



Comune di  
**CAVAION VERONESE**

Provincia di  
Verona

**P.A.T.**

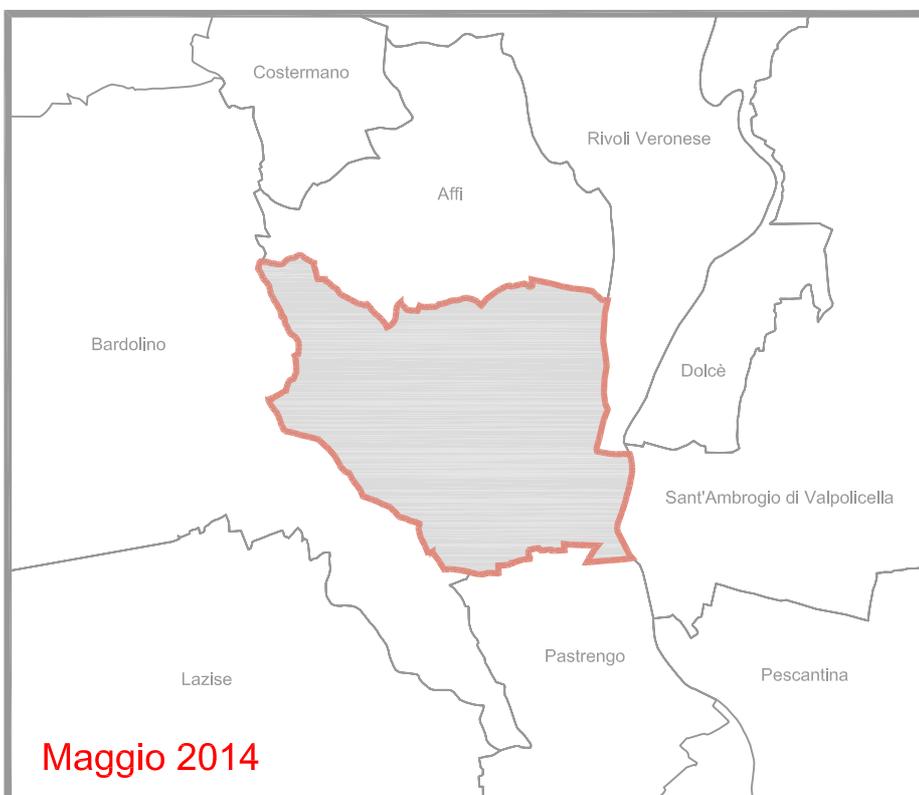
ai sensi della L.R. 11/2004

Elaborato

**N.T.**

## **Norme Tecniche - Schede A.T.O.**

**Elaborato adeguato al parere del Comitato Regionale n. 15 in data 18.04.2014**



**Maggio 2014**

### GRUPPO DI LAVORO

**Resp. Ufficio di Piano del Comune**  
Arch. Andrea Alban

**Progettista Incaricato**  
Arch. Roberto Sbrogiò

**Quadro Conoscitivo**  
Arch. Maddalena Anselmi

**Valutazione Ambientale Strategica**  
Studio Benincà

**Analisi Agronomiche**  
Studio Benincà

**Valutazione VINCA**  
Studio Benincà

**Analisi Geologiche**  
dott. Cristiano Mastella

**Valutazione Compatibilità Idraulica**  
dott. Cristiano Mastella

### **GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

COMUNE DI CAVAION VERONESE  
Sindaco Lorenzo Sartori

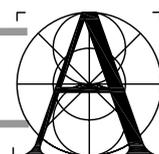
PROVINCIA VERONA  
Direzione Urbanistica

REGIONE VENETO  
Direzione Urbanistica

PROGETTISTA  
Arch. Roberto Sbrogiò

Base cartografica: C.T.R. del Veneto formato shape 2005 - Georeferenziazione: Gauss-Boaga Fuso Ovest

**STUDIO ARCH. ROBERTO SBROGIO'** - Via G. della Casa, 9 - 37122 Verona  
tel. 045 8014083 - fax 045 8035147 - info@studiosbrogio.it



## INDICE

<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	
ART. 1	CONTENUTI DEL P.A.T.	PAG. 5
ART. 2	ELABORATI DEL P.A.T.	PAG. 7
ART. 3	DISPOSIZIONI TRANSITORIE	PAG. 8
<b>TITOLO II</b>	<b>ASSETTO DEL TERRITORIO</b>	
ART. 4	ASSETTO DEL TERRITORIO E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI GENERALI	PAG. 9
ART. 5	ASSETTO DEL TERRITORIO E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI LOCALI	PAG. 11
<b>TITOLO III</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO</b>	
CAPO I	VINCOLI, ELEMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E FASCE DI RISPETTO	PAG. 13
ART. 6	VINCOLI, ELEMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE, FASCE DI RISPETTO	PAG. 13
ART. 6.1	VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. N. 42/2004	PAG. 13
ART. 6.2	VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. N. 42/2004 – CORSI D'ACQUA	PAG. 13
ART. 6.3	VINCOLO A DESTINAZIONE FORESTALE (L.R. 52/78)	PAG. 14
ART. 6.4	VINCOLO ARCHEOLOGICO – D. LGS. N. 42/2004	PAG. 14
ART. 6.5	VINCOLO MONUMENTALE – D. LGS. N. 42/2004 – ELEMENTI PUNTUALI	PAG. 15
ART. 6.6	VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE – R. D. L. 3267 30.12.1923	PAG. 15
ART. 6.7	VINCOLO SISMICO O.P.C.M. 3519/2006 – INTERO TERRITORIO	PAG. 15
ART. 6.8	RETE NATURA 2000 – SITO DI INTERESSE COMUNITARIO (FIUME ADIGE)	PAG. 16
ART. 6.8.1	VALUTAZIONE DI INCIDENZA DELL'ATTUAZIONE DEL P.A.T. SUI SITI NATURA 2000 (S.I.C. FIUME ADIGE TRA BELLUNO VERONESE E VERONA OVEST - IT3210043)	PAG. 16
ART. 6.9	PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE	PAG. 17
ART. 6.10	STRADE ROMANE (P.T.R.C.)	PAG. 18
ART. 6.11	SERVITÙ IDRAULICA – R. D. 368/1904 E 523/1904	PAG. 18
ART. 6.12	VIABILITÀ PRINCIPALE / FASCE DI RISPETTO D. LGS. 285/1992	PAG. 18
ART. 6.13	ELETTRODOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. 29.05.2008	PAG. 19
ART. 6.14	GASDOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. 24.11.1984	PAG. 19
ART. 6.15	CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE – R. D. 1265/1934	PAG. 19
ART. 6.16	IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE	PAG. 19
ART. 6.17	ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI	PAG. 20
ART. 6.18	POZZI DI PRELIEVO PER USO POTABILE / FASCE DI RISPETTO	PAG. 21
ART. 6.19	TERRENI AD USO CIVICO	PAG. 22
ART. 6.20	DISPOSIZIONI PER I PIANI DEGLI INTERVENTI (P.I.)	PAG. 23
CAPO II	DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA INVARIANTI	PAG. 23
ART. 7	INVARIANTI	PAG. 23
ART. 7.1	SORGENTI	PAG. 24
ART. 7.2	CRESTE DI DISPLUVIO	PAG. 25
ART. 7.3	ORLI DI SCARPATA	PAG. 25
ART. 7.4	SIEPI E FILARI ALBERATI	PAG. 25
ART. 7.5	AMBITI DELLE COLLINE STADIALI DI CAVAION	PAG. 26
ART. 7.6	ZONA UMIDA	PAG. 26
ART. 7.7	ICONEMA – VALLE DEL TASSO E MADONNA DEL LAVAL (PIANO D'AREA GARDA BALDO)	PAG. 27
ART. 7.8	CORSI D'ACQUA	PAG. 27
ART. 7.9	AMBITO FLUVIALE DELL'ADIGE	PAG. 27
ART. 7.10	COMPONENTI STORICHE – TAGLIAPOGGIO	PAG. 28
ART. 7.11	AMBITI DEI CENTRI STORICI	PAG. 28
ART. 7.12	SISTEMA DELL'EDILIZIA CON VALORE STORICO/AMBIENTALE ESTERNA AL CENTRO STORICO (CORTI RURALI EX. ART. 10 L.R. 24/85)	PAG. 29
ART. 7.13	VILLE VENETE INTERNE/ESTERNE AL CENTRO STORICO	PAG. 29
ART. 7.14	EDIFICI ED ELEMENTI PUNTUALI DI VALORE ARCHITETTONICO-CULTURALE	PAG. 29
CAPO III	AMBITI DELLA FRAGILITÀ	PAG. 29
ART. 8	FRAGILITÀ	PAG. 29
ART. 8.1	AREE NON IDONEE, IDONEE A CONDIZIONE E IDONEE	PAG. 31
ART. 8.2	AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO	PAG. 35
ART. 8.3	CORSI D'ACQUA	PAG. 36
ART. 8.4	FASCIA DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA	PAG. 37
ART. 8.5	AREE, STRADE E SITI A RISCHIO ARCHEOLOGICO	PAG. 39

