ecologico principale .....</b>	<b>93</b>
<b>3.21 – Barriera infrastrutturale .....</b>	<b>95</b>
<b>3.22 – Barriera naturale.....</b>	<b>96</b>
<b>3.23 – Cono visuale .....</b>	<b>97</b>
<b>3.24 – Infrastrutture della mobilità: Piste ciclabili.....</b>	<b>98</b>
<b>3.25 – Corridoio per infrastrutture: viabilità e svincoli di progetto. ....</b>	<b>99</b>
<b>ART. 4 – IL TERRITORIO AGRICOLO .....</b>	<b>100</b>
<b>ART. 5 PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I. E PER LA QUALITA’ URBANISTICO/AMBIENTALE DEGLI DEGLI SPAZI APERTI</b>	<b>106</b>
<b>ART. 6 - NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI. ....</b>	<b>113</b>
<b>6.1 – Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le varianti di cui al DPR 447/98. ....</b>	<b>113</b>
<b>6.2 – Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate. ....</b>	<b>114</b>
<b>6.3 – Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.A.T., in rapporto alla VAS. ....</b>	<b>115</b>
<b>6.4 – Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (c.d. Condonò Edilizio). ....</b>	<b>116</b>
<b>6.5 - Norma di Flessibilità .....</b>	<b>116</b>
<b>6.6 – Applicazione del P.A.T., criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante. ....</b>	<b>117</b>

## **ART. 1 - NORME GENERALI**

### **1.1 - Finalità.**

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individua le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale ed architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.

### **1.2 - Obiettivi generali e principi.**

Le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale del Piano Regolatore Generale del comune di Pescantina, articolate in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (P.I.), si ispirano ai seguenti principi che ne costituiscono il quadro di riferimento:

a) **sostenibilità**, attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri. In particolare il P.A.T. affronta il tema della sostenibilità su tre dimensioni:

1. dimensione ecologica, che prende in considerazione la stabilità degli ecosistemi e la riproducibilità delle risorse;
2. dimensione economica, che prende in considerazione il sostentamento della popolazione e l'efficienza;
3. dimensione sociale, che prende in considerazione l'equità, sia all'interno di una stessa generazione, sia tra generazioni diverse.

b) **sviluppo compatibile**, secondo il quale l'uomo è portatore di una responsabilità per la protezione e il miglioramento dell'ambiente per le generazioni presenti e future; le risorse naturali devono essere salvaguardate a beneficio delle generazioni presenti e future attraverso una programmazione e una gestione appropriata e attenta. Deve inoltre essere mantenuta e, ove possibile, ricostituita e migliorata la capacità dell'ambiente di produrre risorse vitali rinnovabili mediante il consolidamento ed il potenziamento dello sviluppo insediativo e produttivo congiuntamente alla protezione, salvaguardia e valorizzazione del grande patrimonio culturale e ambientale presente;

c) **sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza**, mediante:

- c1. garanzia di trasparenza e partecipazione;
- c2. l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;

c3. coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché alla loro attuazione;

d) **copianificazione**, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovra comunale, attuativa e di settore, nonché rispetto ai programmi di area vasta;

e) **perequazione urbanistica**, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:

e1. dalla realizzazione delle dotazioni territoriale e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;

e2. dalla realizzazione diretta e/o assunzione delle spese relative alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari di cui al precedente punto e1;

e3. dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;

f) **compensazione e credito edilizio** come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.

g) **qualità architettonica**, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

### **1.3 - Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione.**

Le norme tecniche definiscono direttive, prescrizioni e vincoli in correlazione con le indicazioni cartografiche contenute nel P.A.T., ed in particolare:

- a) disciplinano, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invariati ed i limiti di trasformabilità di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, anche in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;
- b) disciplinano gli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, all'interno degli ambiti territoriali;
- c) definiscono le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche nell'ambito dei siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario;
- d) determinano il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett.

- c) della L.R. 11/2004;
- e) dettano le regole per definire, in sede di P.I., una specifica disciplina con riferimento:
1. ai centri storici, alle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché agli edifici ed ai complessi di valore monumentale e testimoniale, al fine di definire:
    - a) previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, 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;
    - b) per ogni categoria di cui alla lettera a), gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili;
    - c) i margini di flessibilità ammessi;
  2. alle zone di tutela e fasce di rispetto di cui all'art. 41 della L.R. 11/2004;
  3. alle zone agricole:
    - a) le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-ambientale;
    - b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli di cui alla precedente lettera a);
    - c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;
  - f) definiscono gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare, con riferimento alle opere incongrue, agli elementi di degrado, agli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, anche mediante il ricorso al credito edilizio, definendone le modalità applicative;
  - g) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della L.R. 11/2004;
  - h) determinano, per ambiti territoriali omogenei (A.T.O.), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
  - i) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per lo sviluppo insediativo e delle aree di riqualificazione e riconversione, definendone le linee preferenziali, e per la promozione e tutela della qualità architettonica;
  - j) precisano le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37 della legge regionale 11/2004;
  - k) dettano i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, ed i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, in relazione alle specificità

territoriali del comune;

- 1) disciplinano con direttive, prescrizioni e vincoli, l'edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata;

Il P.A.T., redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili a tempo indeterminato, su tutto il territorio comunale di Pescantina.

La disciplina del P.A.T., è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati che lo compongono.

Nell'eventuale contrasto tra elaborati grafici a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

Le indicazioni grafiche contenute nella tavola quattro non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I. 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.

Le presenti norme tecniche di attuazione, sotto il profilo dell'efficacia, propongono direttive prescrizioni e vincoli, che hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al P.A.T..

Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella V.A.S., ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

L'adozione del P.A.T., limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il piano di assetto del territorio (P.A.T.) essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio.

## 1.4 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

1. Il P.A.T. è sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica degli effetti derivanti dalla sua attuazione ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 “Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente”, determinando le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi al fine, tra l’altro, di individuare tempestivamente gli impatti per potere adottare le opportune misure correttive, di mitigazione e compensazione indicate dalla VAS

2. Le modalità di verifica e monitoraggio della sostenibilità alle previsioni del P.A.T., in rapporto alla VAS, sono così determinate:

- a) L’attuazione delle previsioni del P.A.T., nonché l’evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, sarà sottoposta a specifico monitoraggio.
- b) Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà al Consiglio Comunale una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.
- c) La relazione evidenzierà, sulla base dell’aggiornamento dei dati del quadro conosciuto ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche riferendosi ai 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 P.A.T..
- d) 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 P.I., la Giunta presenterà al Consiglio Comunale un rapporto che dovrà verificare 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 si riferiscono;
  - b) alla riduzione delle 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, che muovano nella direzione di assicurare il contributo della Città di PESCANTINA agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
  - d) alla realizzazione del sistema dei parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili e alla conservazione e valorizzazione del sistema natura 2000 e delle aree naturalistiche di livello regionale
  - e) all’equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita e le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla

occupazione di nuovi suoli.

3. In relazione a tale verifica la Giunta proporrà al Consiglio Comunale l'adozione delle necessarie misure di mitigazione e/o di compensazione cos'ì come individuate dalla VAS.

## **ART. 2 - VINCOLI, TUTELA, INVARIANTI E FRAGILITA'**

### **VINCOLI**

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tavola n.1 del P.A.T. hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel P.A.T. di ambiti o immobili, che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorchè non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tavola n.1 del P.A.T. che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorchè riportati nel quadro conoscitivo.

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

### **2.1 - Vincolo Paesaggistico**

#### **Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142, lett. c) – Corsi d'acqua**

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, N. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, artt. 134 – 142.

#### **Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.**

Corsi d'acqua:

- Fiume Adige
- Progno di Fumane
- Progetta Lena

Il P.A.T. 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 idronimi suddivisi per comune in base alle disposizioni della DCR n° 23 del 27/06/01 e ricadente all'interno del territorio comunale.

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.

Nelle fasce di rispetto a vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua qualsiasi attività di trasformazione urbanistica al di fuori delle aree già edificate è soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D. Lgs. 42/04.

All'interno di tali fasce, gli interventi di trasformazione edilizia, comprese le nuove costruzioni, sono subordinati al rilascio dell'Autorizzazione Paesistica da acquisire

preventivamente alla richiesta di permesso di costruire.

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. 42/04, il P.A.T. 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.
- c) Garantire un adeguato livello di diversità ecologico-funzionale anche mediante sistemazioni meandri formi dei corsi d'acqua.

Il P.I. integra e aggiorna l'individuazione dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, verificando la sussistenza di tale vincolo in caso di attivazione da parte del Comune di eventuali procedure di svincolo ai sensi del Pcr 5 dicembre 1985, n° 51 e s.m.i., senza che questo comporti varianti al P.A.T..

## **DIRETTIVE**

In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori ambientali e paesaggistici, il P.I., sulla base delle indicazioni del P.A.T., individua ambiti omogenei di territorio in ambiti ai quali attribuire differenti valori e tutele;

In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il P.I., attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:

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

Le destinazioni d'uso e le destinazioni urbanistiche ammesse saranno indicate dal P.I..

Il Comune, in sede di elaborazione del P.I.:

- si adopererà al fine di attivare un coordinamento fra i Comuni contigui all'interno di zone con caratteristiche ambientali omogenee;
- si attiverà per predisporre un prontuario – sussidio operativo comune per la progettazione negli ambiti vincolati affinché le Commissioni Edilizie, così come integrate ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 63/1994, adottino in fase di rilascio delle specifiche autorizzazioni in materia ambientale criteri e parametri di valutazione omogenei;
- nella gestione delle funzioni amministrative in materia ambientale - paesaggistica terranno in considerazione il presupposto della “continuità territoriale” della tutela ambientale in primo luogo attraverso una progressività dei livelli di salvaguardia e di vincolo applicati ad aree contigue tra loro, al fine di attenuare i bruschi passaggi tra ambiti territoriali assoggettati a norme di tutela precise e ambiti pur di pregio ambientale non sottoposti a tutela.

La normativa del P.I. dovrà indirizzare gli interventi negli ambiti vincolati e nelle zone limitrofe in particolare ai seguenti obiettivi:

- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;
- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);
- mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
- uso di materiali e di colori tradizionali;
- omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
- tutela delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

Per la formazione del prontuario – sussidio operativo, si partirà da uno studio, esteso al Comune del P.A.T. ed ai Comuni limitrofi ove ritenuto necessario, sulla struttura del paesaggio aperto e del paesaggio urbano, sulle tipologie edilizie prevalenti, sulle tecniche costruttive - tradizionali, sui materiali normalmente utilizzati, etc., per identificare, elencare, descrivere ed analizzare gli elementi caratterizzanti del paesaggio, le opere e gli elementi tipologici significativi che, insieme, concorrono a determinare e a contrassegnare una particolare contesto ambientale, nei suoi aspetti morfologici, nella struttura dei suoi insediamenti e nella tipologia dei suoi edifici.

Il prontuario – sussidio operativo potrà inoltre essere corredato di schemi grafici e illustrazioni, per meglio identificare sia le situazioni interessate alla tutela, sia le soluzioni suggerite per perseguirla.

In sede di redazione del P.I., il Comune opererà una puntuale ricognizione e un'attenta verifica degli ambiti assoggettati a vincolo, con particolare riferimento alle z.t.o. A e B del

PRG vigente.

Le eventuali modifiche ai perimetri degli ambiti vincolati derivanti da tale verifica non comporteranno variante al P.A.T..

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Nelle aree ed edifici assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 – parte III, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui alla parte III del succitato D.Lgs.

Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T., gli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali – (B.U.R.V. n. 75 del 20/08/1996), in attuazione della L.R. 31/10/1994, n. 63 – Art. 9.

Dalla data di adozione del P.A.T. le indicazioni di natura paesaggistica in esso contenute costituiscono prescrizioni immediatamente efficaci sulla valutazione di ammissibilità degli interventi di trasformazione sino all'approvazione del P.I. in adeguamento al P.A.T. stesso.

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni contenute nel P.A.T. sono da applicarsi nell'ambito dei procedimenti di approvazione dei PUA, di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia e agli interventi oggetto di Denuncia di Inizio Attività edilizia.

### **Vincolo paesaggistico – Territori coperti da foreste e boschi**

#### **Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.**

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, N. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio art 142, lett G.

Sono pertanto aree boscate quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo, destinate alla loro coltivazione e alla protezione del territorio e comprendono boschi di pianura e boschi lungo i corsi d'acqua, e boschi ripariali. Per tali aree, le risultanze delle analisi effettuate definiscono i perimetri individuati come Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 - zone boscate;

## **DIRETTIVE**

Il P.A.T. conferisce al sistema dei boschi finalità prioritarie di tutela paesaggistica, naturalistica, di protezione, di ricerca scientifica, di fruizione climatica e turistico-ricreativa, oltreché le attività economiche di produzione ad esso correlate. Al fine di perseguire detti obiettivi ed impedire forme di utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle specie spontanee esistenti, vale quanto definito dai commi successivi.

Nel sistema forestale e boschivo trovano applicazione anche le prescrizioni di polizia forestale.

All'interno di tali aree le seguenti formazioni boschive e forestali, per il significato posseduto e le funzioni che assolvono, devono essere preferibilmente escluse da qualsiasi intervento di trasformazione che non sia funzionale alla gestione del bosco medesimo o alla valorizzazione ecologica e alla fruizione turistico-ricreativa e alla pratica agricola tradizionale:

- a) boschi assoggettati a Piano economico di riassetto forestale ai sensi L.R. 52/78;
- b) boschi di neo-impianto od oggetto di interventi colturali per il miglioramento della loro struttura e/o composizione specifica attraverso finanziamento pubblico;
- c) boschi di cui alle precedenti lettere, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco;
- d) aree forestali ospitanti esemplari arborei singoli o in gruppi, di notevole pregio scientifico o monumentale sottoposti a tutela.

Il progetto relativo alle opere e infrastrutture da realizzare in area forestale o boscata, dovrà contemplare, oltre alle opere di mitigazione sia visive che ambientali finalizzate a eliminare gli eventuali effetti negativi derivanti dall'intervento, le opere di compensazione paesaggistica dei valori compromessi. Tali opere di compensazione dovranno consistere nella ricostituzione delle formazioni boschive eliminate, all'interno delle aree di collegamento ecologico individuate dal P.T.C.P. come ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche. La trasformazione colturale in vigneto e/o frutteto di aree boscate è possibile ai sensi del R.D. 3267/23, dell'art. 15 della L.R. 52/78 e dell'art. 53 delle Prescrizioni di massima di Polizia Forestale.

Il P.I. avrà il compito di stabilire le modalità di intervento e le modalità di sistemazione o potenziamento di strade in ambito rurale.

## **Vincolo Destinazione Forestale**

### **Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.**

Rif. Legislativo: L.R. n. 52/1978, art. 16.

Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs 42/04, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52, "*Legge Forestale Regionale*", dalla LRV 05/05 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..

In tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti all' articolo precedente delle presenti norme, previa autorizzazione delle autorità competenti.

### **DIRETTIVE**

Il P.I., provvederà ad individuare, tutelare e valorizzare le zone boscate ed i grandi alberi integrando le previsioni del P.A.T. sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio.

Il P.I. 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.

## **2.2 - Biodiversità**

### **Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.**

Rif. Legislativo: D.G.R. 1180/2006 e s.m.i.

All'interno del territorio comunale è individuato il sito Fiume Adige IT3210043.

### **DIRETTIVE**

Il P.I. provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe.

Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal P.A.T., 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.

Sulla base di un eventuale idoneo Piano di Gestione definito dalla D.G.R. 3173/06 e s.m.i., il P.I. provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe con particolare riferimento a:

- a) mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie di cui alla DIR 92/43/CE;
- b) mantenimento di produzioni agricole tradizionali ed a basso impatto ambientale;
- c) conservazione del mosaico ambientale attuale (terrazzamenti, murature a secco, ecc.);
- d) riconversione dei boschi caratterizzati da essenze non autoctone o estranee alle vocazioni ecologiche dei siti.;
- e) tutela degli argini e della vegetazione arbustiva idrofila e degli spazi golenali;
- f) definizione delle vulnerabilità afferenti della idrodinamica fluviale e dell'alveo, e le limitazioni alle azioni di rettifica e rimodellamento delle sponde;
- g) individuazione dei fattori di incidenza, anche conseguenti ad interventi sull'area più ampia del bacino scolante, che possono alterare negativamente l'habitat oggetto di tutela;
- h) definizione delle vulnerabilità afferenti l'idrodinamica fluviale e torrentizia e le limitazioni alle azioni di rimodellamento.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Ai fini della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna presenti,

l'area individuata come SIC/ZPS è soggetta alla direttiva europea Habitat 92/43/CEE, recepita con D.P.R. 357/1997 e successive s.m.i. e alla D.G.R. n. 3173 del 10.10.2006 - "Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE".