ART. 8.6	VULNERABILITÀ INTRINSECA DEGLI ACQUIFERI	PAG. 40
ART. 8.7	TUTELA IDRAULICA	PAG. 41
ART. 8.8	MOVIMENTI TERRA	PAG. 44
CAPO IV	AMBITI DELLA TRASFORMABILITÀ	PAG. 44
ART. 9	AZIONI STRATEGICHE E DI TUTELA	PAG. 44
ART. 9.1	AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	PAG. 44
ART. 9.2	AREE DELLA PROGRAMMAZIONE E DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA	PAG. 46
ART. 9.3	AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA	PAG. 46
ART. 9.4	AMBITI DI INTERVENTO DIRETTO AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE E ALLA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE FUNZIONALE DELLE STRUTTURE ESISTENTI	PAG. 48
	AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE	PAG. 48
	INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE	PAG. 48
ART. 9.5	OPERE INCONGRUE / ELEMENTI DI DEGRADO	PAG. 49
ART. 9.6	LIMITI ALL'ESPANSIONE	PAG. 51
ART. 9.7	LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO RESIDENZIALE	PAG. 51
	LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO AREE A SERVIZI	PAG. 51
ART. 9.8	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA DA PIANIFICAZIONE VIGENTE SU AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE	PAG. 52
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DA PIANIFICAZIONE VIGENTE SU AREE DI PREVISIONE	PAG. 52
ART. 9.8.1	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA DA PIANIFICAZIONE VIGENTE IN AMBITI DELLA RETE NATURA 2000	PAG. 53
ART. 9.9	PUNTI DI RIFERIMENTO URBANO	PAG. 54
ART. 9.10	CENTRI STORICI CORTI RURALI E MANUFATTI SIGNIFICATIVI VILLE VENETE EDIFICI A VALORE MONUMENTALE, TESTIMONIALE, ARCHITETTONICO-CULTURALE ELEMENTI MINUTI DI VALORE ARCHITETTONICO-CULTURALE	PAG. 54
ART. 9.11	INDIRIZZI E CRITERI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI RICADENTI IN CONTESTI STORICI O COMUNQUE AVENTI INTERESSE STORICO-CULTURALE	PAG. 57
ART. 9.12	CONI VISUALI	PAG. 60
ART. 9.13	RETE ECOLOGICA	PAG. 60
ART. 9.14	AREA NUCLEO	PAG. 62
ART. 9.15	AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA	PAG. 62
ART. 9.16	CORRIDOIO ECOLOGICO SECONDARIO	PAG. 63
ART. 9.17	ISOLE AD ELEVATA NATURALITÀ	PAG. 64
ART. 9.18	BARRIERE INFRASTRUTTURALI PRIMARIE E SECONDARIE	PAG. 65
ART. 9.19	VIABILITÀ DI CONNESSIONE TERRITORIALE ED EXTRAURBANA	PAG. 65
ART. 9.20	DIRETTRICI PRINCIPALI PER L'ORGANIZZAZIONE DELLE CONNESSIONI URBANE	PAG. 66
ART. 9.21	CONNESSIONI VIABILISTICHE DA RIORGANIZZARE	PAG. 66
ART. 9.22	INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE VIARIA A SCALA URBANA	PAG. 66
ART. 9.23	MITIGAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE DEGLI ASSI DI CONNESSIONE TERRITORIALE	PAG. 66
ART. 9.24	AREA A SERVIZIO DI ATTREZZATURE E ATTIVITÀ DI SUPPORTO ALLA MOBILITÀ AUTOSTRADALE E PER LA SOSTA ATTREZZATA CAMPER/CARAVAN/CAMION	PAG. 67
<b>TITOLO IV</b>	<b>PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I. E PER LA QUALITÀ EDILIZIA E URBANISTICO/AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI – NORME GENERALI E TRANSITORIE</b>	
ART. 10.1	VEGETAZIONE IN AMBITO URBANO E NEL TERRITORIO APERTO	PAG. 68
ART. 10.2	CRITERI E INDIRIZZI PER UNA PROGETTAZIONE SOSTENIBILE	PAG. 68
ART. 10.3	REQUISITI PER IL BENESSERE ABITATIVO E IL RISPARMIO ENERGETICO	PAG. 68
ART. 10.4	COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI	PAG. 69
ART. 10.5	DIRETTRICI PREFERENZIALI PER L'ORGANIZZAZIONE DELLA RETE DEI SERVIZI-ATTREZZATURE-SISTEMAZIONI PER L'OSPITALITÀ E VISITAZIONE DEL TERRITORIO APERTO	PAG. 69
ART. 10.6	INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	PAG. 70
ART. 10.6.1	ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO	PAG. 71
ART. 10.7	INDIRIZZI E CRITERI PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E L'APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO	PAG. 72

ART. 10.8	INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA	PAG. 73
ART. 10.9	ATTIVITÀ PRODUTTIVE / COMMERCIALI IN ZONA IMPROPRIA	PAG. 73
ART. 10.10	INDIRIZZI E CRITERI PER LA PROCEDURA DELLO SPORTELLINO UNICO	PAG. 74
ART. 10.11	DIRETTIVE PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI	PAG. 75
ART. 10.12	AZIONI DI MITIGAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO, AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	PAG. 76
ART. 10.13	NORME TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA	PAG. 79
<b>TITOLO V</b>	<b>IL TERRITORIO AGRICOLO</b>	
ART. 11	IL TERRITORIO AGRICOLO	PAG. 81
ART. 11.1	EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI	PAG. 83
ART. 11.2	EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO	PAG. 83
ART. 11.3	NUOVA EDIFICABILITÀ	PAG. 84
ART. 11.4	ALLEVAMENTI	PAG. 84
ART. 11.5	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO	PAG. 85
ART. 11.6	MIGLIORAMENTI FONDIARI	PAG. 86
ART. 11.7	UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA	PAG. 86
<b>TITOLO VI</b>	<b>CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL P.A.T., IN RAPPORTO ALLA V.A.S.</b>	
ART. 12	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)	PAG. 88
<b>TITOLO VII</b>	<b>DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)</b>	
ART. 13	GENERALITÀ	PAG. 95
ART. 13.1	DIMENSIONAMENTO	PAG. 95
ART. 13.2	DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI	PAG. 97
ART. 13.3	DIRETTIVE GENERALI SUGLI A.T.O.	PAG. 98
ART. 13.4	INSIEME DI A.T.O. CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	PAG. 98
ART. 13.5	INSIEME DI A.T.O. CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO: RESIDENZIALE E PRODUTTIVO	PAG. 99
ART. 13.6	SCHEDE NORMATIVE DEGLI A.T.O.	PAG. 101



## **TITOLO I    DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1        CONTENUTI DEL P.A.T.**

Il Piano di Assetto Territoriale del Comune di Cavaion V.se è redatto secondo i contenuti di cui agli artt. 13, 14 e 15 della L.R. 11/2004.

La disciplina del P.A.T.:

- recepisce le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore (nazionale e regionale);
- definisce le "regole" per la formazione dei successivi strumenti urbanistici operativi per centrare:
  - **obiettivi generali:** finalità generali che il Comune di Cavaion V.se intende raggiungere attraverso il P.A.T. nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale;
  - **obiettivi locali:** obiettivi da perseguire nelle singole parti di territorio, definite come Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).

Rispetto a tali obiettivi il P.A.T. opera scelte progettuali:

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

La disciplina del P.A.T. si articola in:

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

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

La disciplina del Piano di assetto del territorio (P.A.T.) può essere modificata con le procedure di cui all'art. 14 della L.R. 11/2004.

**Le indicazioni grafiche contenute nel P.A.T., e in particolare nella Tav. 4 – "Carta degli ambiti territoriali omogenei e della Trasformabilità", 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.**

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

Sono considerate disciplina a valenza comunale, le norme tecniche inerenti a:

#### **a) Invarianti (art. 7)**

**Invarianti di natura geologica:**

Sorgenti

**Invarianti di natura paesaggistico-ambientale:**

Creste di displuvio

Orli di scarpata  
Siepi e filari alberati  
Ambiti delle colline stadiali di Cavaion (Piano Area Garda Baldo)  
Zona umida  
Iconema – Valle del Tasso e Madonna del Lavel (Piano Area Garda Baldo)  
Corsi d'acqua  
Ambito fluviale dell'Adige

**Invarianti di natura storico-monumentale:**

Componenti storiche – Tagliapoggio (Piano Area Garda Baldo)  
Ambiti dei centri storici  
Sistema dell'edilizia con valore storico/ambientale esterna al centro storico  
Ville Venete interne/esterne al centro storico  
Edifici ed elementi puntuali di valore architettonico-culturale

**b) Fragilità (art. 8)**

**Compatibilità Geologica:**

Idoneità edificatoria dei terreni  
(aree idonee, aree idonee a condizione, aree non idonee)

**Aree soggette a dissesto idrogeologico:**

Aree a dissesto idraulico  
Aree di frana

**Altre componenti:**

Corsi d'acqua  
Fascia di tutela dei corsi d'acqua  
Aree, strade e siti a rischio archeologico

**c) Azioni strategiche e di tutela (art. 9)**

Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.