Per quanto riguarda la verifica di compatibilità di previsioni progettuali all'interno o in prossimità di aree SIC presenti sul territorio comunale in grado, anche potenzialmente, di comportare incidenze significative su di esse, si prescrive che tutti gli interventi ammessi siano soggetti a quanto previsto dalla suddetta Guida Metodologica, onde salvaguardare le emergenze floro-faunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona SIC/ZPS, nonché a quanto previsto dallo studio VINCA allegato al P.A.T. redatto ai sensi della D.G.R. 3173/2006 approvato dalla competente Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi.

I criteri e gli indirizzi per l'individuazione di Piani, Progetti e interventi per i quali non è necessaria la procedura di valutazione di incidenza fanno riferimento ai disposti della DGRV. N° 3173/2006, Allegato A "Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE".

In presenza di aree SIC in occasione dell'esecuzione di ogni singolo intervento sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.

I tempi di esecuzione dei lavori in presenza di aree SIC dovranno essere brevi, eseguiti in periodi idonei per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti floro-faunistiche presenti.

Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, si prescrive di utilizzare esclusivamente specie autoctone.

Fino all'approvazione del Piano di Gestione, definito dalla D.G.R. 3173/06 e s.m.i. , è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela di cui alle presenti norme se non altrimenti previste dal P.A.T. e relativa VINCA.

L'approvazione da parte delle Autorità competenti di eventuali aggiornamenti della perimetrazione degli ambiti SIC/ZPS già individuati dal P.A.T., comporta l'automatico recepimento delle stesse nel P.A.T., senza che ciò debba necessariamente costituire variante allo stesso.

Nella progettazione ed esecuzione di piani, progetti e interventi, al fine di salvaguardare la biodiversità, mediante la conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche di interesse comunitario, deve essere garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie interessate che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona S.I.C. Nell'esame delle soluzioni progettuali devono essere considerate possibili alternative per la realizzazione del piano, del progetto o dell'intervento aventi diversi effetti sull'integrità dei siti, compresa l'opzione di non procedere con il piano, progetto o intervento (opzione zero). A seguito della valutazione sono individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi del piano, del progetto o dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento.

Si recepiscono le prescrizioni della Direzione pianificazione territoriale e parchi n. ..../URB/2008 del ....., che detta: (da inserire una volta ricevuto il parere)

### **2.3 - Vincolo archeologico**

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

#### **Rif.: Tav. 3 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.**

Riguarda le aree già segnalate dalla Soprintendenza quali aree a rischio archeologico:

- ✓ fascia di m 200 lungo la strada statale Abetone – Brennero corrispondente al presunto sedime della via Claudia Augusta.
- ✓ Aree funerarie romane in Loc. Settimo di Pescantina

### **DIRETTIVE**

Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune di Pescantina, mediante il P.I., provvederà a dettare norme di tutela e valorizzazione dei siti archeologici e della aree limitrofe secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Le aree sottoposte a tutela archeologica di cui al precedente comma saranno così distinte dal P.I.:

- a) Aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- b) Aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici;
- c) Aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici.

Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto a) del paragrafo precedente, sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

Nelle more delle disposizioni di cui alle direttive, gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto b) e c) del sopracitato paragrafo sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori, presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune. Alla D.I.A., 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.

Gli interventi previsti nelle aree di cui ai precedenti punti b) e c) del del sopracitato paragrafo non sono subordinati agli adempimenti ivi previsti dal precedente comma, qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.

In qualsiasi parte del territorio comunale, non comprese tra le aree di cui ai punti a) b) c), con riferimento ai lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è facoltà del Responsabile Unico del Procedimento imporre l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari così come previsto dall'art. 18, comma 1, lett. d) del D.P.R. 554/99 e art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

## **2.4 - Vincolo monumentale**

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

### **Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.**

Gli immobili assoggettati a vincolo monumentale sono tutti quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

### **DIRETTIVE**

Il P.I. aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.

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 P.I. 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.

Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal P.A.T., ne prescrive la demolizione e/o riconfigurazione e disciplina il procedimento e le modalità di un eventuale attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

Il P.I. detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, e in genere in prossimità di edifici 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.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di

cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, per quanto non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

## **2.5 - Vincolo sismico**

Rif. Legislativo: O.P.C.M. 3274/2003, D.C.R. 67/2003 O.P.C.M. 3519/2006 E DGR 71/2008

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 (O.P.C.M. 3274/2003) cui corrisponde un valore di  $a_g$  (accelerazione orizzontale massima su suolo espresso come frazione dell'accelerazione di gravità  $g$ ) pari a 0,15g.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, sono disciplinate dai provvedimenti statali e regionali in materia (O.P.C.M. 3274/2003, D.C.R. 67/2003 O.P.C.M. 3519/2006 E DGR 71/2008).

## 2.6 - Centro storico e centri storici minori

Rif. Legislativo: Art. 40 L.R. 11/2004

**Rif.: Tav. 4 – Carta della trasformabilità –  
Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.**

Trattasi del centro storico del capoluogo e dei centri storici minori, la cui perimetrazione è stata individuata sulla base dell'Atlante Regionale dei Centri Storici, opportunamente modificata e/o integrata in conformità a quella degli elaborati del vigente strumento urbanistico (L.R. 80/1980).

### DIRETTIVE

Il P.A.T. ha fatto proprio lo studio che ha portato alla redazione della schedatura del PRG vigente.

Attualmente sia per il centro storico maggiore sia per i centri minori vige la classificazione effettuata dal vigente P.R.G., che ha tenuto conto dei valori d'arte, di storia e di cultura.

Tale classificazione eseguita a mezzo di schede, che attribuiscono ad ogni edificio un grado di protezione, prescrive il tipo di intervento ammesso in relazione ai valori sopra citati, e la destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio stesso.

Tale studio ha tenuto conto dell'analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, provvedendo ad individuare 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. Per ogni categoria tale studio ha inoltre determinato gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili e i margini di flessibilità ammessi.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: Residenziale, commerciale, direzionale, turistico ricettivo, artigianato di servizio.

I gradi di protezione attualmente previsti sono i seguenti:

#### GRADO DI PROTEZIONE

			1 - RESTAURO FILOLOGICO
"	"	"	2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO
"	"	"	3 - RESTAURO PROPOSITIVO
"	"	"	3a - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE
"	"	"	3b - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE
"	"	"	4 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
"	"	"	4a - RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE
"	"	"	5 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R. 11/2004, il P.A.T. prevede siano ammessi i seguenti margini di flessibilità, rispetto alle prescrizioni previste dall'attuale schedatura degli edifici dei centri storici:

- Per gli edifici ai quali è stata assegnata una protezione compresa tra il grado 3 e il

grado 4a, la domanda di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività dovrà essere supportata da una indagine filologica che consenta di valutare analiticamente l'evoluzione storica dell'attuale configurazione edilizia. Tale indagine storico-analitica consentirà una più precisa valutazione sulle qualità architettoniche dell'edificio, che potrà conseguentemente condurre ad una variazione di più o meno un grado rispetto al grado di protezione assegnato nelle cartografie dello strumento urbanistico vigente. Potranno inoltre essere evidenziate le parti di edificio principale che necessitano di un diverso tipo di intervento, consentendo anche la demolizione di elementi superfetativi.

Il P.I. provvede ad implementare le informazioni presenti nel quadro conoscitivo del P.A.T. attraverso un'analisi degli elementi architettonici, volumetrici e dei percorsi esistenti finalizzato ad indicazione progettuali quali previsioni di ricomposizione volumetrica, piano del colore, ecc. Il P.I. provvede altresì ad aggiornare i perimetri dei centri storici e le attuali schedature;

Il P.I. provvede ad attribuire ai manufatti che ne sono privi, la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal P.A.T., nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio;

Il P.I. privilegia il recupero a destinazione residenziale, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali (secondo le previsioni del capo VIII<sup>a</sup> della L.R. 15/2004), direzionali e turistiche ed a servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità dei centri storici, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale;

Il P.I. provvede a limitare l'incremento del numero delle unità immobiliari, anche per singolo edificio, per evitare un eccessivo frazionamento degli immobili e quindi impedire l'aumento del carico urbanistico conseguente ed il deterioramento del tessuto edilizio tutelato;

Il P.I. provvede a disciplinare, attraverso piani di iniziativa pubblica, gli spazi che costituiscano collegamento tra il centro antico e le zone di più recente edificazione;

Il P.I. 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 e nei centri storici minori.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono comunque ammessi gli interventi consentiti dalla normativa di P.R.G. vigente.

## **2.7 - Contesto figurativo dei complessi monumentali – Ville Venete**

Rif. Legislativo: L.R. 11/04, art. 40, comma 4;

### **Rif.: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.**

Trattasi delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", delle loro aree di pertinenza e del relativo contesto figurativo.

### **DIRETTIVE**

Il P.A.T. ha fatto proprio lo studio che ha portato alla redazione della schedatura del PRG vigente delle Ville Venete ed ha altresì individuato i relativi contesti figurativi e le relative pertinenze da tutelare.

Il piano degli interventi (P.I.) verifica per ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal P.A.T. e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della L.R. 11/2004 e gli interventi ammessi all'interno delle aree di pertinenza e dei contesti figurativi.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi gli interventi previsti dal P.R.G. vigente.

## **FASCE DI RISPETTO**

### **2.8 – Rispetto idraulico**

Rif. Legislativo: Regio Decreto n. 368 del 08.05.1904 , art.96 lett.f); Regio Decreto n. 523 del 25 Luglio 1904.

#### **Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.**

Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal Regio Decreto n. 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica titolo 6° artt. dal 132 al 140, e quelle del R.D. n. 523/1904 per corsi d'acqua pubblici artt. dal 93 al 99.

Il P.A.T. individua i corsi d'acqua e le corrispondenti fasce di rispetto inedificabili dal limite demaniale, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per poter garantire la pubblica fruizione quali ad esempio la realizzazione di percorsi ciclopedonali; tali fasce sono di seguito precisate:

m.10 per i seguenti corsi d'acqua:

- a) Progno di Fumane;
- b) Progetta Lena
- c) Canale Consorziale.

m.20 per i seguenti corsi d'acqua:

- d) Fiume Adige

## **DIRETTIVE**

Il P.I. definirà accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. n.11/04, al fine di migliorare la fruibilità della strada Alzaia.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

All'interno delle zone di rispetto di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ampliamenti necessari per adeguare l'immobile esistente alla disciplina igieniche e sanitarie vigenti in conformità alle normative nazionali e regionali;
- d) interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 relativamente ad opere pubbliche, accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/04 e a previsione di centri e nuclei di antica origine, compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

Gli interventi di ampliamento di cui al punto precedente potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto.

## **2.9 – Discariche – fasce di rispetto**

Rif. Legislativo: Art. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000.

Il P.A.T. individua le seguenti aree di rispetto:

- a) 150 metri qualora trattasi di discariche per soli rifiuti secchi, o comunque non putrescibili;
- b) 250 metri negli altri casi.

Tali distanze vanno misurate rispetto al perimetro dell'area destinata ad essere occupata dai rifiuti.

### **DIRETTIVE**

Il P.I. aggiorna il censimento delle discariche autorizzate, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dagli artt. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

All'interno di tali fasce non è ammessa nuova edificazione residenziale.

All'interno delle zone di rispetto di cui al presente articolo sono ammessi, con riferimento ai fabbricati residenziali, esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) del D.P.R. 380/2001;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) gli ampliamenti necessari per adeguare l'immobile esistente alla disciplina igieniche e sanitarie vigenti in conformità alle normative nazionali e regionali.

## **2.10 – Cave**

Rif. Legislativo: L.R. N.44/82

### **Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.**

Il P.A.T. individua le aree di sedime di cave autorizzate attive.

#### **DIRETTIVE**

Il P.I. aggiorna il censimento delle cave autorizzate e ne recepisce il perimetro.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

L'attività di cava è disciplinata dal DPR 128/1959, dalla L.R. 44/82.

## **2.11 – Risorse idropotabili – fasce di rispetto**

Rif. Legislativo: Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000, Piano di tutela delle acque, ART. 94 PARTE III Sez. 2 del D.LGS. 152/2006 e nel Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto.

### **Rif.: Tav. 1 –Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale**

Trattasi di pozzi di prelievo di acque sotterranee al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse.

Il P.A.T. individua le fasce di rispetto delle risorse idropotabili rientranti nella disciplina 2000/60/CE del 23.10.2000, nell'art. 94 PARTE III Sez. 2 del D.LGS. 152/2006 e nel Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto:

- a) metri 10 - fascia di tutela assoluta immediatamente circostante le captazioni o derivazioni;
- b) metri 200 - fascia di rispetto generale.

### **DIRETTIVE**

Il P.I. completa ed aggiorna il censimento delle risorse idropotabili e le relative fasce di rispetto.

Il P.I. 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 attuazione.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D. Lgs. 152/2006, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle acque.

## **2.12 – Viabilità – fasce di rispetto**

Rif. Legislativo: Codice della Strada e Regolamento di esecuzione - D.M. 1 aprile 1968, art. 9 N.T.A. P.A.Q.E.

### **Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.**

Il P.A.T. individua le fasce di rispetto relative alle infrastrutture per la mobilità.

In ottemperanza con l'art. 9 delle norme tecniche di attuazione del Piano d'Area Quadrante Europa, il piano regolatore individua quale viabilità da riqualificare la strada provinciale 1/a ed il tratto della Statale n.12 che dallo svincolo in loc. Balconi prosegue in direzione Trento.

Per tale tratto di strada viene prevista una fascia di m. 60 dal ciglio stradale.

## **DIRETTIVE**

Il P.I. completa, revisiona ed aggiorna, l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

All'interno delle zone di rispetto sono ammessi esclusivamente:

Con riferimento alle fasce di rispetto ai sensi del codice della strada:

- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale;
- gli ampliamenti necessari per adeguare l'immobile esistente alla disciplina igieniche e sanitarie vigenti in conformità alle normative nazionali e regionali purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale;
- distributori di carburante e/o impianti di autolavaggio e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 3,00.

Con riferimento alle fasce di rispetto ai sensi dell'art.9 delle N.T.A. del P.A.Q.E.

- **al di fuori dei centri abitati**, non sono ammesse variazioni urbanistiche che comportino aumento di capacità edificatoria. Sono consentiti, per i fabbricati esistenti, tutti gli interventi diretti stabiliti dalle norme di attuazione del P.I. e

nelle more del P.R.G. vigente, riguardanti le fasce di rispetto stradale (manutenzione ordinaria, straordinaria ecc.) potendo altresì autorizzare ampliamenti di fabbricati esistenti, purchè lo stesso non sopravvanti l'esistente rispetto all'elemento che origina il vincolo.

Gli interventi sono subordinati alla piantumazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatta alle caratteristiche climatiche e podologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio, nonché alla sistemazione degli spazi scoperti circostanti.

Tali piantumazione dovranno garantire il mascheramento degli elementi detrattori del paesaggio, da attuarsi preliminarmente con la verifica progettuale dei coni ottici riferibili ad una percorrenza lungo il corridoio viario.

- **all'interno dei centri abitati** è consentita qualunque modifica urbanistica che comporti aumento di capacità edificatoria avendo cura, in corrispondenza di eventuali nuovi insediamenti, di garantire la dotazione di accorgimenti atti a mitigare l'impatto creato dall'infrastruttura e dai nuovi manufatti.
- In corrispondenza delle intersezioni a raso la fascia si considera determinata ai sensi dell'art.16 comma 2 del codice della strada.
- Dovranno in ogni caso essere rispettati gli allineamenti con i fabbricati esistenti.
- Non sono ammessi nuovi accessi carrai ma solo spostamento di quelli esistenti.
- Sono consentiti tutti gli interventi diretti previsti dalle norme di zona.
- Nella fascia di rispetto possono trovare collocazione aree a servizio con funzioni di filtro e mediazione tra il tracciato viario e gli insediamenti, quali parcheggi, autolavaggi e strutture accessorie ecc.
- Al fine del complessivo riordino dell'ambiente, potranno essere imposti allineamenti di recinzioni, anche se esistenti.
- Dovrà inoltre essere predisposto un piano del colore relativo alle facciate degli edifici prospicienti il corridoio.

## **2.13 – Elettrodotti – fasce di rispetto**

Rif. Legislativo: L.R. 27/93 e succ. modif. - L. 36/2001 - D.P.C.M. 8 luglio 2003.

### **Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.**

Trattasi di fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti.

## **DIRETTIVE**

Il P.I. provvederà a definire le destinazioni urbanistica relative 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.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti, si precisa quanto segue:

- Nei casi eccedenti i “valori di attenzione” di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere;
- Nei casi eccedenti gli “obiettivi di qualità” di cui alla normativa vigente, non è consentita la **progettazione urbanistica** di nuovi insediamenti abitativi, nuove aree gioco per l'infanzia, nuovi ambienti scolastici e nuovi insediamenti che comportino la permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.

## **2.14 – Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto**

Rif. Legislativo: art. 13, comma 1, lett. q) L.R. 11/2004; art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della legge L. 36/2001.

### **Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.**

Trattasi di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

#### **DIRETTIVE**

Il P.A.T. stabilisce i 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.

I criteri localizzativi, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti tali da non impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, 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 nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
- b) 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;
- c) Escludere la localizzazione di impianti che non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- d) 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;
- e) 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;

Il P.I. 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.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Nelle more di approvazione del P.I., 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.

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 al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita, per residenze e attività che comportino la permanenza di persone uguale o superiore a quattro ore continuative, la realizzazione di:

- nuovi edifici,
- ampliamenti di quelli esistenti,
- ristrutturazioni che comportino aumento di unità immobiliari.

Tale prescrizione è da ritenersi applicabile, nei casi sopra descritti anche alle pertinenze esterne, quali balconi, terrazzi e cortili.

## **2.15 – Cimiteri - Fasce di rispetto**

Rif. Legislativo: Art. 338 R.D. 1265/1934 e art. 57 D.P.R. n. 285/1990.

### **Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.**

Trattasi di fasce di rispetto generate dalla presenza di impianti cimiteriali.

### **DIRETTIVE**

Il P.I. provvede ad aggiornare la delimitazione delle aree di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e le relative fasce di rispetto.

Il P.I. provvede altresì all'eventuale riduzione della fascia di rispetto cimiteriale nel rispetto della normativa nazionale vigente.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

All'interno delle fasce di rispetto cimiteriali:

- sono vietate nuove costruzioni o ampliamento degli edifici esistenti;
- sono ammessi chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc;
- sono consentiti interventi previsti dalle lettere a), b), c) del primo comma del D.P.R. n. 380/01.

## **2.16 – Allevamenti zootecnici intensivi esistenti**

Rif. Legislativo: Art. 50, L.R. 11/2004

Trattasi di edifici adibiti ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 3178/2004 (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 11/2004) lettera d – Edificabilità zone agricole, modificata con D.D.R. n. 168 del 31 maggio 2007 e con D.G.R. n. 3650 del 25 novembre 2008 e successive modifiche ed integrazioni. La fascia di rispetto degli allevamenti è considerata come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui ampiezza può variare fino ad un massimo di 700 metri e deve essere calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento di richiesta dell'intervento. Vanno pertanto 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.

### **DIRETTIVE**

Il P.A.T. individua gli “allevamenti zootecnici intensivi” rispetto ai quali si applicano le specifiche disposizioni di cui alla L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

L'individuazione degli edifici riportata nel quadro conoscitivo., può essere modificata/aggiornata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere U.L.S.S., senza che ciò costituisca variante al P.A.T.

Il P.I. precisa l'estensione delle fasce di rispetto come determinate ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Il P.I. può individuare nuove situazioni di incompatibilità con l'allevamento e gli insediamenti residenziali esistenti e/o di progetto, in particolare laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali.

Per tali interventi il P.I.:

- disciplina i criteri e le modalità del trasferimento o blocco, indica 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.

Il P.I. per gli ambiti relativi agli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiorna, qualora ritenuto opportuno, il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento, secondo quanto dettato dalla normativa vigente e nel rispetto dei criteri informativi del P.A.T..

Il P.I. provvede inoltre ad individuare:

- gli ambiti in cui è consentito il permanere degli allevamenti a fronte di opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria;
- gli edifici soggetti 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, qualora ricorrano le condizioni di legge, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme.

Il P.I. disciplina le modalità di rilascio del credito edilizio nelle aree di dismissione, che dovrà avvenire comunque sulla base della formazione di PUA, proposti dagli aventi titolo, da sottoporre ad esame, tenuto conto della vetustà dell'allevamento, dell'entità e del tipo di conduzione, dell'impatto paesaggistico ed igienico-sanitario, e delle direttive impartite di cui al presente articolo.

Il P.I. individua i criteri per l'assegnazione – anche differenziata – 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.

Il credito edilizio potrà essere utilizzato nell'area di dismissione o in altra zona, posta anche in ATO diversi.

Il P.I. può individuare una ulteriore fascia di rispetto, a perimetro delle aree insediative entro le quali precludere l'attivazione di nuovi allevamenti al fine di garantire un elevato livello di salubrità.

Per gli allevamenti esistenti il P.I. predispone norme che incentivano l'adozione di tecniche e tecnologie innovative per la razionalizzazione della raccolta e del trattamento delle deiezioni animali degli allevamenti zootecnici prima del loro utilizzo agronomico con produzione di ammendanti o compost e di energia.

Nelle more di quanto previsto ad opera del P.I., gli allevamenti evidenziati nel P.A.T. quale opera incongrua o elemento di degrado potranno essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e a quelli interventi che comportano una riduzione della classe e del punteggio dell'allevamento.

## **TUTELA**

### **2.17 – Ambiti prioritari per la protezione del suolo**

Rif. Legislativo: art. 51 N.T.A. P.A.Q.E

#### **Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.**

Trattasi di ambiti prioritari per la protezione del suolo previsti in coerenza con il Piano D'Area Quadrante Europa.

## **DIRETTIVE**

Vengono definite le seguenti azioni di tutela:

- a) nelle aree non edificate ricadenti in zona agricola sono vietate modifiche all'andamento e alla giacitura naturale dei terreni, che non siano motivate da adeguata analisi agronomica per specifiche esigenze di coltivazione (migliorie fondiari). Tali modifiche non dovranno comunque alterare in modo sostanziale il naturale andamento del terreno e caratteristiche fisiche dei suoli;
- b) nelle aree edificabili e in quelle di pertinenza dei fabbricati agricoli, l'area scoperta impermeabilizzata non dovrà superare il 20% dell'area complessiva. Al fine di evitare l'impermeabilizzazione e per facilitare le infiltrazioni delle acque di ruscellamento superficiale, dovranno essere utilizzate pavimentazioni adeguate, quali grigliati inerbiti, interponendo tra una pavimentazione e un'altra, fasce inerbite filtranti.
- c) al fine di evitare la penetrazione nel suolo di acque inquinanti di prima pioggia, dovranno essere previsti idonei pozzetti di raccolta per lo smaltimento nella rete fognaria, o in idonei pozzi a tenuta.

### **Trasformabilità urbanistica dei suoli**

Sono consentite trasformazioni dei suoli a completamento delle zone residenziali esistenti, con indice di copertura territoriale, compresa la viabilità, contenuto entro il 21%, che permette di mantenere inalterata la capacità di assorbimento complessiva del territorio.

### **Disposizioni generali**

Il Comune, sentite le associazioni di categoria e i Consorzi di bonifica, predispone indirizzi per la progressiva eliminazione delle colture che richiedono l'uso massiccio di fertilizzanti e antiparassitari (fitofarmaci e diserbanti) e favorisce la pratica della bioagricoltura. E' vietato di massima l'uso di fitofarmaci e diserbanti nella manutenzione del verde nelle aree a standard. E' vietata l'apertura di nuove cave; in ogni caso è fatto salvo quanto già autorizzato.

## **2.18 - Pozzi termali**

Rif. Legislativo: L.R. 40/1989, DGRV n° 22 del 18 settembre 2009.

### **Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.**

Sono stati riportati due pozzi termali con concessione mineraria della Regione Veneto denominati “Goethe” e “Villa Quaranta”.

Il P.I. provvede ad aggiornare i pozzi termali.

Laddove consentito dalla legislazione vigente e laddove il contesto in cui si colloca il pozzo rivesta caratteristiche di pregio, il P.I. promuove la valorizzazione dell’area circostante ai fini di una fruizione turistica.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

L’utilizzo dei pozzi termali può avvenire esclusivamente in funzione delle attività connesse all’attività termale e al turismo salutista.

## **2.19 - Compatibilità idraulica**

Rif. Legislativo: D.G.R.V. 2948/2009

Relativamente alla normativa di riferimento è stata elaborata la Valutazione di Compatibilità Idraulica.

### **DIRETTIVE**

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con le disposizioni del presente articolo.

Esso è inoltre tenuto a rispettare le disposizioni date per gli A.T.O. e le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Deve essere garantita la salvaguardia delle vie di deflusso dell'acqua per assicurare lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare:

- salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti di qualsiasi natura e consistenza;
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- 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 idraulica 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 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.

Le nuove urbanizzazioni/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti idrometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante. 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 lottizzazioni che per i singoli fabbricati. Ad intervento urbanistico o edilizio 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 metteranno in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione. Queste saranno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al piano.

Per tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, si dovranno utilizzare accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno: elementi grigliati, etc..

In fase esecutiva, tutti i piani attuativi dovranno essere sottoposti a procedimento autorizzativi da parte del Genio Civile e del Consorzio competente per una valutazione più puntuale e precisa degli interventi. Dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica.

## **INVARIANTI**

### **2.20 - Invarianti di natura paesaggistica e storico-monumentale**

#### **Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti**

Trattasi di:

- ✓ Filari alberati
- ✓ Aree a vegetazione boschiva e arbustiva a valenza ambientale
- ✓ Cipressi di localizzati nella frazione di Settimo
- ✓ Iconema – Chiesa di San Rocco
- ✓ Manufatto lineare di pregio
- ✓ Capitello-edicola

Il P.A.T. individua gli elementi sopracitati come elementi di pregio.

## **DIRETTIVE**

Le azioni da svolgere per la tutela di questi monumenti naturali e storico-monumentali, sono da disciplinare nel P.I. e sono mirate al recupero e alla valorizzazione delle loro relazioni fisico ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante.

Il P.I. prevede l'eventuale completamento o integrazione degli elementi presenti nel territorio, oltreché incentivi per la manutenzione e la conservazione dei manufatti lineari e puntuali.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Sono vietati tutti gli interventi che possano comprometterne l'integrità.

E' vietato abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi individuati, se non con le procedure autorizzate dalla autorità competente.

L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma non può essere utilizzata per diversa destinazione urbanistica, edilizia o colturale.

Sono considerate di valore paesaggistico, e pertanto soggette a vincolo di conservazione, le seguenti alberature del territorio agricolo e urbano:

- le alberature lungo i corsi d'acqua e le alberature appartenenti agli impianti storici;
- alberi isolati di segnalazione (es. le coppie di cipressi ai confini di proprietà, etc.);

- gli alberi isolati, sparsi o in gruppo di specie alloctona sono considerati di valore paesaggistico solo nei casi in cui si tratti di esemplari di considerevole dimensione ed età e pertanto aventi valore naturalistico integrato nel paesaggio o che presentino nell'impianto in gruppo valenza di biotopi di interessante natura e consistenza.

Relativamente all'iconema individuato, trattasi di fabbricato vincolato ai sensi del D.Lgs n.42/2004 quale vincolo monumentale.

## **2.21 - Invarianti di natura ambientale**

Trattasi di ambito fluviale dell'Adige – SIC IT 3210043

Il P.A.T. individua gli ambiti del territorio comunale nei quali le qualità ambientali e naturalistiche sono massime. Sono riferibili agli Ambiti fluviali dell'Adige ed ad altri e elementi di pregio naturalistico che caratterizzano la zona rurale. Sono aree che rivestono importanza strategica per la conservazione della biodiversità, quali componenti strutturanti la rete ecologica territoriale.

Il P.A.T. promuove la difesa e/o la valorizzazione di queste porzioni di territorio per le quali si riconoscono le peculiarità in termini di potenzialità biotica, naturalistica ed ecologica, nonché di “risorsa di naturalità” per il territorio.

Il P.A.T. promuove azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, attraverso interventi di sostegno di aree boscate e a prato, di valorizzazione di biodiversità animale e vegetale, di tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea.

Gli interventi previsti dal P.A.T. e dalla normativa vigente in zona agricola sono assoggettati ai procedura di verifica ai sensi della DGRV 3173/2006, dove verranno puntualmente definite le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione.

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

### **DIRETTIVE**

Il P.I. dovrà definire, anche sulla base della Tavola 4 – Carta delle Trasformabilità - gli interventi ammissibili nelle zone di invariante ambientale, perseguendo i seguenti obiettivi:

- difesa dell'integrità del territorio;
- incentivazione di attività complementari a quella agricola che garantiscano la
- compatibilità con gli obiettivi della tutela;

- riqualificazione delle parti dove vanno ricostruite le componenti storiche e naturalistiche, consentendo la ristrutturazione degli edifici esistenti, secondo tipologie edilizie rapportate alle caratteristiche di questi ambiti;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio e tutela di connotati visuali significativi;
- recupero dei luoghi degradati o trasformati, in contrasto con il carattere paesaggistico e idraulico dell'ambiente;
- individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori identitari storico territoriali;
- controllo sulla qualità dei nuovi interventi edificatori ammissibili;
- disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la trasformazione del suolo deve garantire la riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali.
- mantenere e salvaguardare le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
- promuovere il riordino degli aggregati edilizi esistenti;
- promuovere il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente;
- sviluppare le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna;
- salvaguardare e favorire lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, specchi d'acqua, ecc.);
- prevedere che le eventuali strutture edilizie rustiche funzionali all'attività agricola vengano preferibilmente collocate in adiacenza a fabbricati esistenti.

Il P.I. 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 relative alla "Tutela idraulica";
- 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 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;
- la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopeditoni connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio quali le "Attrezzature per il turismo natura".

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Devono essere tutelati, salvaguardati e conservati, nelle more della disciplina specifica di settore, gli ambiti individuati quali invariati ambientali.

Sono consentite:

- le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e quelle per la difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponde, briglie, traverse, ecc.;
- l'apertura di nuove strade, purché previste da progetti di rilevante interesse pubblico e per inderogabili esigenze, ma sempre adeguatamente mitigate e compensate.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'eliminazione di filari, di siepi o di singole piante locali e/o naturalizzate, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fitosanitarie;
- l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs n° 42/2004. Sono invece consentite le segnalazioni riguardanti i pubblici servizi e/o le attrezzature di pubblica utilità;
- per le aziende agricole presenti nelle aree individuate come invariati ambientali, il P.I. dovrà valutare le nuove edificazioni e la relativa localizzazione.

## **2.22 - Invarianti di natura agricola-produttiva**

### **Rif.: Tav. 2 – Carta delle Invarianti**

Si considerano invarianti di natura agricola-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 conservazione, la valorizzazione e la tutela. Sono comunque consentiti gli interventi finalizzati allo sviluppo delle aziende agricole esistenti, da determinarsi con specifica normativa comunale.

Il P.A.T. individua un Ambito a coltura specializzata di pregio – Pescheto.

Tale contesto costituisce invariante da tutelare e valorizzare per quegli elementi di caratterizzazione significativa che compongono e connotano l'insieme del suo pregio agricola-produttivo.

In tale ambito sono favorite ed incentivate:

- e attività agricole e quelle connesse con particolare riferimento allo sviluppo di attività compatibili legate alle colture di pregio;
- gli interventi di nuova edificazione solo se connessi all'attività agricola o agrituristica, da collocarsi preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri e uso di materiali ;
- negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del P.A.T..

Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, o in generale interventi di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:

- in modo da non penalizzare l'indirizzo agricolo produttivo dell'area;
- secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati/mitigati.

### **DIRETTIVE**

Il P.I.:

- favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio;

- promuove le attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- individua, tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista storico-paesaggistico e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti storici, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
- promuove la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado ambientale;
- promuove la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti presenti nel territorio;
- favorisce la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità.

## **2.23 – Edificio e complesso di valore monumentale e testimoniale – corti rurali**

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, L.R. 11/2004

### **Rif.: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.**

Trattasi di nuclei rurali di antica origine e di notevole valore architettonico – ambientale e culturale tipico della zona rurale, sottoposti a tutela.

### **DIRETTIVE**

Il P.A.T. ha fatto proprio lo studio che ha portato alla redazione della schedatura del PRG vigente. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: Residenziale, commerciale, direzionale, turistico ricettivo, artigianato di servizio.

Il P.I. aggiorna il rilievo degli elementi di cui al presente articolo e le destinazioni d'uso compatibili tra quelle previste dal P.A.T. La normativa prevista al precedente 2.6 si applica anche alle corti rurali. Il P.I. provvederà a completare l'individuazione e la valorizzazione degli edifici meritevoli di tutela, per la particolare rilevanza storico – architettonica o di valore testimoniale.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Il P.I. sulla base delle analisi e della categoria d'intervento, determina, per ogni unità minima di intervento, la destinazione d'uso ammessa tra quella residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale di servizio. Per i fabbricati individuati dal P.A.T. all'interno delle corti rurali, non normati dal vigente strumento urbanistico generale con apposita schedatura, in attesa dell'approvazione da parte del P.I. di una specifica scheda di analisi e progetto, sono ammessi solo interventi di natura conservativa nei limiti di cui alla lett. c, comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

Sono fatti salvi, dai limiti di cui sopra, i fabbricati già oggetto, alla data di entrata in vigore delle presenti norme, di un intervento edilizio ai sensi dell'art.3 lett.d) ed e) del D.P.R. n.380/01.

## **FRAGILITA'**

### **2.24 - Corsi d'acqua – fascia di tutela**

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

#### **Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità**

Il P.A.T. individua la rete idrografica su cui promuovere azioni di tutela e valorizzazione.

## **DIRETTIVE**

Per i corsi d'acqua di cui al 2.8 vale anche una fascia di rispetto di metri 100 dall'unghia esterna dell'argine principale individuata ai sensi del comma 1, lettera g) dell'Art. 41 della L.R. 11/2004. Il P.I. può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'Art. 41 della L.R. 11/2004 riportate nel P.A.T.

All'interno delle suddette fasce di rispetto non sarà prevista alcuna trasformazione urbanistica dei suoli. Potranno essere ammessi solamente nuovi fabbricati in funzione della conduzione del fondo, ampliamento e ristrutturazione di fabbricati esistenti o edifici destinati ad attività di pubblico interesse.

La valorizzazione viene promossa dal Comune mediante progetti, anche intercomunali, a vocazione naturalistica (creazione di fasce tampone, siepi, ecc.) e per il tempo libero (percorsi, studio, ecc.). I progetti di valorizzazione vengono precisamente individuati, programmati e regolamentati in sede di P.I..

Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. 36/95).

La tutela viene attuata assicurando il monitoraggio dei luoghi e richiedendo pareri agli Enti competenti quali: Consorzio di Bonifica, A.T.O., Autorità di Bacino del Fiume Adige, Regione, Provincia, A.R.P.A.V., U.L.S.S., secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:

- nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture, attraversamenti, ponti, ecc. degli insediamenti civili e produttivi, delle attività agricole);
- nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero percorso dei corsi d'acqua che richiedono un monitoraggio costante, contro il rischio idraulico, di siccità e di inquinamento.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Nelle more di quanto stabilito nelle direttive valgono i limiti stabiliti per il rispetto idraulico.

## **2.25 - Compatibilità Geologica**

### **Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità**

Il P.A.T. suddivide il territorio comunale in aree contraddistinte da differente grado di rischio geologico – idraulico e differente idoneità ad essere urbanizzato, per le caratteristiche geologico-tecniche e idrogeologiche-idrauliche:

- **area idonea;**
- **area idonea a condizione;**
- **area non idonea.**

**Area idonea:** Non sussistono condizioni di penalizzazione tali da precludere l'edificabilità, quali falda affiorante, presenza rilevante di terreni a bassa consistenza, possibilità di esondazioni e di dissesto geologico-idraulico. Sono state comprese in questa classe la maggior parte delle aree del territorio comunale.

#### **Area idonea a condizione:**

- Area idonea a condizione per problematiche di tipo idraulico-idrogeologico, dovute alla potenziale esondabilità del Fiume Adige così come perimetrato dal P.A.I. dell'Autorità di Bacino dell'Adige e soggette a pericolosità moderata.
- Area idonea a condizione per la presenza dell'attività estrattiva.

**Area non idonea:** Sussistono reali condizioni di forte penalizzazione con area di esondazione a pericolosità da media a estremamente elevata, area di discarica dei rifiuti solidi urbani e fasce di rispetto dei corsi d'acqua. L'edificabilità è preclusa. Sono ammissibili solo le opere e gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto.

## **DIRETTIVE**

Il P.I., sulla base di eventuali analisi geologico – idrauliche puntuali, precisa ed eventualmente ridefinisce i limiti di zona individuati, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica, anche in seguito alla realizzazione di interventi conservativi o di ripristino, tali da migliorare le condizioni di rischio.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere adeguata relazione geologica e geotecnica conforme alle Norme tecniche di settore emanate con il D.M. 11/3/1988 e D.M. 14/1/2008 e succ. mod, e proporzionata al grado di penalità attribuito al terreno e alle caratteristiche dell'opera in progetto.

Per ogni classe di compatibilità geologica si riportano di seguito le relative prescrizioni e vincoli:

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

Nelle aree idonee sotto condizione, il PI dovrà prevedere sulla base di puntuali indagini di approfondimento specifico, valutate dal Comune, finalizzate a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. In particolare:

- Per le aree con problematiche idrauliche dovute al pericolo di esondabilità, devono essere dimensionati sistemi di regimazione delle acque superficiali e di difesa idraulica ;
- Per le aree di cava attiva, gli interventi ammessi sono determinati dal progetto di coltivazione autorizzata ai sensi della L.R. n.44/1982;
- Per i siti di cava abbandonata e dismessa, le condizioni geologiche di fattibilità edificatoria ed infrastrutturale dovranno essere raggiunte a seguito di verifiche e della realizzazione di eventuali interventi di sistemazione.

Nelle aree non idonee non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento. Sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, non altrimenti ubicabili, previo puntuali elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. .

Sono 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.

## **2.26 - Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I.: aree esondabili**

**Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità**

**Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli**

Il P.A.T. riporta le aree di pericolosità idraulica perimetrate dal P.A.I. dell’Autorità di Bacino del Fiume Adige, suddividendole nella Carta dei Vincoli in:

- aree P1: area a pericolosità idraulica moderata;
- aree P2: area a pericolosità idraulica media;
- aree P3: area a pericolosità idraulica elevata;
- aree P4: area a pericolosità idraulica molto elevata.

### **DIRETTIVE**

In sede di P.I. studi di approfondimento potranno riclassificare le aree definite dal P.A.T. anche a seguito di interventi di mitigazione e/o eliminazione del pericolo di esondazione, con una nuova perimetrazione, previa autorizzazione da parte del Comitato istituzionale dell’Autorità di Bacino del Fiume Adige.

Sulle aree interessate da rischio idraulico possono essere consentite le attività di movimentazione e trasporti di materiale, comprese le attività di cava finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi, previo apposito progetto.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Si applicano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di attuazione del P.A.I. dell’Autorità di Bacino del Fiume Adige.

L’ambito di sedime del fiume Adige è da intendersi interamente in area a pericolosità idraulica P4.

Nelle aree già edificate o interessate da infrastrutture di pubblico interesse e ricomprese nella perimetrazione del P.A.I. devono essere eseguiti studi di dettaglio per valutare l’effettivo grado di pericolosità dell’area ed eventualmente dovranno essere previsti interventi di consolidamento e/o difesa passiva delle strutture.

## 2.27 – Aree boscate o destinate al rimboschimento.

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

Il P.A.T. tutela il contesto territoriale in cui si inseriscono le aree boscate, anche per il potenziamento della rete ecologica e, nello specifico il consolidamento degli ambiti di specifico interesse naturalistico.

In tali ambiti di invariante paesaggistica il P.I.:

- 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;
- il P.I., con il permanere 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;
- il P.I. promuove e incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto interessato dalla presenza di infrastrutture viarie di distribuzione territoriale ed extraurbana, che esercitano impatti negativi, al fine di:
  - ridisegnare il paesaggio rispetto all'elemento infrastrutturale inserito, riducendone gli impatti anche attraverso interventi di rimboschimento dei fondi;
  - mitigare l'impatto visivo, acustico e da polveri legato alle infrastrutture, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti;
  - individuare i principali elementi vegetazionali che caratterizzano il paesaggio, costituiti da piantumazioni spontanee.

L'abbattimento degli esemplari arborei è consentito per sole ragioni fitosanitarie o di sicurezza; gli esemplari abbattuti dovranno essere sostituiti con altri scelti tra le specie autoctone. Sono comunque ammessi gli interventi finalizzati alla riqualificazione naturalistica ed ambientale dei filari alberati e, in particolare, del relativo assetto vegetazionale, nonché per le attività connesse alla pratica agricola se opportunamente compensate.

In riferimento ai criteri di sostenibilità individuati nel Rapporto ambientale in sede di P.I si attiveranno delle azioni di compensazione ambientale caratterizzate dalla realizzazione di aree boscate planiziali della dimensione non inferiore a 50.000 m<sup>2</sup> nei 10 anni di validità del PAT. Sarà dunque compito del PI individuare negli ambiti quali: “Zone di ammortizzazione e transizione”, “Area extraurbana parco dell’Adige” e in quello destinato ai “Servizi di interesse comune di maggior rilevanza” di cui all’artt 3.14,3.18,3.16 una o più aree da destinare a rimboschimento la cui dimensione dovrà essere commisurata al consumo di nuovo suolo di ogni singolo P.I.: si tratta infatti di attuare misure di compensazione ambientale contestuali alla trasformazione di suolo agricolo.

Il P.I., sulla base delle previsioni del P.A.T., provvederà ad identificare, normare e mantenere aggiornato, anche con prescrizioni, la tipologia degli interventi da attuare per le Invarianti di natura paesaggistica.

Il P.I. provvede inoltre ad individuare e ad organizzare eventuali spazi privi di alberature, valutando la possibilità di ampliamento delle “alberature e siepi” esistenti, mediante piantumazione di siepi, boschetti, ecc., con le seguenti caratteristiche:

- fasce vegetative, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza di parchi, aree protette, ecc;
- fasce vegetative, siepi fitte di connessione ecologica, nelle zone ove emergono i valori di dispositivi di filtro efficaci ed adeguati alla specifica situazione territoriale e alle relative esigenze (fasce tampone boscate di adeguata profondità e correttamente strutturate, barriere vegetali, ecc.). Per la scelta delle specie vegetali promuove l'impiego di quelle autoctone, scelte tra quelle le cui caratteristiche generali meglio rispondono alla specifica situazione e che potranno essere precisate in sede di P.I.;

## 2.28 – Discarica

**Tavola di riferimento: Tavola 3 – Carta delle Fragilità,  
Tavola 4 – Carta della Trasformabilità.**

La discarica per rifiuti urbani è situata in località Filissine, a nord del territorio, tra la S.P. “Morenica” e la linea ferroviaria del Brennero. E’ stata ricavata da una ex cava di ghiaia, opportunamente attrezzata e rimodellata. L’inizio dell’attività di conferimento dei rifiuti è datato 1987 e, nel 2005, la provincia di Verona ha rinnovato l’autorizzazione. La gestione è affidata ad una ditta privata con apposita convenzione del Comune.

L’impianto è classificato come discarica per rifiuti non pericolosi, limitata a rifiuti urbani ed a rifiuti non pericolosi di altra origine ma di analoga composizione.

L’impianto è servito da uno svincolo viabilistico che lo collega direttamente alla S.S. n.12, ne consegue che il traffico di servizio non interferisce con i nuclei abitati.

Per la sua specifica localizzazione e conformazione la discarica non interferisce sul paesaggio poiché collocata a ridosso del salto di quota tra il territorio di San Pietro Incariano e quello di Pescantina e separata dall’abitato di Balconi dalla barriera antropica quale la linea ferroviaria Verona – Brennero.

Il PAT non prevede alcuna trasformabilità degli ambiti adiacenti alla discarica.

L’Amministrazione si è sempre fatta parte attiva nella gestione delle diverse fasi di vita della discarica promuovendo azioni di mitigazione e compensazione ambientale con particolare attenzione alla frazione di Balconi.

## **ART. 3 - TRASFORMABILITA'**

### **STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL P.I.**

#### **3.1 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica**

Rif. Legislativo: Art. 35 L.R. 11/2004

Il P.A.T. stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

#### **DIRETTIVE**

Il P.A.T. prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione del piano degli interventi, in particolare:

- ✓ nei piani urbanistici attuativi e degli atti di programmazione negoziata;
- ✓ nei comparti urbanistici;
- ✓ negli interventi edilizi diretti e convenzionati, ricadenti in aree nelle quali è previsto un indice di edificabilità differenziato, qualora utilizzino un indice maggiore di quello minimo.

A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue ma idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

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 stessi, o lo siano solo parzialmente, il P.I. può prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi, anche esterne all'A.T.O. di riferimento.

Qualora il P.I. 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, anche esterne all'A.T.O. di riferimento.

Il P.I., ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, può prevedere la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, identificando in quali zone residenziali soggette a piano urbanistico attuativo sono da prevedere quote di superficie o di volume di riserva dei diritti edificatori complessivamente attribuiti per l'edilizia residenziale pubblica. Provvede in tal caso ad assicurare l'equa

distribuzione - tra tutti i partecipanti agli interventi - dei diritti edificatori, degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e delle quote di riserva per l'edilizia residenziale pubblica nonché a specificare le quote di E.R.P. destinate ad edilizia convenzionata e/o sovvenzionata e/o agevolata.

Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., il P.I. può determinare per singoli ambiti indici di edificabilità differenziati, da raggiungere obbligatoriamente per l'approvazione dello strumento di pianificazione o per il rilascio del titolo abilitativo.

Resta ferma la possibilità per il P.I. di prevedere la monetizzazione sostitutiva.

### **3.2 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica**

Rif. Legislativo: Art. 37, L.R. 11/2004

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso 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 del 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.

#### **DIRETTIVE**

Il P.I. determina la quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative.

Il P.I. per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità degli stessi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati specificando l'indice aggiuntivo da utilizzare solo per crediti edilizi.

**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 ed i diritti edificatori compensativi concessi.**

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

Il P.I. determina le modalità di connessione tra diritti compensativi ed edificatori, con riferimento a valori unitari standard relativi alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare.

Il P.I., nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., anche in rapporto al valore degli oneri derivanti da vincoli espropriativi compensati con ricorso all'istituto della compensazione urbanistica.

### **3.3 – Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio**

Rif. Legislativo: Art. 36 L.R. 11/2004

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 all'articolo precedente.

#### **DIRETTIVE**

Ai fini di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, il P.A.T. individua i principali immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.

Il P.I. può individuare ulteriori immobili ai quali attribuire, in caso di demolizione o di cessione al comune, 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, 4 e dalle presenti norme;
- b) fabbricati schedati con il grado di protezione 5 "demolizione senza ricostruzione" all'interno delle zone centro storico, centri storici minori e corti rurali;
- c) elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze incongrue degli immobili che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- d) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio aree destinate alla creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e similari;
- e) elementi di riordino della zona agricola, costituiti da tutti gli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo ritenuti incompatibili con il contesto circostante, anche se dismessi, dagli annessi rustici dismessi e dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal P.I.;
- f) 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, invariante 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, che saranno previste nel prontuario allegato al P.I..