**Azioni strategiche:**

Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale  
Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva / commerciale / turistica  
Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica  
Ambiti di edificazione diffusa  
Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti  
Aree di riqualificazione e riconversione  
Interventi di riqualificazione e riconversione  
Opere incongrue / Elementi di degrado  
Limiti **all'espansione**  
Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale  
Linee preferenziali di sviluppo aree a servizi  
Servizi di interesse comune di maggior rilevanza da pianificazione vigente su aree di proprietà comunale  
Servizi di interesse comune da pianificazione vigente su aree di previsione  
Servizi di interesse comune da pianificazione vigente in ambiti della Rete Natura 2000  
Punti di riferimento urbano

**Valori e Tutele:**

Ambiti dei centri storici  
Corti rurali e manufatti significativi  
Ville individuate nella pubblicazione dell'istituto regionale Ville Venete  
Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale  
Elementi minuti di valore architettonico-culturale  
Coni visuali  
Aree di connessione naturalistica  
Isole ad elevata naturalità  
Corridoio ecologico secondario  
Area Nucleo

**Sistema relazionale:**

Viabilità di connessione territoriale  
Viabilità di connessione extraurbana  
Direttrici principali per l'organizzazione delle connessioni urbane  
Connessioni viabilistiche da riorganizzare  
Interventi di riqualificazione viaria a scala urbana  
Mitigazione dell'impatto ambientale degli assi di connessione territoriale  
Aree a servizio di attrezzature e attività di supporto alla mobilità autostradale e per la sosta attrezzata camper/caravan/camion

**d) Prescrizioni e direttive, norme generali e transitorie (art. 10)**

Vegetazione in ambito urbano e nel territorio aperto  
Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile  
Requisiti per il benessere abitativo e il risparmio energetico  
Compatibilità ambientale degli interventi  
Direttrici preferenziali per l'organizzazione della rete dei servizi-attrezzature-sistemazioni per l'ospitalità e la visitazione del territorio aperto (Elementi esistenti e/o afferenti il turismo del territorio e la rete dell'ospitalità (Percorsi pedonali/ciclopedonali – Cantine/oleifici strutture per la promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali – Strutture per attività didattico/culturali/museali – Ospitalità in campagna – Percorsi di visitazione di interesse archeologico naturalistico)  
Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica  
Indirizzi e criteri per la riqualificazione ambientale e l'applicazione del credito edilizio  
Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica  
Attività produttive/commerciali in zona impropria  
Indirizzi e criteri per la procedura dello Sportello unico  
Direttive per il piano degli interventi  
Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico  
Norme transitorie e di salvaguardia

**e) Il territorio agricolo (art. 11)**

Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico e  
Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale o produttiva.

Relativamente ai temi sopra elencati, è ammessa, attraverso le procedure di cui all'art. 14 della L.R. 11/2004:

- la modifica delle indicazioni riportate nelle tavole grafiche del P.A.T.;
- l'integrazione, precisazione e ulteriore dettaglio della disciplina, comunque nel rispetto delle norme generali del P.A.T., per tematismi e specificità che riguardano il territorio comunale.

In particolare tuttavia, eventuali modifiche del perimetro degli A.T.O. a ridosso o a cavallo dei confini comunali, sono comunque oggetto di reciproci accordi tra i comuni confinanti interessati, al fine di definire un coordinamento degli interventi, con particolare riguardo alle previsioni che riguardano le aree di confine.

**Disposizioni per il Piano degli Interventi (P.I.)**

Il P.I. sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di Piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T. può avvenire in più fasi successive, attraverso più Piani degli Interventi che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni Piano degli Interventi è tenuto 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.

**ART. 2 ELABORATI DEL P.A.T.**

Il P.A.T. è formato dai seguenti elaborati:

- a) **Relazione Tecnica e di Progetto** contenente gli esiti delle analisi e della concertazione, le verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale
- b) **Relazione Sintetica** per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del P.A.T.
- c) **Norme Tecniche**
- d) Elaborati grafici progettuali:
  - **tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, in scala 1:10.000**
  - **tav. 2 Carta delle Invarianti, in scala 1:10.000**
  - **tav. 3 Carta delle Fragilità, in scala 1:10.000**
  - **tav. 4 Carta degli ambiti territoriali omogenei e della Trasformabilità, in scala 1:10.000**
- e) Analisi Geologiche;
- f) Analisi Agronomiche;
- g) Compatibilità Idraulica;
- h) Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- i) V.Inc.A.;
- j) banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'art. 10 della L.R. 11/2004 e le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), d), e).

Qualora vi sia contrasto tra gli elaborati di cui alle lettere a), b), c), d), e) e quelli di cui alla lettera ~~k~~ j), prevalgono quelli di cui alle lettere a), b), c), d), e).

### **ART. 3 DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, in assenza del "Piano degli Interventi", devono rispettare le previsioni del P.R.G. vigente nel Comune per le parti compatibili con il P.A.T. che, a seguito dell'approvazione, "acquista il valore e l'efficacia di P.I."

Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, degli edifici esistenti, nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali, nonché gli interventi che si rendono necessari per:

- prevenzione e degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, ecc.);
- razionalizzazione delle infrastrutture e miglioramento dei servizi esistenti;
- messa a norma delle preesistenze.

Per quanto attiene le zone agricole, si dovrà fare riferimento a quanto prevede il titolo V, art. 43, 44 e seguenti della L.R. 11/2004, ai quali si dovrà uniformare anche il P.I.

Per quanto riguarda il territorio agricolo che viene a trovarsi compreso all'interno dei singoli A.T.O. dei nuclei urbani va precisato che tale territorio è da intendersi quale riserva a disposizione del completamento organizzativo degli A.T.O. e che nello stesso sono ammessi solo edifici residenziali per gli imprenditori agricoli aventi titolo.

## **TITOLO II ASSETTO DEL TERRITORIO**

### **ART. 4 ASSETTO DEL TERRITORIO E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI GENERALI**

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

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

per ciascun sistema il P.A.T. individua i principali elementi costitutivi, e ne specifica ed articola le scelte progettuali definendo:

**4.1** Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto

**4.2** Invarianti

**4.3** Fragilità

**4.4** Azioni strategiche

**4.5** Azioni di tutela

Le disposizioni di cui al punto 4.1 - Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto, hanno valenza di vincolo mentre le disposizioni di cui ai punti 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 hanno valenza di prescrizione.

Rispetto alle disposizioni sopra elencate, si precisa inoltre che:

- ciascuna disposizione, si riferisce specificamente e limitatamente al tema trattato, secondo le modalità descritte;
- devono essere comunque rispettate le disposizioni date per i singoli A.T.O. di cui al Titolo VII.

#### **4.1 VINCOLI, ELEMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E FASCE DI RISPETTO**

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

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono rappresentati nella Tavola 1.

#### **4.2 INVARIANTI**

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

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

Alcuni elementi tra le invarianti possono costituire anche delle fragilità.

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

Le invarianti, indicate nella Tavola 2, vengono così specificate:

##### **4.2.1 Invarianti di natura geologica**

- Sorgenti

##### **4.2.2 Invarianti di natura paesaggistico-ambientale**

- Creste di displuvio;
- Orli di scarpata;
- Siepi e filari alberati;
- Ambiti delle colline stadiali di Cavaion (Piano Area Garda Baldo);
- Zona umida;
- Iconema – Valle del Tasso e Madonna del Lavel (Piano Area Garda Baldo);
- Corsi d'acqua;

- Ambito fluviale dell'Adige;

#### **4.2.3 Invarianti di natura storico-monumentale**

- Componenti storiche – Tagliapoggio (Piano Area Garda Baldo);
- Ambiti dei centri storici;
- Sistema dell'edilizia con valore storico/ambientale esterna al centro storico;
- Ville Venete interne/esterne al centro storico;
- Edifici ed elementi puntuali di valore architettonico-culturale

#### **4.3 FRAGILITÀ**

Le fragilità sono elementi o parti di territorio caratterizzati da una certa soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente. Sono trasformabili nei limiti stabiliti dal P.A.T. e dal P.I.

Costituiscono fragilità anche alcuni elementi tra le invarianti e tra le azioni di tutela.

Le fragilità, indicate in particolare nella Tavola 3, vengono così specificate:

- Aree con differente grado di idoneità edificatoria;
- Aree soggette a dissesto idrogeologico: aree a dissesto idraulico e aree di frana;
- Altre componenti: corsi d'acqua, fasce di tutela dei corsi d'acqua, aree, siti e strade a rischio archeologico.