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, regolarmente edificati, ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Il P.I., per conseguire gli obiettivi di cui sopra, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e

prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità degli stessi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati specificando l'indice aggiuntivo da utilizzare solo per crediti edilizi.

Il P.I. prevede adeguata riserva di volume per il raggiungimento degli obiettivi di cui alle direttive che precedono, sulla base delle previsioni di effettiva trasformabilità.

Il P.I. determina la quota di diritti edificatori, con riferimento alla volumetria prevista per ciascun A.T.O, da attuare con credito edilizio.

### **3.4 – Procedura di evidenza pubblica**

Nell'ambito del procedimento di formazione del P.I., o in caso di 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, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T..

### **3.5 – Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.**

Rif. Legislativo: Art. 13, L.R. 11/2004

#### **Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità**

Per A.T.O. s'intendono le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte, in termini sistemici, pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.

Gli ambiti territoriali omogenei (A.T.O.) in cui è suddiviso il territorio comunale, sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo.

Il P.A.T. attribuisce, all'interno degli ambiti territoriali individuati, i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché stabilisce le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

#### **DIRETTIVE**

Il P.I., nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del P.A.T., può prevedere limitate variazioni del perimetro agli A.T.O., 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 V.A.S.

### **3.6 – Dimensionamento - A.T.O.**

Il P.A.T. è dimensionato per il decennio 2009 – 2019, considerando le nuove potenzialità edificatorie indicate per ogni singolo A.T.O., e dimensionate secondo le esigenze emerse durante la stesura del piano.

Il P.A.T. determina un carico insediativo aggiuntivo di residenza e funzioni con essa compatibili all'interno di tutti gli A.T.O., pari a mc. 490.000, di cui una quota parte recuperabile all'interno della Città Consolidata, già compresi nelle aree di diritto dalla strumentazione urbanistica vigente, e delle aree di degrado soggette a riqualificazione e riconversione.

Il carico insediativo aggiuntivo risulta pari a 3266 abitanti teorici (150 mc/ab), contro un incremento di 5500 abitanti reali negli ultimi quindici anni, e di 4900 abitanti circa con riferimento agli ultimi dieci.

Per le attività direzionali, si ammette che parte di esse possano essere localizzate all'interno della superficie territoriale destinata alla produzione. Il calcolo degli standard necessari per le attività direzionali dovrà essere integrato con modalità da definirsi nel P.I..

Il P.I. potrà definire forme di compensazione tra i diversi tipi di standard, nel rispetto del dimensionamento stabilito dal P.A.T.

Per le attività produttive esistenti, in aggiunta al carico insediativo di progetto, il P.I. potrà ammettere ampliamenti non superiori al 20% della superficie esistente (massima ammessa dal PRG vigente), in relazione alla specifica attività produttiva, con l'obbligo di realizzare opere di mitigazione ambientale.

In sede di P.I. il dimensionamento del P.A.T. dovrà essere monitorato, 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 S.A.U., del nuovo volume assentito e realizzato.

## **A.T.O. N. 1 – CITTA' LINEARE**

### **Descrizione**

L'A.T.O. n.1 è rappresentato dal capoluogo e dalle località Arcè, Balconi e Settimo, ad esso connesse in conseguenza dell'avvenuto sviluppo urbanistico.

L'A.T.O. ricomprende parte dell' "Area extraurbana - Parco dell'Adige" poichè utilizzata e percepita dagli abitanti come area naturalistica di carattere urbano per la presenza di percorsi ed aree di sosta attrezzate.

### **Capoluogo**

La crescita del capoluogo avvenuta dagli anni settanta ad oggi, lo ha caratterizzato come polo di attrazione territoriale, in virtù della presenza di un importante nucleo di antica origine, di servizi scolastici di ambito comunale e della strategica collocazione territoriale, agevolmente collegato all'adiacente comune di Bussolengo.

Tale accessibilità determina un flusso di traffico di attraversamento del centro storico, stante l'assenza di una viabilità di circonvallazione.

### **Arcè**

Tra tutte le località è sicuramente quella che presenta il nucleo storico più importante.

Non ha avuto particolare espansione residenziale mentre, per quel che riguarda i servizi, è stata dotata di opere di urbanizzazione secondaria importanti quali la scuola materna, l'asilo nido, il centro polifunzionale e il parco pubblico, tra via Sacco ed il centro storico.

E' stata organizzata una piccola area produttiva ad est della frazione, lungo via Sacco, in una zona già caratterizzata dalla presenza di alcune attività ex L.11/89.

Importanti interventi di riqualificazione delle aree pubbliche all'interno del centro storico, unitamente al recupero dei fabbricati, hanno notevolmente migliorato la qualità urbana della frazione.

Una maggior percezione della qualità della vita non potrà prescindere dalla realizzazione di collegamenti ciclabili con il capoluogo, con la frazione di S.Lucia e l'adiacente comune di Bussolengo, e al completamento di una viabilità di circonvallazione già prevista nel piano regolatore vigente.

Andrà incentivata la dismissione degli allevamenti intensivi avicoli posti a nord-ovest e ad ovest, e delle attività produttive prossime al centro storico.

### **Balconi**

È la località che negli ultimi anni ha subito il maggiore sviluppo residenziale, con conseguente aumento dei servizi, quali un nuovo centro polifunzionale-sportivo e una scuola materna.

È contraddistinta dalla forte divisione operata dalla presenza di importanti assi viari come la ferrovia, la strada provinciale, la via Postale Vecchia e via Roma.

Tali strade in alcuni casi hanno diviso l'abitato, in altri hanno definito zone agricole residuali prive di valore, se non vere e proprie cave dismesse.

Andranno altresì riconvertite alcune attività produttive poste nel cuore della frazione, a ridosso della S.P. n.1A.

### **Settimo**

Settimo è la frazione a confine ad est, caratterizzata dalla presenza di una importante zona industriale, ad est del centro urbano residenziale, che convive senza problemi con la zona

residenziale, sia per l'autonomia viabilistica che per la presenza di una zona "cuscinetto" di natura commerciale, e dell'interposizione di zone sportive che ne attenuano l'impatto.

La zona residenziale confina con l'ambito urbanistico denominato P.U.V.A. (Piano di Utilizzo e valorizzazione ambientale), attraversato dal Progno di Fumane, tutelato ai sensi dell'art.142 del D.Lgs n.42/2004 (fascia di rispetto di m 150), destinato ad accogliere attività ludico sportive prevalentemente a cielo aperto ove, un sistema di piste ciclabili, oltre a svolgere un ruolo per l'abitato circostante, può diventare un valido asse di connessione tra la percorribilità ciclabile lungo il fiume e quella della Valpolicella.

La frazione si caratterizza per la presenza di ville di antica origine, oggetto negli ultimi anni di importanti interventi di restauro conservativo.

La presenza di allevamenti intensivi avicoli, collocati tra il progno di Fumane e la zona produttiva, a ridosso dell'abitato, consiglia l'adozione di strumenti attuativi che ne incentivino la riconversione.

A Settimo la dotazione di servizi, di competenza comunale, risulta adeguatamente dimensionata.

L'A.T.O. ha una dimensione territoriale di 689,15 ettari e vi risiedono 13.500 abitanti, pari al 83 % della popolazione comunale. Il rapporto tra residenti e superficie territoriale è pari a 19 abitanti/ha.

## **DIMENSIONAMENTO STATO DI FATTO**

Superficie territoriale: mq. 7.903.413

Superficie coperta: mq. 950.000

Totale residenti: n. 13.500

Aree standard esistenti (in carico al Comune o di previsione P.R.G. vigente):

- Fa (istruzione + attrezzature di interesse comune) mq. 111.987

- Fb (verde attrezzato e impianti sportivi) mq. 303.505

- Fc (parcheggi) mq. 108.455

Totale (escluso impianti tecnologici) mq. 523.947, pari a 39,4 mq/abitante reale

## **DIMENSIONAMENTO STATO DI PROGETTO**

All'interno della A.T.O. n. 1 sono individuate le seguenti tipologie di aree, elementi ed azioni di trasformabilità:

- Centro storico
- Villa Veneta
- Edificio e complesso di valore monumentale e testimoniale
- Contesti figurativi dei complessi monumentali;
- Edificio e complesso di valore monumentale e testimoniale individuato dal P.A.T.
- Area Extraurbana
- Corridoio ecologico principale
- Urbanizzazione consolidata, a destinazione prevalentemente residenziale
- Urbanizzazione consolidata, a destinazione prevalentemente produttivo/commerciale

- Urbanizzazione diffusa residenziale
- Interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale
- Aree di riqualificazione e riconversione
- Opere incongrue
- Elementi di degrado
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza
- Servizi di interesse comune di iniziativa privata
- Infrastrutture di maggior rilevanza
- Corridoi per infrastrutture
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo – aree a servizi
- Limiti fisici alla nuova edificazione

### Destinazioni d'uso ammesse e quote rispetto alla volumetria:

Residenziale: max 81%

Commerciale-Direzionale max: max 62,5%

### Dimensionamento carico insediativo aggiuntivo

La superficie e la perimetrazione delle aree di espansione e i parametri di edificabilità dovranno essere individuati in sede di P.I., fermo restando il valore massimo della superficie trasformabile come risultante dall'applicazione del rapporto S.A.U./S.T.C.

Volume edificabile: 81% del volume massimo edificabile.

Abitanti teorici aggiuntivi: in relazione al volume massimo edificabile insediabile in sede di P.I..

Gli standard di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 dovranno comunque essere garantiti all'interno di ogni P.I..

In sede di P.I. dovrà comunque essere garantita la quantità minima rapportata al numero degli abitanti teorici prevista dalla LR 11/04 pari a 30 mq per abitante.

Carico Insediativo Aggiuntivo			Standard urbanistici	
			Mq abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale(*)	Mc	400.000	15	15
Commerciale - Direzionale	Mc	50.000	15	15
Produttivo	Mq	50.000	15	15
Turistico	Mq	0	15	15

		Abitante teorico	Mc 150
Totale		Aree per servizi (mq)	Abitanti teorici
		80.000	2.666

(\*) compreso carico aggiuntivo residuo pari a 40.000 mc

## **A.T.O. N. 2 – S.LUCIA**

### **Descrizione**

L'A.T.O. n.2 è rappresentato dalla località di S.Lucia, la più contenuta del comune. Recentemente dotata di importanti servizi quali il parco pubblico e il centro polifunzionale, risulta ad oggi adeguatamente dimensionata.

Un possibile incremento della popolazione, connesso ad un eventuale sviluppo della nascente attività termale individuata nel 2006 dallo strumento urbanistico vigente, non potrà prescindere da una maggior dotazione di attività terziarie attualmente carenti, attraverso la riconversione delle fabbriche per la lavorazione dei marmi presenti a sud del nucleo urbano.

L'A.T.O. ha una dimensione territoriale di 62,44 ettari e vi risiedono 550 abitanti, pari al 3% della popolazione comunale. Il rapporto tra residenti e superficie territoriale è pari a 9 abitanti/ha.

### **DIMENSIONAMENTO STATO DI FATTO**

Superficie territoriale: mq. 624.404

Superficie coperta: mq. 47.800

Totale residenti: n. 550

Aree standard esistenti (in carico al Comune o di previsione P.R.G. vigente):

- Fa (istruzione + attrezzature di interesse comune) mq. 3037

- Fb (verde attrezzato e impianti sportivi) mq. 5033

- Fc (parcheggi) mq. 3980

Totale (escluso impianti tecnologici) mq. 12050, pari a 22 mq/abitante reale

### **DIMENSIONAMENTO STATO DI PROGETTO**

All'interno della A.T.O. n. 3 sono individuate le seguenti tipologie di aree, elementi ed azioni di trasformabilità:

- Centro storico
- Edificio e complesso di valore monumentale e testimoniale
- Edificio e complesso di valore monumentale e testimoniale individuato dal P.A.T.
- Area Extraurbana
- Urbanizzazione consolidata, a destinazione prevalentemente residenziale
- Urbanizzazione consolidata, a destinazione prevalentemente produttivo/commerciale
- Urbanizzazione diffusa residenziale
- Interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale
- Elementi di degrado
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo

### **Destinazioni d'uso ammesse e quote rispetto alla volumetria:**

Residenziale: max 8%

Commerciale-Direzionale max: 12,5%

### **Dimensionamento carico insediativo aggiuntivo**

La superficie e la perimetrazione delle aree di espansione e i parametri di edificabilità dovranno essere individuati in sede di P.I., fermo restando il valore massimo della superficie trasformabile come risultante dall'applicazione del rapporto S.A.U./S.T.C.

Volume edificabile: 8% del volume massimo.

Abitanti teorici aggiuntivi: in relazione al volume massimo edificabile insediabile in sede di P.I..

Gli standard di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 dovranno comunque essere garantiti all'interno di ogni P.I..

In sede di P.I. dovrà comunque essere garantita, al fine di compensare le carenze esistenti, la quantità minima rapportata al numero degli abitanti teorici prevista dalla LR 11/04 pari a 48 mq per abitante.

<b>Carico Insediativo Aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici</b> Mq abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	Mc	37500	15	15
Commerciale - Direzioneale	Mc	10000	15	15
Produttivo	Mq	0	15	15
Turistico	Mq	0	15	15

	<b>Abitante teorico</b>	Mc 150
<b>Totale</b>	Aree per servizi (mq)	Abitanti teorici
	12000	250

## **A.T.O. N. 3 – OSPEDALETTO**

### **Descrizione**

L'A.T.O. n.3 comprende la località di Ospedaletto con particolare riferimento al nucleo urbano.

Caratterizzata da un recente sviluppo soprattutto residenziale, la località ha il suo riferimento principale nella strada statale, sia come ingresso all'abitato che per la presenza delle poche attività commerciali presenti nel nucleo urbano.

Il fronte stradale si caratterizza per la presenza di attività produttive che, in alcuni casi, sviliscono la natura prettamente residenziale di una frazione che soffre della mancanza di una piazza, quale luogo di espressione della vita pubblica e delle attività quotidiane dell'abitato.

L'intero nucleo necessita di una progettazione urbanistica particolareggiata.

Sovradimensionata per le esigenze della frazione risulta invece la dotazione sportiva.

Elemento caratterizzante la frazione è la struttura alberghiera-centro benessere di Villa Quaranta, che ha avviato un processo di riutilizzo compatibile degli edifici storici esistenti.

L'A.T.O. ha una dimensione territoriale di 36,84 ettari e vi risiedono 900 abitanti, pari al 5,5% della popolazione comunale. Il rapporto tra residenti e superficie territoriale è pari a 24 abitanti/ha

### **DIMENSIONAMENTO STATO DI FATTO**

Superficie territoriale: mq. 368.435

Superficie coperta: mq. 71.100

Totale residenti: n. 900

Aree standard esistenti (in carico al Comune o di previsione P.R.G. vigente):

- Fa (istruzione + attrezzature di interesse comune) mq. 9072

- Fb (verde attrezzato e impianti sportivi) mq. 30986

- Fc (parcheggi) mq. 3000

Totale (escluso impianti tecnologici) mq. 43058, pari a 48 mq/abitante reale

### **DIMENSIONAMENTO STATO DI PROGETTO**

All'interno della A.T.O. n. 3 sono individuate le seguenti tipologie di aree, elementi ed azioni di trasformabilità:

- Centro storico
- Villa Veneta
- Contesti figurativi dei complessi monumentali;
- Area Extraurbana
- Urbanizzazione consolidata, a destinazione prevalentemente residenziale
- Urbanizzazione consolidata, a destinazione prevalentemente produttivo/commerciale
- Urbanizzazione diffusa residenziale
- Interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

- Aree di riqualificazione e riconversione
- Infrastrutture di maggior rilevanza

### **Destinazioni d'uso ammesse e quote rispetto alla volumetria:**

Residenziale: max 8%

Commerciale-Direzionale max:19 %

### **Dimensionamento carico insediativo aggiuntivo**

La superficie e la perimetrazione delle aree di espansione e i parametri di edificabilità dovranno essere individuati in sede di P.I., fermo restando il valore massimo della superficie trasformabile come risultante dall'applicazione del rapporto S.A.U./S.T.C.

Volume edificabile: 8% del volume massimo edificabile.