#### **4.4 AZIONI STRATEGICHE**

Le azioni strategiche si applicano a elementi, esistenti o di nuova previsione, o parti di territorio, le cui condizioni di trasformazione/attuazione sono definite dal P.A.T. e dai P.I.

Le azioni strategiche, indicate nella Tavola 4, vengono così specificate:

- Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale;
- Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva / commerciale / turistica;
- Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica;
- Ambiti di edificazione diffusa;
- Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti;
- Aree di riqualificazione e riconversione;
- Interventi di riqualificazione e riconversione;
- Opere incongrue / Elementi di degrado;
- Limiti **all'espansione**;
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale;
- Linee preferenziali di sviluppo aree a servizi;
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza da pianificazione vigente su aree di proprietà comunale;
- Servizi di interesse comune da pianificazione vigente su aree di previsione;
- Servizi di interesse comune da pianificazione vigente in ambiti della Rete Natura 2000;
- Punti di riferimento urbano;
- Viabilità di connessione territoriale;
- Viabilità di connessione extraurbana;
- Diretrici principali per l'organizzazione delle connessioni urbane;
- Connessioni viabilistiche da riorganizzare;
- Interventi di riqualificazione viaria a scala urbana;
- Mitigazione dell'impatto ambientale degli assi di connessione territoriale;
- Area a servizio di attrezzature e attività di supporto alla mobilità autostradale e per la sosta attrezzata camper/caravan/camion;
- Diretrici preferenziali per l'organizzazione della rete dei servizi-attrezzature-sistemazioni per l'ospitalità e la visitazione del territorio aperto;
- Elementi esistenti e/o programmati afferenti il turismo del territorio e la rete dell'ospitalità.

#### **4.5 AZIONI DI TUTELA**

Le azioni di tutela si applicano a elementi o parti di territorio la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di Piano. Le condizioni di trasformazione delle azioni di tutela sono definite dal P.A.T. e dal P.I.

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

Le azioni di tutela, indicate nella Tavola 4, vengono così specificate:

- Ambiti dei centri storici
- Corti rurali e manufatti significativi
- Ville individuate nella pubblicazione dell'istituto regionale Ville Venete
- Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale
- Elementi minuti di valore architettonico-culturale
- Coni visuali
- Area Nucleo
- Aree di connessione naturalistica
- Corridoio ecologico secondario
- Isole ad elevata naturalità

#### **ART. 5 ASSETTO DEL TERRITORIO E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI LOCALI**

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

La disciplina di ciascun A.T.O. fa riferimento alle relative risorse culturali, naturali, paesaggistiche, agricole, insediative, funzionali e produttive del territorio.

Gli A.T.O. sono raggruppati in insiemi di A.T.O., omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:

- l'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico, è caratterizzato dalla presenza dominante delle risorse agricole-produttive, naturali e paesaggistiche;
- l'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del Sistema insediativo, è caratterizzato dalla presenza dominante della struttura insediativa storica e di recente formazione.

La suddivisione, indicata nella seguente Tabella, è rappresentata nella Tavola 4 - "Carta degli ambiti territoriali omogenei e della Trasformabilità".

Insiemi	Sottoinsiemi
<b>A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico</b>	<u>MISTO INSEDIATIVO - TUTELA PAESAGGISTICA</u> <b>ATO 1 – CRIEL</b>  <u>TUTELA PAESAGGISTICA</u> <b>ATO 5 – VALLE DEL TORRENTE TASSO</b>  <u>PIANURA AGRICOLA</u> <b>ATO 3 – PIANA CENTRALE</b>
<b>A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo:</b>	<u>MISTO AGRICOLO - RESIDENZIALE - PRODUTTIVO</u> <b>ATO 4 – MISTO MONTEAN/CASSETTE/PELLIZZARA</b>  <u>MISTO A DOMINANTE RESIDENZIALE</u> <b>ATO 2 – CAVAION ATO 7 – SEGA</b>  <u>MISTO A DOMINANTE PRODUTTIVA</u> <b>ATO 6 – CAMPORENGO</b>

## **TITOLO III DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO**

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

I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al P.A.T., pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.A.T., il quale andrà adeguato nei limiti previsti dalla L.R. 11/2004 come pure il P.I.

### **ART. 6 VINCOLI, ELEMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE, FASCE DI RISPETTO**

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134.

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

Il P.A.T. riporta a titolo ricognitivo tra i vincoli anche il vincolo idrogeologico-forestale (R.D.L. 3276/1923) e il vincolo sismico (O.P.C.M. 3274/2003).

#### **ART. 6.1 VINCOLO PAESAGGISTICO – D. Lgs. n. 42/2004**

##### **D.M. 5 maggio 1969 pubblicato su Gazzetta Ufficiale del 26.05.1969**

Il P.A.T. recepisce le aree vincolate ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e **D.M. 5 maggio 1969 pubblicato su Gazzetta Ufficiale del 26.05.1969** di cui vanno rispettate le prescrizioni.

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

#### **ART. 6.2 VINCOLO PAESAGGISTICO – D. Lgs. n. 42/2004 – CORSI D'ACQUA**

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 i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico ricadenti all'interno del territorio comunale di cui all'elenco della D.C.R.V. n. 23 del 27/06/01.

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.

**Relativamente all'individuazione del vincolo paesaggistico del Fiume Adige, si ricordano comunque le disposizioni del 2° comma dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004 relative ai casi di non applicazione del vincolo.**

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 P.c.r. 5 dicembre 1985, n. 51 e s.m.i., senza che questo comporti varianti al P.A.T.

### **ART. 6.3 VINCOLO A DESTINAZIONE FORESTALE (L.R. 52/78)**

Il P.A.T. recepisce le aree tutelate e sottoposte a vincolo con destinazione forestale con Legge Regionale n. 52/78 per la valorizzazione e conservazione del patrimonio silvo-forestale.

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 L.R. 05/2005 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative, sempreché autorizzate preventivamente secondo i disposti della sopracitata L.R. 52/1978 e s.m.i..

E' vietata qualsiasi riduzione di superficie forestale salvo espressa preventiva autorizzazione da parte della Giunta Regionale, essendo attribuito ai terreni boscati il vincolo di destinazione forestale.

Nelle zone boscate, come definite dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e s.m.i., non sono consentiti interventi di nuova costruzione.

Considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate, la rappresentazione delle stesse nella Tav. 1, ai fini del vincolo di destinazione forestale di cui all'art. 15 della L.R. n. 52/1978, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.

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.

### **ART. 6.4 VINCOLO ARCHEOLOGICO – D. LGS. N. 42/2004**

Il P.A.T. recepisce le aree delimitate e tutelate, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, per la salvaguardia e la valorizzazione delle testimonianze e ritrovamenti archeologici esistenti.

Per tali aree si applica quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.R.C. vigente (1991).

Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di interesse archeologico sono subordinati al deposito preventivo (e prima della loro presentazione in Comune) del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori, presso la Soprintendenza Archeologica, anche qualora gli scavi non superino i 50 cm. 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.

Nelle aree vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. e individuate nelle tavole del P.A.T., la realizzazione degli interventi che prevedono l'esecuzione di opere nel sottosuolo, compresi gli interventi di piantumazione e qualora gli scavi siano superiori a 50 cm. sono condizionati al rilascio del nulla osta preventivo da parte della competente Soprintendenza ai beni archeologici.

Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune di Cavaion V.se, mediante il P.I., provvederà a definire norme specifiche volte alla tutela e alla 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.

**ART. 6.5 VINCOLO MONUMENTALE – D. LGS. N. 42/2004 – ELEMENTI PUNTUALI**

Il P.A.T. recepisce i Manufatti ed immobili di interesse storico e monumentale vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 in quanto testimonianze storico-culturali da salvaguardare e valorizzare.

Fino all'approvazione del P.I. contenente previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente agli interventi autorizzati dalla Soprintendenza, o, in mancanza, alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di tutela di cui al D. Lgs. n. 42/2004.

Il P.I. contiene, integra ed aggiorna il censimento degli edifici sottoposti a vincolo monumentale e individua cartograficamente nel dettaglio i manufatti individuati nel P.A.T. Compito del P.I. è promuovere la catalogazione degli edifici vincolati e individuare 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; in particolare ne prevede il riuso a fini turistico - ricettivi o con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero.

Il P.I. detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville monumentali, di complessi ecclesiastici 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.

**ART. 6.6 VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE – R. D. L. 3267 30.12.1923**

Il P.A.T. recepisce le aree sottoposte a vincolo Idrogeologico Forestale secondo i disposti dell'art. 1 del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267, a tutela del pubblico interesse. Sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto della loro utilizzazione, possono subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.

I riferimenti legislativi sono il D. Lgs. 42/2004, art. 10, il R.D. 3267/1923 oltre alle leggi regionali di settore.