Abitanti teorici aggiuntivi: in relazione al volume massimo edificabile insediabile in sede di P.I..

Gli standard di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 dovranno comunque essere garantiti nella redazione del P.I..

<b>Carico Insediativo Aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici</b> Mq abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	Mc	37500	15	15
Commerciale - Direzionale	Mc	15000	15	15
Produttivo	Mq	0	15	15
Turistico	Mq	10000	15	15

	<b>Abitante teorico</b>	Mc 150
<b>Totale</b>	Aree per servizi (mq)	Abitanti teorici
	7500	250

## **A.T.O. N. 4 – ZONA AGRICOLA**

Trattasi dell'area residuale del territorio di Pescantina rispetto agli A.T.O. di S.Lucia, Ospedaletto e della Città Lineare, caratterizzata da prevalente destinazione agricola.

L'ambito risulta comunque caratterizzato dalla presenza di nuclei abitati sia di antica origine che di piu' recente realizzazione, collocati a ridosso di una viabilità che attraversa il paese, di collegamento tra le frazioni.

Il territorio agricolo risulta notevolmente frazionato, e nel corso degli anni sono stati realizzati ed ampliati edifici produttivi sparsi.

Sono state potenziate le attività agrituristiche e di B&B, quale risposta alle necessità dell'economia agricola, che negli ultimi anni si è sviluppata con attività collaterali e complementari.

Il territorio si caratterizza altresì per la presenza di cave estrattive collocate principalmente nella zona a nord del territorio, tra la ferrovia e il confine con il comune di San Pietro In Cariano.

L'obiettivo che ci si prefigge è di riqualificare il territorio attraverso il trasferimento dei volumi incongrui esistenti con lo strumento del credito edilizio, di riqualificare i nuclei sparsi maggiormente strutturati dotandoli dei necessari servizi, e riconvertire i fabbricati non piu' funzionali al fondo, privilegiando la destinazione turistico – commerciale di servizio per la realtà agricola.

I servizi per tale ambito sono reperiti all'interno degli altri A.T.O.

L'A.T.O. ha una dimensione territoriale di 1.183 ettari e vi risiedono 1.300 abitanti, pari al 8,5% della popolazione comunale. Il rapporto tra residenti e superficie territoriale è pari a 1,0 abitanti/ha.

### **DIMENSIONAMENTO STATO DI FATTO**

Superficie territoriale: mq. 10.808.498

Superficie coperta: mq. 263.500

Totale residenti: n. 1.300

Aree standard esistenti (in carico al Comune o di previsione P.R.G. vigente):

- Fa (istruzione + attrezzature di interesse comune) mq. 6.173

- Fb (verde attrezzato e impianti sportivi) mq. 0

- Fc (parcheggi) mq. 0

Totale (escluso impianti tecnologici) mq. 6.173, pari a 5 mq/abitante reale.

### **DIMENSIONAMENTO STATO DI PROGETTO**

All'interno della A.T.O. n. 1 sono individuate le seguenti tipologie di aree, elementi ed azioni di trasformabilità:

- Centro storico
- Villa Veneta
- Edificio e complesso di valore monumentale e testimoniale

- Contesti figurativi dei complessi monumentali;
- Edificio e complesso di valore monumentale e testimoniale individuato dal P.A.T.
- Area Extraurbana
- Corridoio ecologico principale
- Urbanizzazione consolidata, a destinazione prevalentemente residenziale
- Urbanizzazione consolidata, a destinazione prevalentemente produttivo/commerciale
- Urbanizzazione diffusa residenziale
- Interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale
- Aree di riqualificazione e riconversione
- Opere incongrue
- Elementi di degrado
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza
- Servizi di interesse comune di iniziativa privata
- Infrastrutture di maggior rilevanza
- Corridoi per infrastrutture
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo – aree a servizi
- Limiti fisici alla nuova edificazione

#### **Destinazioni d'uso ammesse e quote rispetto alla volumetria:**

Residenziale: max 3%

Commerciale-Direzionale max: 6,25 %

#### **Dimensionamento carico insediativo aggiuntivo**

La superficie e la perimetrazione delle aree di espansione e i parametri di edificabilità dovranno essere individuati in sede di P.I., fermo restando il valore massimo della superficie trasformabile come risultante dall'applicazione del rapporto S.A.U./S.T.C.

Volume edificabile: 3% del volume massimo edificabile.

Abitanti teorici aggiuntivi: in relazione al volume massimo edificabile insediabile in sede di P.I..

Gli standard di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 dovranno comunque essere garantiti all'interno di ogni P.I..

In sede di P.I. dovrà comunque essere garantita la quantità minima rapportata al numero degli abitanti teorici prevista dalla LR 11/04 pari a 30 mq per abitante.

<b>Carico Insediativo Aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici</b> Mq abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale(*)	Mc	15.000	15	15
Commerciale - Direzionale	Mc	5.000	15	15
Produttivo	Mq	5.000	15	15
Turistico	Mq	0	15	15

	<b>Abitante teorico</b>	Mc 150
<b>Totale</b>	Aree per servizi (mq)	Abitanti teorici
	3.000 (*)	100

(\*) Gli standard primari e secondari sono da soddisfare prioritariamente negli A.T.O. 1, 2 e 3. In sede di P.I. si potranno eventualmente prevedere standard e servizi prioritariamente da inserire nelle aree di urbanizzazione diffusa.

### **3.7 – Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.**

Rif. Legislativo: Art. 13, L.R. 11/2004

#### ***Rif.: Relazione.***

Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

Superficie Agricola Utilizzata (SAU) comunale rilevata al 2007: Fonte ortofoto 2007: 12,19 Km<sup>2</sup>

Superficie Agricola Utilizzata (SAU) comunale rilevata 2001: Fonte ISTAT: 13,065 Km<sup>2</sup>

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 19,71 Km<sup>2</sup>

Rapporto SAU / S.T.C.: 62,85%

S.A.U. massima trasformabile: (SAU x indice regionale Atti di Indirizzo, 1,3% + 10% di cui all'atto di indirizzo lettera c) LR 11/2004): 174.353 mq.

L'incremento del 10% pari a mq 16.000 circa è giustificato dalla forte crescita demografica prevista nei prossimi anni approfondita in fase di dimensionamento.

Qualora, dall'applicazione del Credito edilizio o di altre forme di compensazione, terreni edificati vengano ripristinati agli usi agricoli, la nuova area edificata, corrispondente per superficie all'area liberata, non consuma SAU.

La trasformazione delle aree agricole residuali da P.R.G. vigente, interne all'edificazione consolidata e che alla data di entrata in vigore del P.A.T. non risultino aree appartenenti ad aziende agricole vitali, non consuma S.A.U.

La trasformazione delle aree agricole residuali da P.R.G. vigente, interne all'edificazione diffusa e che alla data di entrata in vigore del P.A.T. non risultino aree appartenenti ad aziende agricole vitali, non consuma S.A.U. qualora la nuova volumetria sia conseguente dall'applicazione del credito edilizio.

L'edificazione all'interno delle aree di "trasformazione programmata" non consuma SAU.

Non si considera trasformazione di zona agricola:

- la trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.), dovendo comunque considerare l'effettivo uso del suolo che evidentemente può variare con il tempo;
- il rimboschimento di aree o il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di bacini di laminazione, discariche, cave;

Tali definizioni in materia di consumo della SAU, troveranno applicazione in assenza di ulteriori precisazioni/disposizioni regionali in materia.

In sede di P.I. andranno stabilite le modalità di utilizzo di tali incrementi di S.A.U.

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.

### **3.8 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

#### **Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità**

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo individuano, alla pari degli “interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione”, la parte del territorio in cui inserire, nella redazione del P.I., le principali nuove aree di espansione e la loro direzione. L’individuazione di tali azioni nel P.A.T. non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al P.I., e non può pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

#### **DIRETTIVE**

La localizzazione dei nuovi insediamenti deve rispondere, nell’ordine, alle seguenti modalità:

- a) Aree che si configurano quale completamento di zone consolidate contigue, che permettano di integrare gli standard delle adiacenti aree già trasformate;
- b) Aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standards di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I.;
- c) Aree non interessate da vincoli di tutela, invariante/bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori.

All’interno degli A.T.O. n.1-2-3, in mancanza dell’individuazione delle “linee preferenziali di sviluppo”, è comunque ammessa la trasformabilità delle aree secondo i principi sopraelencati.

In tutti i casi i limiti alla trasformabilità sono rappresentati dai perimetri degli A.T.O.

L’edificabilità delle nuove aree di edificazione è sempre subordinata a P.U.A. il cui ambito - definito dal P.I. - può ricomprendere anche aree classificate di “edificazione consolidata” e/o altre aree, necessarie per dotazioni infrastrutturali.

### **3.9 – Ambiti di urbanizzazione consolidata.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

#### **Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità**

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati.

Tali ambiti si dividono in:

- a) Aree a urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale;
- b) Aree a urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente produttiva.

Le Aree di urbanizzazione consolidata comprendono la parte di città costruita e la parte già di previsione della strumentazione urbanistica vigente.

#### **DIRETTIVE**

Il P.I., nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata previste dal P.A.T., individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n.380/01.

Il P.I., nell'obiettivo di limitare il consumo dei suoli ad elevata vocazione agricola, laddove emergano nelle aree di edificazione consolidata individuate dal P.A.T., ambiti di aziende agricole esistenti nonché aree di intervento e di investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo agricolo, procede alla ripermimetrazione degli ambiti di edificazione consolidata escludendoli da essi.

Con riferimento alle aziende ricadenti in tali ambiti, il P.I. definirà la possibilità di attivare iniziative di tipo commerciale congruenti all'attività primaria.

Il P.I. provvederà a differenziare le singole zone produttive in relazione alla specifica localizzazione, al fine di definire le attività produttive compatibili nei nuovi insediamenti.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Sono comunque confermate le destinazioni d'uso di cui al primo P.I. (ex P.R.G.) ove non diversamente disposto dalla normativa di P.A.T.

### **3.10 – Ambiti di urbanizzazione diffusa**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

#### **Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità**

Trattasi di ambiti quasi completamente edificati con destinazioni d'uso principalmente residenziale e per servizi, collocati generalmente lungo le strade e provvisti delle principali opere di urbanizzazione.

Tali ambiti si dividono in:

- a) Aree a urbanizzazione diffusa a destinazione prevalentemente residenziale;
- b) Aree a urbanizzazione diffusa a destinazione prevalentemente produttiva.

#### **DIRETTIVE**

Il P.I., negli ambiti di urbanizzazione diffusa previste dal P.A.T., individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n.380/01.

Individua altresì le aree di urbanizzazione diffusa, in cui gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti o di ristrutturazione con modificazione della destinazione d'uso tra diverse categorie urbanistiche, sono subordinati a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.

Il P.I., nell'obiettivo di limitare il consumo dei suoli ad elevata vocazione agricola:

- laddove emergano nelle aree di edificazione diffusa individuate dal P.A.T., ambiti di aziende agricole esistenti nonché aree di intervento e di investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo agricolo, procede alla ripermimetrazione escludendoli da essi;
- consentirà gli interventi di nuova costruzione attraverso l'utilizzo del credito edilizio ottenuto dalla demolizione degli elementi di degrado ambientale e/o opere incongrue site in zona agricola. Le superfici utilizzate per la nuova edificazione così come determinata non concorrono al consumo della S.A.U. massima trasformabile;
- consentirà gli interventi di nuova costruzione attraverso un indice fondiario. In tal caso le superfici utilizzate per la nuova edificazione concorrono al consumo della S.A.U. massima trasformabile.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Sono comunque confermate le destinazioni d'uso di cui al primo P.I. (ex P.R.G.) ove non diversamente disposto dalla normativa di P.A.T.

### **3.11 – Urbanizzazione produttiva, in zona propria, fuori contesto**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

#### **Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità**

Trattasi di edifici produttivi isolati, localizzati in zona propria dal PRG vigente, ubicati all'interno del contesto agricolo.

#### **DIRETTIVE**

Il P.I., nel perseguire una strategia di razionalizzazione di tali strutture produttive, individuerà le azioni di trasformazione e/o ampliamento degli edifici esistenti, con la realizzazione di opere funzionali al recupero ambientale e paesaggistico dell'insediamento.

Il P.I. individuerà i casi nei quali ammettere solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di incentivarne la dismissione anche attraverso lo strumento del credito edilizio.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Sono comunque confermate le destinazioni d'uso di cui al primo P.I. (ex P.R.G.) ove non diversamente disposto dalla normativa di P.A.T.

### **3.12 – Trasformazione programmata**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

#### **Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità**

Trattasi di ambiti di espansione residenziale già presenti nel PRG vigente e non ancora convenzionati.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Sono comunque confermate le destinazioni d'uso di cui al primo P.I. (ex P.R.G.) ove non diversamente disposto dalla normativa di P.A.T.

### **3.13 – Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione o al riordino in zona agricola – Opere incongrue ed Elementi di degrado**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

#### **Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità**

**Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana:** trattasi di aree collocate all'interno o a ridosso della città consolidata, la cui pianificazione e attuazione risulta altresì strategica per il completamento dell'abitato. Tali aree sono da considerarsi unità di minimo intervento a livello progettuale.

**Aree di riqualificazione e riconversione:** trattasi di aree interessate da complessi residenziali, attività collettive, di servizio e/o produttive, dismesse o degradate, di cui interessa, attraverso interventi di sostituzione edilizia, migliorare la compatibilità urbanistica con il contesto circostante.

**Opere incongrue ed Elementi di degrado:** trattasi di elementi in contrasto con il contesto territoriale in cui sono collocate.

#### **DIRETTIVE**

Il P.I. provvederà alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico ed edilizio di tali aree e manufatti, ed a disciplinare gli interventi ammissibili al fine di definirne gli utilizzi compatibili con la zona omogenea di riferimento ed i relativi parametri urbanistici, stabilendo i criteri di recupero, ampliamento e/o nuova costruzione nonché la dotazione prescritta dalle vigenti disposizioni di legge e gli interventi di mitigazione ambientale da adottarsi.

Il P.I. per le attività di cui non riterrà ammissibile la permanenza, provvederà alla disciplina delle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio a fini compensativi.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Nelle more di quanto previsto dalle direttive sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001 e gli interventi di cui alla lett. 2bis, al comma 2, dell'art. 44 della LR n. 11/2004.

### **3.14 – Zone di ammortizzazione o di transizione**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

#### **Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità**

Trattasi di aree collocate in una strategica posizione di filtro tra le barriere infrastrutturali ed i centri consolidati residenziali.

#### **DIRETTIVE**

Il P.I. provvederà a definire la destinazione urbanistica dei suoli, in conformità ai vincoli previsti su tali aree, limitando la destinazione residenziale e prevedendo attività di servizi, commerciali, turistiche o confermando la destinazione agricola dei suoli.

In tali ambiti il P.I. subordinerà gli interventi alla approvazione di uno o più PUA, in conformità con i contenuti, i parametri e gli indici proposti dalle schede di intervento.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Nelle more di quanto previsto nelle direttive, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dalla vigente normativa di PRG. E' ammesso altresì il recupero con trasposizione delle volumetrie esistenti attraverso la redazione di un piano attuativo, confermando le destinazioni d'uso esistenti.

### **3.15 – Attività produttive fuori zona**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Trattasi di aree nelle quali sussistono attività produttive consolidate, ubicate in zona impropria.

#### **DIRETTIVE**

Il P.I. provvederà alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico ed edilizio di tali aree, ed a disciplinare gli interventi ammissibili al fine di definirne le utilizzazioni compatibili con la zona omogenea di riferimento ed i relativi parametri urbanistici, stabilendo i criteri di recupero, ampliamento e/o nuova costruzione nonché la dotazione prescritte dalle vigenti disposizioni di legge e gli interventi di mitigazione ambientale da adottarsi, assumendo i criteri previsti dalla Circolare Regionale n° 16 del 30.07.2001.

Il P.I. per le attività di cui non riterrà ammissibile la permanenza, provvederà alla disciplina delle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio a fini compensativi.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Nelle more di quanto previsto nelle direttive, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dalla vigente normativa di PRG.

### **3.16 – Servizi di interesse comune di maggior rilevanza.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

#### **Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità**

Trattasi di aree e/o complessi di servizi istituzionali pubblici e privati a scala comunale esistenti.