Nei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico-forestale:

- a) la trasformazione di boschi in altra qualità di coltura è vietata, salvo preventiva autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione regionale;
- b) la trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione è vietata, preventiva autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione regionale;
- c) l'esercizio del pascolo è soggetto a restrizioni;
- d) l'esecuzione di movimenti terra deve essere preventivamente dichiarata all'Autorità competente, la quale potrà impartire le necessarie prescrizioni esecutive o vietarne la realizzazione;
- e) tutti gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni di legge.

**ART. 6.7 VINCOLO SISMICO O.P.C.M. 3274/2003 ~~3519/2006~~ – INTERO TERRITORIO**

Il P.A.T. recepisce la classificazione dell'intero territorio comunale come zona 3 ai sensi della O.P.C.M. ~~3519/2006~~ e s.m.i. 3274/2003 e D.C.R. 67/2003.

Si applicano le specifiche disposizioni dei riferimenti legislativi citati ed, inoltre, l'O.P.C.M. ~~3519/2006~~ ~~3274/2003~~, il D.C.R. ~~67/2003~~ (classificazione sismica) e il D.G.R. 71/2008

(criteri per l'individuazione delle zone sismiche, formazione e aggiornamento degli elenchi delle medesime zone).

**ART. 6.8 RETE NATURA 2000 – SITO DI INTERESSE COMUNITARIO (S.I.C. IT3210043 – FIUME ADIGE TRA BELLUNO VERONESE E VERONA OVEST)**

Le tavole del P.A.T. riportano la perimetrazione di Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) presenti sul territorio come individuati dalla D.G.R.V. 1180/2006 e s.m.i. ai fini della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna presenti, sono soggetti inoltre alla direttiva europea Habitat 92/43/CEE, recepita con D.P.R. 357/1997 e successive modifiche 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”.

All'interno del territorio comunale è individuato il S.I.C. Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest - IT3210043.

~~Per quanto riguarda la verifica di compatibilità di previsioni progettuali all'interno o in prossimità di aree S.I.C. 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 S.I.C., 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.~~

L'approvazione da parte delle Autorità competenti di eventuali aggiornamenti della perimetrazione degli ambiti S.I.C. 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.

~~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, anche mediante la realizzazione di uno specifico studio e programma di gestione/monitoraggio, 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 attività a basso impatto ambientale;~~
- ~~c) divieto di costruzione di nuove strade, anche non pavimentate;~~
- ~~d) tutela degli ambienti umidi e della vegetazione arbustiva idrofila e degli spazi;~~
- ~~e) definizione delle vulnerabilità afferenti l'idrodinamica fluviale e torrentizia e le limitazioni alle azioni di e rimodellamento.~~

**ART. 6.8.1 VALUTAZIONE DI INCIDENZA DELL'ATTUAZIONE DEL P.A.T. SUI SITI NATURA 2000 (S.I.C. IT3210043 FIUME ADIGE TRA BELLUNO VERONESE E VERONA OVEST) IT3210043**

Prescrizioni:

- ~~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 all'area di S.I.C., le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;~~
- ~~piani, progetti, interventi derivanti dall'attuazione delle N.T. del P.A.T. di Cavaion Veronese (VR), dovranno prevedere sempre la verifica e il rispetto della procedura per la valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.~~
- ~~dovranno essere rispettate ed osservate le indicazioni e le prescrizioni indicate nella relazione per la Valutazione di Incidenza Ambientale;~~
- ~~nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire le possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e non specie alloctone invasive;~~

- ~~— dovrà essere assicurata la conservazione/valorizzazione/compensazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo il corso d'acqua.~~
- dovranno essere conservate le formazioni vegetali presenti lungo i corsi d'acqua e i corridoi ecologici così come cartograficamente rappresentati nelle tavole del P.A.T. in oggetto e che potrebbero fungere da habitat per specie identificate come potenzialmente presenti.

#### Direttive

Nella formazione del P.I. si dovrà provvedere a:

- ~~— aggiornare, censire e schedare, nell'ambito di influenza di 500 m dal confine del sito natura 2000 opere incongrue o elementi di degrado, prescrivendone la demolizione e/o conformazione e disciplinandone il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme;~~
- ~~— integrare e normare gli interventi di miglioramento della qualità ambientale finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione.~~

Nella formazione dei P.I. si dovrà prevedere ad integrare e normare gli interventi di miglioramento della qualità ambientale finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, anche aggiornando, censendo e schedando opere incongrue o elementi di degrado.

Le schede noma dovranno disporre una disciplina che dovrà prevedere in particolare che:

- ogni singolo intervento tenga conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione", che in sostanza dice: *"in caso di rischio di danno grave o irreversibile, l'assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l'adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale"*.
- nel corso di qualsiasi intervento di trasformazione sia eseguito il controllo per quanto attiene anche 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 ai siti protetti;
- nelle previsioni di mitigazione degli eventuali impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, siano utilizzate esclusivamente specie autoctone.

#### **ART. 6.9 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE**

Il P.A.T. riporta le indicazioni vincolistiche della pianificazione a livello superiore. Qualora non siano state completamente indicate, è fatto obbligo al P.I. di colmare eventuali carenze.

#### **AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE – ART. 19 P.T.R.C.**

Aree soggette alle direttive per la tutela delle risorse naturalistico-ambientali di cui all'art.19 delle Norme del P.T.R.C.

Il Comune, nel predisporre i Piani territoriali e urbanistici di rispettiva competenza che interessino i sopraccitati ambiti di valore naturalistico, ambientale e paesaggistico, hanno l'obbligo di orientare la propria azione verso obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano gli ambiti stessi.

Il P.I. stabilirà prescrizioni e vincoli, conformemente alle previsioni del P.T.R.C. e della D.G.R. n. 427 del 10/04/2013, con la quale è stata adottata la Variante parziale con attribuzione della valenza paesaggistica al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009) e del P.A.T. stesso.

#### **AMBITI DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI – ART. 12 P.T.R.C.**

Il P.A.T. individua l'ambito di ricarica degli acquiferi soggetto alle direttive e prescrizioni per le aree ad elevata vulnerabilità ambientale per la tutela delle risorse idriche di cui all'art. 12 delle Norme del P.T.R.C.

#### **PIANO D'AREA "GARDA-BALDO"**

Il P.A.T. precisa che tutto il territorio comunale è compreso all'interno del Piano d'area "Garda-Baldo" (rif. artt. 2 – 3 – 4 N.T. Piano d'Area), le cui disposizioni devono essere recepite e sviluppate in sede di P.I.

#### **CENTRI STORICI (P.R.G. VIGENTE)**

Il P.A.T. individua in cartografia i Centri Storici come già codificati all'interno del Piano Regolatore vigente, analizzati ai sensi dell'art. 3 della L.R. 80/1980 e soggetti alle disposizioni di cui all'art. 24 delle norme del P.T.R.C.

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle direttive del P.A.T. sono ammessi esclusivamente:

- a) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di P.R.G. vigente, disciplinante i centri storici;
- b) gli interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per gli edifici esistenti non rientranti nella normativa del P.R.G. vigente.

#### **ZONA DI TUTELA ASSOLUTA**

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. Ove possibile la zona di tutela assoluta deve essere opportunamente recintata.

#### **ART. 6.10 STRADE ROMANE (P.T.R.C.)**

Il P.A.T. individua gli itinerari di interesse storico e ambientale soggetti alle disposizioni di cui all'art. 30 delle norme del P.T.R.C. (via Claudia-Augusta)

#### **ART. 6.11 SERVITÙ IDRAULICA – R. D. 368/1904 E 523/1904**

Il P.A.T. individua le aree di servitù idraulica soggette alle disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.

Non sono consentite nuove edificazioni.

~~Gli interventi dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombrata da impedimenti una fascia di almeno 4 m.~~

**Gli interventi dovranno essere specificatamente autorizzati dall'ente competente in materia, fermo restando l'obbligo di inedificabilità per il rispetto fluviale ai sensi del R.D. 523/1904 e 368/1904.**

#### **ART. 6.12 VIABILITÀ PRINCIPALE / FASCE DI RISPETTO D. LGS. 285/1992**

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

All'interno delle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove edificazioni; fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale, per i quali si rimanda alla disciplina puntuale degli strumenti urbanistici vigenti o di P.I., sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono inoltre consentiti gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione, purché da realizzarsi non sopravanzando verso la strada stessa, nei limiti indicati dal P.I.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili, purché non in contrasto con le disposizioni relative all'organizzazione del territorio da esse interessate, le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- a) nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili;
- b) la costruzione, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.).

Le rappresentazioni grafiche sulla Tavola 1 del P.A.T. risentono della presenza dei limiti dei centri abitati, all'interno dei quali le fasce stesse non sono riportate e dove la distanza minima a protezione del nastro stradale sarà quella imposta dalla normativa della zona di appartenenza e come da disposizioni del P.I.

Il P.I. provvede a recepire e aggiornare le fasce di rispetto di cui al presente articolo.

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

#### **ART. 6.13 ELETTRODOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. 29.05.2008**

Il P.A.T. individua gli elettrodotti e relative fasce di rispetto presenti nel territorio comunale per cui valgono le disposizioni specifiche di cui alla L.R. 27/1993 e D.M. 449 del 21.03.88, L. n. 36 del 22.02.2001 e relativo Decreto Attuativo emanato con D.P.C.M. 08.07.2003, D. Lgs. n. 81 del 09.04.2008.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere.

A prescindere dalla rappresentazione grafica nella Tav.1, le fasce di rispetto degli elettrodotti, devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dall'esposizione dai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29.05.2008.

#### **ART. 6.14 GASDOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. 24.11.1984**

Per i gasdotti e relative fasce di rispetto presenti nel territorio comunale valgono le disposizioni specifiche di cui al D.M. del 24/11/1984.

#### **ART. 6.15 CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE – R. D. 1265/1934**

Per i cimiteri e relative fasce di rispetto presenti nel territorio comunale valgono le disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934.

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative a cimiteri e la realizzazione di parcheggi.

Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale di cui all'art. 7, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934.

#### **ART. 6.16 IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE**

Il P.A.T. individua gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico (telecomunicazione) presenti all'interno del territorio comunale e stabilisce i criteri di localizzazione di reti e nuovi impianti.

La definizione dei criteri di localizzazione e delle fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da sorgenti della telefonia cellulare ed impianti di comunicazione elettronica viene specificata ai sensi della normativa vigente in materia (L.R. 29/93 e s.m.i., L.R. V. 11/04, art. 13, comma 1, lett. q), L. 36/2001, D. Lgs. n. 259/03 e D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i.).

Nel perseguire gli obiettivi di qualità, che consistono in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, si prevedono le seguenti indicazioni generali:

- a) sono da preferire localizzazioni in ambiti territoriali che già vedono la presenza di impianti tecnologici preesistenti (torri piezometriche, tralicci, impianti di depurazione ecc...) e/o all'interno di aree produttive;
- b) all'interno dello stesso sito, previo accordo di tutte le parti in causa, possono essere installati più impianti, purchè siano rispettati tutti i limiti di esposizione previsti dalla

normativa vigente in materia, e verificati gli effetti cumulativi dovuti agli altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche.

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 s.m.i. e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate per un periodo non inferiore a quattro ore continuative. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

Il P.I. specifica e aggiorna il censimento degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico di le indicazioni generali relative alla definizione dei criteri di qualità di cui al presente articolo, senza che ciò costituisca variante al P.A.T.

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 D. Lgs. n. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e s.m.i.

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 il piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.

#### **ART. 6.17 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI**

Il P.A.T. individua gli allevamenti zootecnici intensivi presenti nel territorio comunale, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R.V. 3178/2004 (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004) lettera d – Edificabilità zone agricole, modificata con D.D.R. n. 168/2007, con D.G.R.V. n. 3650/2008, D.G.R.V. 329/2010 e D.G.R.V. n. 856/2012.

L'individuazione degli allevamenti riportata nella Tavola 1 del P.A.T. viene aggiornata, al variare delle condizioni rilevate, senza che ciò costituisca variante al P.A.T.

La fascia di rispetto degli allevamenti è considerata come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui ampiezza può variare fra 50 e 700 mt. e deve essere calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento di richiesta dell'intervento.

**Nel Quadro Conoscitivo del Piano Regolatore devono essere riportati, oltre agli allevamenti in quanto elementi generatori di "vincolo", anche le fasce di rispetto (cioè le distanze reciproche) generate dai medesimi; tale dato deve inoltre essere aggiornato, perlomeno su base annua, in relazione alla situazione degli allevamenti, che può modificarsi nel tempo, con conseguente variazione o eliminazione della fascia di rispetto.**

Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione del primo P.I., si applicano agli allevamenti intensivi le norme del vigente P.R.G. per la parte non in contrasto con le disposizioni di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo compresi – e con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti ai sensi dell'art. 121 (ndr: Piano di Tutela delle Acque) del D. Lgs. 152/2006 (ndr: Norme in materia Ambientale). A questo proposito valgono le disposizioni: del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R.V. n. 107 del 05.11.2009; della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole; del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152", e sue modifiche e integrazioni, e del vigente Programma di Azione Regionale per le zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola".

L'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevati, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione comunicati dalle aziende agli uffici comunali competenti e preposti alle verifiche del caso, o a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente monitorata dagli Uffici comunali competenti, anche d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, Associazioni Agricole, AVEPA ecc.), attraverso specifica e formale convenzione.

Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere ai sensi del comma 9 bis, del punto 5, lettera d – Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R. n. 856/2012, nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche; comprese le aree di edificazione diffusa, ricadenti parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, purché l'efficacia di tali previsioni sia esplicitamente subordinata al trasferimento, alla dimissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e degli accordi pubblico-privato.

Tali condizioni di efficacia devono essere riportate nella normativa dello strumento urbanistico e puntualmente richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.

Il P.I., disciplina le modalità di rilascio del Credito Edilizio nelle aree di dismissione, che dovrà avvenire comunque sulla base della formazione di P.U.A., 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 A.T.O. diversi.

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

#### Prescrizioni e vincoli

A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, deve essere allegato, oltre a quanto richiesto dalla L.R. 11/2004 e relativi atti di indirizzo:

- un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- una completa documentazione fotografica del sito.

I progetti edilizi dovranno prevedere:

- forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, altezza limitata ad un piano o due piani fuori terra, utilizzo di coperture tradizionali preferibilmente con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti o per comprovate, motivate e particolari esigenze, anche coperture in lamiera ondulata colorata;
- percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.;
- adeguato progetto del verde che evidenzi chiaramente la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico.

#### **ART. 6.18 POZZI DI PRELIEVO PER USO POTABILE / FASCE DI RISPETTO**

Il P.A.T. individua i pozzi di prelievo per uso idropotabile presenti nel territorio comunale per i quali si richiamano le disposizioni specifiche di cui all'art. 94 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., **del Piano di Tutela delle Acque (artt. 15 e 16)** e in particolare quelle relative alle attività e

destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite nel decreto stesso.

### **Fascia di rispetto**

**1.** La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta per un raggio di 200 metri da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche (Nelle fasce di rispetto l' utilizzo agronomico delle deiezione zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotta in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" (Dir. 91/676/CE "direttiva Nitrati"). Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia.)
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

**2.** Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 1, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le Regioni e le Provincie autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere varie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- e) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di fertilizzazione di cui alla lettera c) del comma 1.

**3.** In assenza dell'individuazione da parte della Regione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 4, comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

All'interno della fascia di rispetto le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona, qualora possano interferire con la risorsa idrica, devono essere precedute da preventiva indagine idrogeologica e geognostica puntuale che definisca i criteri e le condizioni indispensabile alla salvaguardia della risorsa stessa.

## **ART. 6.19 TERRENI AD USO CIVICO**

### **Premessa**

In relazione alla presenza di terreni ad uso civico soggetti quindi al vincolo di destinazione

agro-silvo-pastorale ai sensi della L.R. 22.07.1994, n.31 e al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. h) del D.Lgs 42/04, il PAT nella Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale identifica alcune superfici sulla base di quanto riportato nella relazione del perito demaniale redatta ai sensi di quanto previsto dalla L. 1766/1927.

### **Direttive**

In sede di P.I. si prevede l'attivazione e la definitiva individuazione dei beni di uso civico secondo le procedure dettate dalla L.R. 22 luglio 1994, n.31. L'aggiornamento del Quadro Conoscitivo e della Tav. 1, che verrà effettuata ad avvenuta chiusura del procedimento di accertamento ai sensi della L.R. 31/94, non costituisce variante al PAT.

### **Prescrizioni**

I beni di uso civico sono inalienabili, inusufruttabili e soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile. Qualora in sede di P.I. si delinei la necessità di trasformazione di terreni che risultano soggetti ad uso civico, tale trasformazione sarà subordinata al rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa regionale in materia di usi civici, legge regionale 22 luglio 1994, n.31

## **ART. 6.20 DISPOSIZIONI PER I PIANI DEGLI INTERVENTI (P.I.)**

Il P.I. recepisce e aggiorna, qualora necessario, il quadro dei vincoli, delle direttive di pianificazione territoriale sovraordinata, e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo senza che ciò costituisca variante al P.A.T.

## **CAPO II DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA INVARIANTI**

### **ART. 7 INVARIANTI**

Le invarianti del territorio di Cavaion V.se sono gli elementi ambientali, storici, morfologici, infrastrutturali, di identità territoriale da tutelare e da valorizzare che vengono assunti come criteri di riferimento progettuale.