#### **DIRETTIVE**

Il P.I. provvederà a disciplinare nuovi ambiti per attuare le strategie di Piano e le dotazioni prescritte dalle disposizioni di legge vigenti.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

L'attuazione delle previsioni del P.A.T. potrà avvenire mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

### **3.17 – Area extraurbana a prevalente destinazione agricola.**

Rif. Legislativo: Artt.43-44-45, L.R. 11/2004

#### **Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità**

Trattasi delle zone a prevalente destinazione agricola.

#### **DIRETTIVE**

Il P.I. individua:

- a) gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale, e di conseguenza ridefinire il perimetro del territorio agricolo;
- b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico – ambientali, tecnico agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, secondo le previsioni del P.A.T.;
- c) le modalità d'intervento e le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal P.A.T. per gli edifici con valore storico-ambientale. Tali trasformazioni sono ammesse esclusivamente se gli immobili interessati dispongono o realizzano le necessarie opere di urbanizzazione, e sono coerenti o vengono resi tali, con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente.
- d) gli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare, integrando le individuazioni ed indicazioni del P.A.T..
- e) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Per gli interventi ricadenti in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previste nel prontuario che sarà elaborato con il P.I., ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della L.R. 11/2004, il P.I. individua, quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio i vincoli, le tutele e le invariante previste dalle presenti norme.

Nelle more dell'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, nelle zone a prevalente destinazione agricola non diversamente tutelate dalle presenti norme, sono ammessi gli interventi previsti in applicazione dell'art. 48 di cui al titolo VI della LR. n. 11/2004.

### **3.18 – Area extraurbana - Parco dell'Adige**

#### **Rif.: Tav. 4 - Carta delle trasformabilità**

Trattasi di ambito di rilevanza ambientale collocato lungo il fiume Adige.

#### **DIRETTIVE**

Il P.I. recepisce l'individuazione di tale ambito come determinato dal P.A.T., allo scopo di ottenere una complessiva salvaguardia rurale, la tutela e valorizzazione delle caratterizzazioni ambientali e delle connotazioni naturalistiche e paesaggistiche presenti nell'ambito fluviale.

In particolare potranno essere integrati i censimenti degli elementi puntuali e lineari di antica origine che caratterizzano ed identificano il territorio agricolo - fluviale.

Il P.I. si propone di promuovere la pubblica fruibilità e godibilità degli spazi pubblici e/o di uso pubblico e/o demaniali in esso contenuti.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

All'interno di tale ambito è ammissibile:

- la realizzazione di edifici funzionali alla conduzione dei fondi agricoli ai sensi della L.R. n.11/04;
- In sede di stesura del P.I. potrà essere ammesso l'ampliamento del 10%, anche all'interno dell'ambito stesso, del perimetro delle aree residenziali che ricadano nell'ambito per oltre il 70% della superficie totale individuata dal vigente strumento urbanistico comunale, da destinare ai soli fini residenziali o per attività a servizio della residenza;
- l'intervento finalizzato al recupero funzionale delle attività, degli edifici o dei volumi esistenti, regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante; Tali recuperi verranno disciplinati dal P.I. da apposita schedatura, incentivandone la rilocalizzazione all'esterno dell'ambito;

Le uniche forme di visitazione e/o attraversamento ammesse, fatta esclusione per i residenti e per i transiti connessi alle attività agricole del territorio, sono quelle pedonali, ciclabili ed equestri.

Ad ulteriore valorizzazione del territorio interessato dovranno essere previste quinte alberate di schermatura e/o scenografiche ed individuati idonei punti di sosta, ristoro ed osservazione direttamente connessi alla pubblica fruibilità dell'area e localizzati lungo i percorsi rurali.

La progettazione delle nuove strutture dovrà essere informata all'assoluto rispetto dei siti, prevedere l'utilizzazione di materiali e tecniche costruttive conformi alle tradizioni locali e congrui alle peculiarità ambientali, nonché prevedere dettagliate ed idonee soluzioni per la

ricomposizione ambientale (quali schermature alberate, ecc.).

Sono prescritte la conservazione e la tutela di tutti gli elementi di rilievo ambientale, quali:

- filari alberati, macchie arboree, siepi e vegetazione spontanea lungo l'alveo dell'Adige e dei corsi d'acqua, lungo il tracciato dei percorsi o a marcare le linee di confine tra i poderi;
- percorsi di immersione nel territorio rurale, dei quali non devono essere modificati il tracciato, né la pavimentazione originaria. Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne;
- alveatura e tracciato dei corsi d'acqua.

E' fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi e le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, agro-silvo-pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti, se non per particolari e motivate esigenze di pubblica utilità e/o fito-sanitarie.

Successivamente all'abbattimento di piante ad alto fusto, sia isolate sia in filari, l'imprenditore deve procedere alla piantumazione, nell'ambito della stessa azienda, di altrettanti alberi, preferibilmente in filari disposti lungo i confini, i percorsi o i fossi o in piccole macchie boschive. Sono ammessi lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante. E' ammesso modificare il tipo di coltura praticata.

E' prescritta la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamenti diffusi.

Sono consentite la sistemazione e la razionalizzazione della viabilità esistente, nonché l'apertura di nuovi percorsi, purché a servizio dell'attività agricola.

- Tali nuovi percorsi dovranno essere realizzati nel rispetto della partitura fondiaria attuale, con sezione di larghezza non superiore a ml. 2,50 e con fondo sterrato.
- Non è ammessa in nessun caso la pavimentazione, con qualsiasi materiale, dei percorsi campestri attuali e di quelli da realizzare ex novo.

In tutto l'ambito è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli inerenti il percorso attrezzato, i punti di osservazione, i punti di sosta e ristoro e comunque indicanti pubblici servizi e attrezzature pubbliche.

- Tali insegne, che dovranno avere modeste dimensioni, dovranno essere posizionate esclusivamente lungo i tracciati dei percorsi e dovranno essere realizzate in legno, con scritte e figure in colori tenui.
- In questi ambiti è ammessa l'attività agrituristica, a condizione che siano utilizzate strutture edilizie già esistenti, adattate anche con interventi di ristrutturazione e senza alcun aumento di volume.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

Il P.I. promuoverà forme di incentivazione e tutela della strutture connesse alle attività agricole orientate alla cultura biologica.

### **3.19 – Rete ecologica locale.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

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

Essa è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da gangli primari e secondari. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete:

- aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat,
- Siti di Interesse Comunitario;
- aree boscate;
- corsi d'acqua naturali e artificiali;
- prati, ed incolti;
- siepi e filari.

### **DIRETTIVE**

Il P.I., sulla base delle previsioni del P.A.T., provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni relativi alla tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare:

- a) I nodi, che rappresentano tipi di habitat principali e che ne assicurano la conservazione;
- b) I corridoi e aree di sosta, che permettono alle specie di disperdersi e di migrare tra differenti nodi, riducendo così l'isolamento e migliorando la coesione del sistema naturale;
- c) Le zone tampone, che proteggono la rete da influenze esterne potenzialmente negative;
- d) Le aree di riqualificazione ambientale, che si aggiungono, o ingrandiscono i nodi, permettendo alla rete di raggiungere una dimensione ottimale.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Nelle more dell'approvazione del P.I., sulla base delle precedenti direttive vengono poste le seguenti prescrizioni e vincoli:

- a) Gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;

b) I nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.

### **3.20– Corridoio ecologico principale**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

#### **Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità**

Il corridoio ecologici individuato dal PAT è posto sul Progno Fumane. La funzione di tale corridoio è esaltata dal fatto di essere delle idrovie all'interno di una matrice antropizzata. Tale peculiarità mantiene e favorisce le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento.

I corsi d'acqua svolgono il ruolo di “corridoio ecologico”, ovvero di una fascia continua di maggiore naturalità che collega differenti aree naturali tra loro separate (nodi, zone cuscinetto, ambiti di tutela degli elementi di naturalità a matrice agraria), limitando gli effetti negativi della frammentazione ecologica causati dalla attuale artificializzazione diffusa.

Tali corridoi verdi partecipano alla costruzione della rete ecologica del PAT, ossia all'insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal Piano, messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

#### **DIRETTIVE**

Il P.I., sulla base delle previsioni del P.A.T., provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni relativi alla tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare:

- a) I nodi, che rappresentano tipi di habitat principali e che ne assicurano la conservazione;
- b) I corridoi e aree di sosta, che permettono alle specie di disperdersi e di migrare tra differenti nodi, riducendo così l'isolamento e migliorando la coesione del sistema naturale;
- c) Le zone tampone, che proteggono la rete da influenze esterne potenzialmente negative;
- d) Le aree di riqualificazione ambientale, che si aggiungono, o ingrandiscono i nodi, permettendo alla rete di raggiungere una dimensione ottimale.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Nelle more dell'approvazione del P.I., sulla base delle precedenti direttive vengono poste le seguenti prescrizioni e vincoli:

- a) Gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari

vanno conservate;

b) I nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.

### **3.21 – Barriera infrastrutturale**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

#### **Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità**

Trattasi di ostacoli di origine antropica, quali infrastrutture ed elementi edificati che costituiscono limitazione e ostacolo per le relazioni funzionali e di mobilità sia naturalistiche che antropiche tra parti di territorio naturale.

#### **DIRETTIVE**

Il P.I., al fine di mitigare tale conflittualità tra il territorio naturale e tali elementi:

- ✓ aggiorna e integra l'individuazione delle barriere infrastrutturali effettuata dal P.A.T.;
- ✓ ricuce e ricostituisce le relazioni interrotte dall'interposizione delle infrastrutture, anche attraverso l'eventuale individuazione, in punti strategici, di vie di passaggio e comunicazione calibrati, nel tipo e nelle dimensioni, rispetto alle necessità specifiche;
- ✓ promuove ed incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto;
- ✓ promuove la riqualificazione delle aree adiacenti alle barriere all'interno degli insediamenti, affinché non assumano i connotati di "retro urbano";
- ✓ salvaguarda il carattere di continuità del contesto naturale/paesaggistico;
- ✓ prevede dove necessario adeguate opere di mitigazione degli impatti visivi e acustici;
- ✓ individua la corretta localizzazione di by-pass faunistici e stabilisce le priorità di intervento in considerazione della presenza del sistema natura 2000.

### **3.22 – Barriera naturale**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

#### **Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità**

Trattasi di ostacoli di origine naturale, che costituiscono limitazione e ostacolo per le relazioni funzionali e di mobilità sia naturalistiche che antropiche tra parti di territorio naturale.

#### **DIRETTIVE**

Il P.I., al fine di mitigare tale conflittualità tra il territorio naturale e tali elementi:

- ✓ aggiorna e integra l'individuazione delle barriere naturali effettuata dal P.A.T.;
- ✓ ricuce e ricostituisce le relazioni interrotte dall'interposizione delle infrastrutture, anche attraverso l'eventuale individuazione, in punti strategici, di vie di passaggio e comunicazione calibrati, nel tipo e nelle dimensioni, rispetto alle necessità specifiche;
- ✓ promuove ed incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto;
- ✓ promuove la riqualificazione delle aree adiacenti alle barriere all'interno degli insediamenti, affinché non assumano i connotati di "retro urbano";
- ✓ salvaguarda il carattere di continuità del contesto naturale/paesaggistico;
- ✓ prevede dove necessario adeguate opere di mitigazione degli impatti visivi e acustici;
- ✓ individua la corretta localizzazione di by-pass faunistici e stabilisce le priorità di intervento in considerazione della presenza del sistema natura 2000.

### **3.23 – Cono visuale**

#### **Rif.: Tav. 4 – Carta delle trasformabilità**

Trattasi di contesti di pregio paesaggistico – ambientale di cui valorizzare la visibilità.

#### **DIRETTIVE**

Il P.I., recependo le previsioni del P.A.T., definisce ed integra un repertorio dei "coni visuali", che costituisce il risultato di una ricerca sulle vedute paesaggistico – ambientali

Il P.I. inoltre deve:

- a) per le vedute nelle quali è stata riscontrata la conservazione dei caratteri originali, individuare l'area oggetto della veduta e disciplinarne la tutela anche in rapporto al punto di osservazione;
- b) per le vedute nelle quali è stata riscontrata la trasformazione dei caratteri originali, verificare il rapporto tra la necessità delle scelte urbanistiche comunali e la trasformazione della veduta panoramica indagata, definire il tipo di azione da praticare al fine di arrestare o invertire la tendenza dei processi anomali, ovvero introdurre correttivi e mitigazioni in modo da recuperare gli elementi di qualità delle vedute;
- c) verificare le possibili interferenze con la visuale interessata e il grado di incidenza, definendo le eventuali mitigazioni, disciplinando la pianificazione paesaggistica, introducendo norme per la manutenzione della vegetazione d'alto fusto e arbustiva finalizzata alla tutela dei valori panoramici ed al realizzarsi di situazioni armoniche coerenti fra la valenza naturalistica e quella paesaggistica.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

In attesa dell'approvazione del P.I., per i coni visuali sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

- a) A tal fine sono vietate modifiche allo stato dei luoghi che alterino in modo significativo e/o impediscano le visuali anche quando consentite dalle normative relative alle classificazioni per zona, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione.
- b) La salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, mediante puntuale istruttoria e prescrizioni specifiche da parte del responsabile del procedimento, dei membri esperti in materia ambientale e responsabile del provvedimento finale, che dia conto del rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite dal provvedimento abilitativo in esame, nonché attraverso prescrizioni relative alla messa a dimora di essenze vegetali o altre opere di mitigazione, purché non concorrano ad impedire la visuale sul contesto tutelato.

### **3.24 – Infrastrutture della mobilità: Piste ciclabili.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

#### **DIRETTIVE**

Il P.I. recepirà la programmazione settoriale delle piste ciclabili di attraversamento del territorio.

### **3.25 – Corridoio per infrastrutture: viabilità e svincoli di progetto.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

#### **Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità**

Trattasi delle aree interessate dalla previsione di nuova viabilità e svincoli di progetto.

Il P.A.T., definisce i tracciati di progetto come indicazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore.

#### **DIRETTIVE**

Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alla viabilità ed agli svincoli di progetto o da potenziare, sia ai fini delle norme di sicurezza, che ai fini di tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Il tracciato indicato nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, impone il vincolo di salvaguardia dall'edificazione, demandando al P.I. l'indicazione di dettaglio del tracciato senza che ciò costituisca variante al P.A.T..

## **ART. 4 – IL TERRITORIO AGRICOLO**

Il territorio agricolo viene definito dal P.A.T. sulla base dello specifico progetto urbanistico, e normato ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

L'ambito agricolo è parte integrante del sistema del territorio aperto, ed è individuabile sia nell'ATO con prevalenza di peculiarità del sistema ambientale e paesaggistico, che in quelli con prevalenza di caratteri del sistema insediativo.

Il P.I. provvede all'individuazione degli edifici rurali presenti nel territorio agricolo stabilendo gli interventi necessari per il loro mantenimento e/o recupero, mediante la predisposizione di apposito "prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo".

### **Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti**

Negli edifici esistenti, fatte salve le disposizioni indicate per gli immobili di valore culturale, quelle per i singoli ATO e/o dal successivo P.I., sono consentiti:

- interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- interventi di riqualificazione ambientale.

### **Edifici con utilizzazioni multiple, non più funzionali alle esigenze del fondo**

Il P.I. individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, per i quali possono essere consentiti utilizzi diverse da quello agricolo, esclusivamente se gli immobili interessati:

- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, mediante modifica degli elementi che contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi, quali dimensione, forma, colore, ecc., nei limiti della volumetria massima esistente.

### **Edificabilità**

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

Nel territorio agricolo sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole – produttive, così come definite dalla LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.I., nell'obiettivo di preservare e limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale, individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale, con particolare riferimento alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, del loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, etc.) ed eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti disposizioni sui caratteri tipologici degli edifici, le disposizioni date dal P.I., compresi i limiti di altezza e di distanza, gli indirizzi per la riqualificazione ambientale delle aree scoperte, nonché le disposizioni specifiche indicate per gli ATO.

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

Gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi:

- rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- prevedere 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.