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

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

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

### **Invarianti di natura geologica**

Il P.A.T. individua gli elementi della morfologia del suolo che maggiormente caratterizzano il paesaggio e che rivestono particolare rilevanza dal punto di vista percettivo:

- sorgenti: punto della superficie ove viene alla luce, in modo del tutto naturale, una portata apprezzabile di acqua sotterranea.

In tali elementi costituisce invariante la struttura morfologica generale e la situazione percettiva degli stessi nel contesto paesaggistico.

### Prescrizioni

Gli interventi edilizi, le installazioni di attrezzature tecniche, le sistemazioni ambientali o i miglioramenti fondiari devono, in sede di richiesta di autorizzazione, documentare adeguatamente:

- la coerenza con il contesto paesaggistico;
- il mantenimento della leggibilità degli elementi morfologici che caratterizzano il paesaggio;
- la salvaguardia delle condizioni di percepibilità visiva degli stessi.

Il P.I. promuove:

- l'eliminazione, o quantomeno la mitigazione dell'impatto visivo, degli elementi estranei e/o in contrasto;
- il mantenimento e la riqualificazione degli elementi che caratterizzano, esaltano e/o aggiungono qualità alla percezione di tali elementi morfologici (vegetazione, eventuali manufatti, ecc.).

Il P.I., nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia di cui al presente articolo, può realizzare o integrare i percorsi esistenti per rendere accessibili, visitabili e visibili gli elementi morfologici, nonché le parti di paesaggio di maggior interesse, anche predisponendo, nei punti più opportuni alcuni luoghi di sosta attrezzati in punti strategici e/o di belvedere. Oltre a dette disposizioni generali si applicano le disposizioni a seguire, specifiche per le singole invarianti.

#### **ART. 7.1 SORGENTI**

Il P.A.T. ha identificato le seguenti aree di tutela per la loro valenza ecosistemica, specifiche del territorio, ove la tutela e la salvaguardia dei valori ambientali risulta indispensabile all'attuazione di uno sviluppo sostenibile. Le sorgenti derivano dall'affioramento in superficie della falda freatica e costituiscono uno dei caratteri ambientali più tipici della zona; in taluni casi possono essere biotopi di grande rilevanza naturalistica, come risorse idriche che non hanno portate importanti.

##### Direttive

Per tali elementi il P.I., sulla base delle previsioni del P.A.T., provvederà a normare, anche con prescrizioni circa la tipologia degli interventi da attuare presso le risorgive sia come Invarianti di natura ambientale sia di natura geologica, idrogeologica e idraulica.

Il P.I. censisce e tutela le sorgenti ed inoltre:

- a) prevede opportune misure di tutela in particolar modo rivolte ad evitare l'inquinamento delle acque e dei terreni circostanti, nonché misure per la protezione della fauna e della flora esistenti, le opere accessorie e pertinenti ed i contesti;
- b) elabora idonee iniziative per rivitalizzare gli ambiti interessati dalle sorgenti anche con operazioni di rimboschimento e/o estendendo il sistema delle siepi ripariali;
- c) indica criteri per la promozione didattico-culturale dei luoghi e per la fruizione legata al tempo libero anche con la previsione di circuiti verdi di congiungimento dei diversi ambienti naturalistici. A tal fine prevede l'adattamento di edifici esistenti o ne prevede di nuovi per ricavare servizi a sostegno dell'iniziativa.

**La tutela della falda acquifera sotterranea, delle risorgive e dei corsi d'acqua superficiali dovranno essere in accordo con quanto indicato nel Piano di Tutela delle Acque - "Norme Tecniche di Attuazione", Capo III (con riferimento agli artt. 12 e 17).**

##### Prescrizioni e vincoli

In considerazione dell'interesse naturalistico, paesaggistico, idrogeologico, all'interno del sistema degli ambienti di risorgiva, sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono condurre a distruzioni, danneggiamenti e/o alterazioni dell'ambiente.

Sono vietati interventi edilizi ed infrastrutturali per una fascia di larghezza pari a 20 mt. dai confini dei punti interessati da risorgive e sorgenti.

**La tutela della falda acquifera sotterranea, delle risorgive e dei corsi d'acqua superficiali dovranno essere in accordo con quanto indicato nel Piano di Tutela delle Acque - "Norme Tecniche di Attuazione", Capo III (con riferimento agli artt. 12 e 17).**

#### **Invarianti di natura paesaggistico-ambientale**

Il P.A.T. individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistico-ambientale e agricolo-ambientale:

- Creste di displuvio
- Orli di scarpata
- Siepi e filari alberati

- Ambiti delle colline stadiali di Cavaion
- Zona umida
- Iconema – Valle del Tasso e Madonna del Lavel
- Corsi d'acqua
- Ambito fluviale dell'Adige

#### **ART. 7.2 CRESTE DI DISPLUVIO**

Il P.A.T. tutela le principali creste di displuvio come riferimenti percettivi del paesaggio, elementi figurativi caratterizzanti lo skyline e punti privilegiati per l'osservazione del territorio circostante.

##### Prescrizioni

Al di fuori delle aree di urbanizzazione consolidata, delle aree della programmazione e pianificazione urbanistica, delle aree interessate da azioni strategiche del P.A.T. e/o per interventi di ampliamento degli edifici esistenti ammessi secondo gli artt. 43-44 della L.R. 11/2004 o secondo disposizioni comunali in applicazione di leggi statali/regionali, per una distanza, misurata in proiezione orizzontale, di almeno m. 20 dalle linee di crinale indicate, è vietata:

- la realizzazione di nuovi edifici e costruzioni non amovibili;
- la realizzazione di discariche e depositi;
- l'installazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica;
- la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.

All'interno della distanza di cui sopra sono tutelate le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, ed è favorito il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone.

#### **ART. 7.3 ORLI DI SCARPATA**

Per gli orli di scarpata, **evidenti**, sono vietati i movimenti di terra che determinano un'alterazione del profilo naturale del terreno e l'eliminazione della scarpata, ad eccezione degli interventi di difesa del suolo.

Per gli orli di scarpata, **poco evidenti**, il P.I. individua quelli superiori a m. 1,50, da tutelare vietando i movimenti di terra che determinano un'alterazione del profilo naturale del terreno e l'eliminazione della scarpata.

#### **ART. 7.4 SIEPI E FILARI ALBERATI**

Il P.A.T. individua filari, siepi e arbusteti quali elementi vegetazionali di significativo interesse naturalistico e paesistico che, posti prevalentemente tra i diversi appezzamenti, lungo i percorsi agricoli, contraddistinguono e connotano il paesaggio agrario. Le finalità della tutela per questi elementi sono volte a recuperare, ricostruire, potenziare la trama storica del rapporto vegetazione – acqua – coltivazioni, che costituisce una caratteristica significativa del paesaggio agrario, delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale. Sono elementi individuati nella tavola sulla base di una analisi ricognitiva effettuata dalle foto aeree.

Sono pertanto individuate quali elementi da tutelare come caratteristiche biologiche e/o paesaggistiche:

- alberature
- filari alberati
- piantate
- siepi

Alcuni di questi elementi sono costituiti da esemplari arborei in filari, le piantate, le siepi e gli altri elementi vegetazionali che costituiscono relitto delle coltivazioni agricole storiche e che rappresentano oggi un valore ambientale e paesaggistico da tutelare ed eventualmente da ripristinare.

Il Comune incentiva la progettazione e realizzazione di idonee attrezzature per aree di sosta, equipaggiamento a verde, eco-piazzole, depositi per la manutenzione stradale, piste ciclabili, in concomitanza con i filari boscati al fine di integrare l'aspetto ambientale con quello sociale.

Il Comune incentiva inoltre:

- la formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- la valorizzazione delle presenze edilizie significative, nonché degli slarghi di connessione della struttura urbana;
- il riordino delle diverse quinte edilizie con il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti;
- l'introduzione di opportuni accorgimenti per mitigare punti detrattori della qualità urbana;
- l'utilizzo di materiali, colori, elementi costruttivi dell'edificato compatibili con il contesto paesaggistico-ambientale.

Il Comune prevede misure per la manutenzione e il miglioramento delle alberature esistenti e promuove specifiche azioni di tutela per quegli esemplari che presentano caratteristiche di vetustà e pregio.

Il Comune promuove interventi di nuova realizzazione di filari alberati, secondo le indicazioni fornite dal Piano specificatamente per gli interventi prioritari di valorizzazione naturalistico-ambientale.

#### Direttive

Le direttive sono volte principalmente:

- ai collegamenti verdi, che dovranno contenere almeno una corsia riservata ai pedoni; ove possibile si potranno inserire piste ciclabili;
- ai filari alberati, esistenti, che vanno mantenuti ed integrati nelle parti mancanti anche con arbusti, cespugli, siepi ecc.;
- alla conservazione, comunque, dell'ambiente rurale;
- alla creazione, dove possibile di piazzole per la sosta attrezzate;
- a permettere il riordino del sistema agrario.