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

Le disposizioni sulla volumetria, sulle distanze e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti sono rispettivamente stabiliti dagli Ispettorati Regionali per l'Agricoltura e dalle disposizioni della DGR n. 3178/2004 e s.m.i.

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

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

Il P.I. 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.

In ogni caso al fine di garantire la sostenibilità ambientale:

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

#### **e) Vincoli**

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;

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 1, è determinato sulla base dell'apposito provvedimento emanato dalla Regione del Veneto.

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo – produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del P.I.

La demolizione parziale o totale delle abitazioni o delle strutture agricolo – produttive, riduce o elimina il vincolo.

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.

Le Serre, i Vivai e gli allevamenti vengono disciplinati dal PI, ai sensi della LR n. 11/2004, attenendosi alle indicazioni contenute negli specifici provvedimenti della Giunta Regionale, rispettivamente la DGR n. 172/2010 e la DGR n. 3178/2004, come modificata dalla DGR n. 329/2010.

#### **f) 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.

Il P.I. 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, 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.

#### **g) Miglioramenti fondiari**

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

Nell'ATO n. 4 – Zona agricola, qualora i miglioramenti fondiari richiedano trasformazioni all'attuale configurazione del suolo, comprese modifiche o eliminazioni di opere di contenimento naturali o artificiali (balze naturali con i propri profili, muretti, pavimentazioni di strade), è necessario specifica autorizzazione dal Comune che potrà essere rilasciata sulla base di un progetto comprendente:

- relazione geologica/idraulica, redatta da tecnici abilitati, contenente anche le motivazioni del miglioramento fondiario proposto, la indicazione delle caratteristiche geo-morfologiche del terreno, le modalità di intervento per risolvere eventuali problemi di dilavamento delle scarpate e deflusso delle acque, ecc.;
- planimetria e particolari costruttivi delle eventuali opere di consolidamento e dei terrazzamenti;
- indicazione dei movimenti di terra necessari, specificando la quantità e il tipo di materiale da apportare, e/o da asportare, indicandone l'utilizzo;
- Per gli eventuali muri di contenimento sono prescritti l'impiego di materiali/tecniche coerenti con il contesto ambientale e con la tradizione storica locale.

#### **h) Tutela ambientale**

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

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;

- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, 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 quello pedonale, ciclabile e per l'equitazione. In tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali e della rete scolante;
- 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;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;

Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese quelle attinenti la regimazione e alla ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del P.A.T. o del P.I. 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;
- introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- 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;

Le recinzioni devono essere realizzate con tipologie ed uso di materiali tradizionali.

**i) 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 si adottano 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;
- sostenere le iniziative finalizzate alla realizzazione di centrali a biomasse al fine di abbattere l'emissione nel territorio di Azoto, Fosforo e Potassio.

## **ART. 5 PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I. E PER LA QUALITA' URBANISTICO/AMBIENTALE DEGLI SPAZI APERTI**

### **5.1 Vegetazione in ambito urbano e nel territorio aperto**

Nei diversi contesti urbani e di spazio aperto, al fine di mitigare e compensare le azioni di Piano, il P.A.T. promuove l'impiego preferenziale di specie vegetali autoctone da definirsi in modo specifico in fase di P.I. La scelte delle specie dovrà tuttavia rispondere ai seguenti criteri:

- nell'ambito delle aree soggette a particolare tutela paesaggistica ed ambientale, i progetti di trasformazione e/o recupero edilizio dovranno contenere apposita planimetria dell'area di intervento con indicata la vegetazione arborea ed arbustiva presente, corredata da appropriata documentazione fotografica, nonché una proposta di sistemazione vegetazionale;
- 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;
- ai proprietari dei suoli ove ricadono le alberature è fatto obbligo di mantenerle e conservarle, nonché di provvedere alla reintegrazione degli esemplari estinti, danneggiati o malati, con altri della stessa specie;
- sono considerate di valore paesaggistico, e pertanto soggette a vincolo di conservazione, le seguenti alberature del territorio agricolo e urbano:
  - le alberature lungo i corsi d'acqua e quelle appartenenti agli impianti storici;
  - le specie arboree costituenti alberi isolati di segnalazione (es. le coppie di cipressi ai confini di proprietà, etc.);
  - gli alberi isolati, sparsi o in gruppo di specie alloctona sono considerati di valore paesaggistico solo nei casi in cui si tratti di esemplari di considerevole dimensione ed età, e pertanto aventi valore naturalistico integrato nel paesaggio, o che presentino nell'impianto in gruppo valenza di biotopi di interessante natura e consistenza; tra le specie autoctone sono altresì tutelate quelle appartenenti agli impianti dei parchi e giardini storici.

### **5.2 Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile**

Il P.A.T. promuove lo sviluppo 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.

Il P.I. approfondirà l'uso di tali tecniche costruttive relativamente alle caratteristiche morfologiche e paesaggistico-ambientali del territorio.

Per quanto concerne gli ambiti dei centri storici il P.I. dovrà definire una regolamentazione nell'utilizzo delle soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico, (pannelli solari termici, pannelli fotovoltaici, microeolico, ecc.) a garanzia di un loro corretto inserimento ambientale, relativamente agli interventi urbanistici attuativi nei nuovi insediamenti, il P.I. dovrà prevedere una loro valutazione in riferimento al loro impatto ambientale e, più in generale, riguardo le soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico alternativo.

### **5.3 Requisiti per il benessere abitativo e il risparmio energetico**

Fatte salve le norme di legge vigenti in materia, i requisiti obbligatori, ritenuti essenziali per il raggiungimento del benessere abitativo sono i seguenti:

- 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;
- 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);
- 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.

### **5.4 Compatibilità ambientale degli interventi**

Il P.I., nell'assegnazione degli indici di zona, può riservare parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T., 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 P.I. determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi, ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive.

- Il P.I. individuerà gli ambiti nei quali la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, dovrà contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
- Il divieto, lungo i corridoi ecologici indicati in cartografia della rete ecologica regionale, di asportare specie erbacee ed arboree che servono da alimentazione per gli animali;

- La progettazione del verde sia eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di quelle non autoctone o alloctone invasive.

## **5.5 Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico**

Il P.A.T. prevede opere di mitigazione per gli effetti diretti che le azioni del Piano provocano sull'ambiente, e opere di compensazione per gli effetti indiretti causati da interventi non direttamente connessi alle azioni del Piano.

### *Mitigazione idraulica*

- 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;
- Le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e 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 a rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scolari, al fine di ritardarne la velocità di deflusso;

Il PI individuerà gli ambiti del territorio comunale nel quale si dovranno applicare le predette norme di salvaguardia e mitigazione idraulica.

Le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 113 del D. Leg.vo 152/06, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione:

- 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 (DGR 3637/2002 e 1322/2006);
- in caso di nuove lottizzazioni, si dovranno prevedere dei volumi di invaso con volume minimo determinato dalla normativa vigente, e comunque concordato con i consorzi/enti competenti, per la raccolta delle acque piovane (bacino di laminazione) al fine evitare il sovraccarico della rete superficiale di scolo con i maggiori picchi di piena dovuti alla ridotta permeabilità del suolo;
- in fase di progetto, nella rete di smaltimento delle acque prediligere collettori di drenaggi di grandi diametri;
- le tubazioni in cls o ca a servizio dei sistemi di collettamento delle acque, nel caso in cui presentino pendenze inferiori allo 0.5%, dovranno essere obbligatoriamente

posate su letto in calcestruzzo armato di idonea rigidità per evitare cedimenti delle stesse;

- valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante;
- per i fossati e gli scoli esistenti, mantenere dei profili naturali del terreno evitando l'occlusione, l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde, preservando le dimensioni di ampia sicurezza e il relativo corredo di alberature e siepi;
- divieto di tombamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza; in caso di tombamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti;

Devono essere comunque rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica e le disposizioni dettate per i singoli ATO.

#### *Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima*

Al fine di mitigare l'effetto dell'urbanizzazione e rendere meno evidente il limite fra il contesto urbano e il sistema ambientale circostante, il comune valuta l'opportunità di adottare un "Regolamento di sviluppo e gestione del verde" che riporti una normativa specifica 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 aree previste in trasformazione (aree di espansione, aree dismesse o defunzionalizzate da recuperare) valuta l'opportunità di sviluppare 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 accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati, 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), uso di materiali di finitura delle superfici con caratteristiche termofisiche sfavorevoli, scarsa presenza di vegetazione;

- considerare il verde 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.

#### *Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti.*

Nella progettazione dei nuovi assi viari, o nella riqualificazione di quelli esistenti, il Comune adotta misure atte a promuovere:

- a) l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, adeguando 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) in sede di analisi specifiche, se si rileva che negli agglomerati e nelle zone sussiste il superamento ovvero il rischio di superamento del valore limite giornaliero per le polveri PM<sub>10</sub>, il Comune promuove 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) introdurre 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 in sede propria;
- h) mantenere una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento, o perimetrali, e le aree destinate ad usi ricreativi;
- i) in riferimento al Piano di Zonizzazione Acustica, accertato che le azioni del P.A.T. non contrastano con i risultati del piano di zonizzazione acustica e relative prescrizioni (DT n.667 del 01.12.2000), il Piano degli Interventi del P.A.T., in sede di sua predisposizione, dovrà interagire e coordinarsi con tali risultati e prescrizioni.

#### *Mitigazione degli effetti dell'illuminazione artificiale*

Il Comune, nella progettazione o nella riqualificazione degli impianti d'illuminazione pubblica adotta misure atte a, al fine di diminuire l'impatto luminoso, anche a favore di un risparmio energetico così come previsto dalla Legge della Regione Veneto n. 17 del 7 agosto 2009 "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli

osservatori astronomici” con predisposizione di apposito Piano dell’illuminazione per il contenimento dell’inquinamento luminoso (PICIL).

Inoltre anche l’illuminazione artificiale da predisporre lungo il territorio (aree private) dovrà essere considerata come fattore di primaria importanza per la definizione e valorizzazione dell’immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne, avvalendosi di prodotti volti all’abbattimento dell’inquinamento luminoso ed al risparmio energetico (L.R. 17/2009).

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.

#### *Mitigazione per le acque reflue di scarico*

Il Comune incentiva la realizzazione di misure atte a:

- a) realizzare unità paranaturali, interposte tra gli impianti di depurazione e i corpi idrici ricettori o inserendo sistemi di fitodepurazione come trattamenti terziari;
- b) nella 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 nei diversi 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, prescrive 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.

#### *Creazione di Aree boscate o destinate al rimboschimento.*

Rif. Legislativo: D. lgs. 42/2004 art. 142 lett. g)

Il P.I. individua le modalità e le tecniche per la realizzazione nuove *Aree boscate o destinate al rimboschimento*. Tali ambiti di nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali saranno realizzati in funzione della quantificazione e della previsione di dotazioni minime di alberature, quale forma di compensazione per le azioni del P.I. Si dovrà impiegare una

metodologia che rispetti il principio della sostenibilità e della invarianza della CO<sub>2</sub> dispersa nell'aria, che prevede di compensare in parte la CO<sub>2</sub> emessa nella fase di gestione dell'insediamento con una idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari...).

Il P.I. provvede inoltre ad individuare e ad organizzare eventuali spazi privi di alberature valutando la possibilità di ampliamento delle "alberature e siepi" mediante piantumazione di siepi, boschetti, ecc., con le seguenti caratteristiche:

- fasce vegetative, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza di parchi, aree protette, ecc;
- fasce vegetative, siepi fitte di connessione ecologica, nelle zone ove emergono i valori di dispositivi di filtro efficaci ed adeguati alla specifica situazione territoriale e alle relative esigenze (fasce tampone boscate di adeguata profondità e correttamente strutturate, barriere vegetali, ecc.). Per la scelta delle specie vegetali, il PI promuove l'impiego preferenziale di specie vegetali autoctone, tra quelle le cui caratteristiche generali meglio rispondono alla specifica situazione;
- ridurre il disagio o danno provocato alle aziende agricole operanti, riorganizzando e ripristinando le condizioni di operatività delle funzioni agricole (ad esempio garantendo, tra i corpi aziendali separati dalle infrastrutture, i collegamenti minimi funzionali alla conduzione dell'attività agricola);
- ricucire, ove necessario, i collegamenti (viari, pedonali, ciclabili, destinati ai mezzi agricoli, ecc) interrotti.

Le modalità di attuazione degli interventi di mitigazione/compensazione a mezzo di barriere vegetali dovrà essere predisposta in seguito alla valutazione puntuale dei parametri perequativi relativi ai nuovi insediamenti.

## **ART. 6 - NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI.**

### **6.1 – Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le varianti di cui al DPR 447/98.**

Rif. Legislativo: Art.13, comma 1, lett. n), L.R. 11/2004

Il P.A.T. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR 447/98, 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." pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della sulla valutazione ambientale strategica.

Per le varianti che comportino modificazioni al P.A.T., si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98, con quelle di variazione del P.A.T. mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 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 e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento.

Per i progetti che comportino modificazioni al P.I., previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, 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 dell'avviso di cui al precedente periodo.

Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del P.I., la determinazione costituisce adozione di variante al P.I., alla quale si applica la procedura di cui all'art. 18, L.R. 11/2004.

Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il Consiglio Comunale.

**6.2 – Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate.**

Rif. Legislativo: art. 13, L.R. 11/2004

Il P.A.T. individua all'intersezione tra via Monti Lessini e la Strada Provinciale n.1-A l'ambito preferenziale per la localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture ad esse assimilate.

### **6.3 – Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.A.T., in rapporto alla VAS.**

Rif. Legislativo: Direttiva comunitaria 2001/42/CE

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il P.A.T. determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisi ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

#### **DIRETTIVE**

L'attuazione delle previsioni del P.A.T., nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.

Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenta alla Città una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.

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 P.A.T..

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 P.I., 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 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, che muovano nella direzione di assicurare il contributo della Città di Pescantina agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
- d) alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
- e) l'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.

In relazione a tale verifica la Giunta può proporre l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive nell'attuazione del P.A.T..

#### **6.4 – Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (c.d. Condono Edilizio).**

Il rilascio della sanatoria edilizia (C.D. Condono Edilizio), se da un lato rende legittimo l'edificio che era, strutturalmente e funzionalmente, abusivo, dall'altro non conferisce nessun ulteriore automatico beneficio o vantaggio, attuale o potenziale.

In particolare, con la sanatoria edilizia non è automaticamente variata la destinazione urbanistica del terreno dove insiste l'edificio condonato e nemmeno può ritenersi mutata la relativa normativa urbanistica.

#### **6.5 - Norma di Flessibilità**

Il P.I., in conseguenza del dettaglio di scala, e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi, dai perimetri da questo delineati per le Aree di Urbanizzazione Consolidata e Diffusa, nel limite del 10% alle seguenti condizioni:

- ✓ che in sede di P.I., siano rispettati il limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT, e il dimensionamento complessivo previsto per l'A.T.O. di appartenenza;
- ✓ 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 e alla riqualificazione dei margini degli insediamenti.
- ✓ Che tali modifiche non comportino edificazioni lungo le strade di interconnessione tra aggregati insediativi (costruzioni a “nastro”) e la fusione tra gli stessi, avendo cura che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella VAS.

## **6.6 – Applicazione del P.A.T., criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.**

Ai sensi del comma 5, art. 48, L.R. 11/2004, a seguito dell'entrata in vigore del P.A.T., il Piano Regolatore Generale vigente acquista il valore e l'efficacia del P.I., per le sole parti compatibili con il P.A.T..

L'attuazione delle previsioni del P.A.T. mediante P.I. 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.

In sede di formazione del primo P.I., ai sensi dell'art.18 della L.R. n.11/04, l'amministrazione comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e attuazione del P.A.T., sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede 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. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T. potrà successivamente avvenire per fasi, attraverso varianti al P.I. che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e /o per temi. In ogni caso ogni variante al P.I. è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.

Ai sensi del comma 11, art. 14 della L.R. 11/2004, l'entrata in vigore del P.A.T. comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati.

L'entrata in vigore del P.A.T. 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.

L'adozione e l'entrata in vigore del P.A.T. 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;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T. 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 P.A.T., 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 P.A.T., 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 P.A.T., 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.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera 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 P.A.T. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

Sono 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.