Altre indicazioni potranno essere inserite dal P.I.

#### **ART. 7.5      **AMBITI DELLE COLLINE STADIALI DI CAVAION                   (PIANO D'AREA GARDA BALDO)****

Ambiti e segni naturali di elevata qualità ambientale da sottoporre a particolare tutela e valorizzazione soggetti alle disposizioni di cui all'art. 22 delle norme del Piano d'Area Garda Baldo.

#### **ART. 7.6      **ZONA UMIDA****

Il P.A.T. individua e tutela le zone umide, rispetto alle quali prevede la salvaguardia e conservazione dell'ecosistema. Le stesse svolgono infatti il ruolo di elementi della rete ecologica la cui funzione è esaltata dal fatto di essere all'interno di una matrice agricola in parte antropizzata. Tale peculiarità mantiene e favorisce le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, zone cuscinetto e zone di restauro ambientale impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento.

#### Prescrizioni

Non sono consentiti interventi di bonifica, scavi e movimenti di terra ad eccezione degli interventi di riqualificazione, sistemazione e difesa idraulica.

Non sono inoltre consentiti interventi che danneggino i processi ecologici che alterano l'equilibrio naturale, come ad esempio l'introduzione di flora o fauna estranee e in grado di provocare interferenze significative.

Il P.I. recepisce le presenti disposizioni e promuove, compatibilmente con i caratteri naturalistici e il vincolo archeologico del sito, e con il relativo grado di fragilità, le attività finalizzate alla fruizione turistica e quelle a scopo didattico e scientifico-culturale rispetto alle quali è consentita la creazione di percorsi, luoghi di sosta e attrezzature ricettive.

Il P.I., in relazione al territorio considerato, perseguirà la messa a sistema di:

- aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
- zone umide anche minime;
- aree boscate anche minime;
- corsi d'acqua naturali e artificiali;
- prati;
- siepi e filari;
- neo-ecosistemi paranaturali.

#### **ART. 7.7 ICONEMA – VALLE DEL TASSO E MADONNA DEL LAVAL (PIANO D'AREA GARDA BALDO)**

Ambiti di elevato valore paesaggistico o storico/testimoniale da sottoporre a tutela e salvaguardia per la loro integrità fisico/spaziale e i caratteri insediativi e naturalistici/ambientali consolidati nel tempo, che ne fanno elementi tipici dell'area del Garda Baldo per la loro unicità. Sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 21 delle norme del Piano d'Area Garda Baldo.

#### **ART. 7.8 CORSI D'ACQUA**

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

Valgono le prescrizioni inerenti la servitù idraulica di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, il vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. n. 42/2004, le fasce di rispetto fluviali di cui all'art. 41 zone di tutela della L.R. 11/2004.

Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponde, briglie, traverse, ecc.

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

Eventuali ponti 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.

Nei tratti di percorso interni all'insediamento, il P.I. consolida o ricostruisce, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

La tutela della falda acquifera sotterranea, delle risorgive e dei corsi d'acqua superficiali dovranno essere in accordo con quanto indicato nel Piano di Tutela delle Acque – "Norme Tecniche di Attuazione", Capo III (con riferimento agli artt. 12 e 17).

#### **ART. 7.9 AMBITO FLUVIALE DELL'ADIGE**

Il PAT individua in coerenza con il sistema natura 2000, l'ambito del fiume Adige.

Nell'area di pregio naturalistico-ambientale, costituiscono invariante da tutelare e valorizzare i caratteri e gli elementi significativi che compongono e connotano le aree costituenti tale ambito territoriale.

L'ambito naturalistico si estende lungo il percorso del Fiume Adige, che lambisce il territorio comunale.

È un'area di particolare pregio ambientale, con i caratteri propri delle aree fluviali della Pianura Padana veneta.

Il corso del Fiume Adige, assieme alla fascia riparia, è un ambiente particolarmente favorevole alle popolazioni animali e vegetali e costituisce un'area naturale di grandi

dimensioni e sviluppo con un elevato valore funzionale e qualitativo per il mantenimento delle popolazioni stesse.

La Rete Natura 2000 lo indica come Sito di Interesse Comunitario da preservare e tutelare come habitat naturalistico.

Al suo interno, le aree agricole residuali svolgono la funzione di difesa per l'habitat fluviale, stemprando gli effetti deleteri dell'antropizzazione del territorio stesso.

L'ambito naturalistico presenta dei percorsi che, una volta riorganizzati ed inseriti in una rete ciclopedonale più ampia ed estesa al territorio aperto ed al tessuto urbano, permetteranno la fruizione ed il godimento dell'intera area per il tempo libero, lo sport, il turismo visitazione e didattico-culturale.

#### Direttive

- Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio;
- tutela e manutenzione della rete idraulica finalizzata al superamento/riduzione delle situazioni di vulnerabilità al rischio idraulico;
- salvaguardia e valorizzazione del Sito di Importanza Comunitaria in prossimità del Fiume Adige, quale area nucleo costituente l'ossatura della rete ecologica di elevato valore funzionale relativa alle differenti tipologie ambientali di collegamento;
- tutela, recupero e valorizzazione nell'ambito naturalistico dell'Adige dei caratteri naturalistici-ambientali che ne fanno bacino di risorse naturali/ambientali per il mantenimento e sviluppo della biodiversità e, quindi, per la valorizzazione e il consolidamento della rete ecologica;
- tutela e valorizzazione dei caratteri e degli elementi significativi che compongono e connotano le aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna;
- conservazione e ripristino dei filari alberati a dimora lungo i corsi d'acqua;
- tutela e valorizzazione dei percorsi esistenti all'interno dell'ambito naturalistico dell'Adige usufruibili anche per itinerari di interesse ambientale e per percorsi pedonali-ciclabili ed equitabili.

#### **Invarianti di natura storico-monumentale**

Nella Tav. 2 del P.A.T. sono individuati gli ambiti e gli elementi puntuali di interesse storico-monumentale-architettonico che testimoniano la cultura e le tradizioni del territorio.

Gli edifici e i manufatti compresi in tali ambiti sono soggetti a particolare tutela: sono vietati in generale tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione, il danneggiamento, la manipolazione delle forme originarie se non altrimenti consentito dal P.I. e dagli Organi preposti alla loro tutela.

Il P.I., sulla base della classificazione fatta dal P.A.T. nella Tavola 4 - "Carta degli ambiti territoriali omogenei e della Trasformabilità" e delle presenti N.T., definirà per ciascun ambito o elemento puntuale, singolo o per gruppi, le modalità di intervento.

#### **ART. 7.10 COMPONENTI STORICHE – TAGLIAPOGGIO (PIANO D'AREA GARDA BALDO)**

Ambiti con presenza di segni storico-testimoniali da sottoporre a particolare tutela soggetti alle disposizioni di cui all'art. 19 delle norme del Piano d'Area Garda Baldo.

#### **ART. 7.11 AMBITI DEI CENTRI STORICI**

Il P.A.T. individua quali ambiti di natura storico-monumentale-architettonica i nuclei di pregio storico culturale quali gli ambiti dei Centri Storici.

Il P.I. rileva e analizza gli elementi storico-monumentali-architettonici e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare presenti in tali ambiti, recependo o meno la trattazione disciplinare del P.R.G. vigente o procedendo a rilettura e aggiornamento della stessa assegnando a ciascun edificio nuovi gradi di protezione secondo le categorie indicate al successivo art. 9.11 delle presenti N.T.

#### Disposizioni transitorie

In fase di prima applicazione del P.A.T., sino all'approvazione del primo P.I., negli Ambiti dei Centri Storici, sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi previsti dalla normativa di P.R.G. vigente e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante i centri storici e gli edifici con valore storico-ambientale;
- per gli edifici non specificamente disciplinati dalla normativa di cui al punto a), gli interventi di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001.

#### **ART. 7.12 SISTEMA DELL'EDILIZIA CON VALORE STORICO/AMBIENTALE ESTERNA AL CENTRO STORICO (CORTI RURALI EX. ART. 10 L.R. 24/85)**

Il P.A.T. prevede la salvaguardia il recupero e la valorizzazione delle corti rurali e dei relativi spazi scoperti di pertinenza.

Costituiscono invariante le relative parti, elementi, caratteri distributivi e compositivi che rivestono interesse storico-ambientale.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare il sistema di questi elementi come identificativi della dimensione storica degli insediamenti e del territorio aperto.

In fase di prima applicazione del P.A.T., sino all'approvazione del primo P.I. sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi previsti dalla normativa di P.R.G. vigente;
- gli interventi di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 per gli edifici non specificamente disciplinati dal P.R.G. vigente.

Il P.I. rileva e analizza gli elementi storico-monumentali-architettonici e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare presenti in tali ambiti, recependo o meno la trattazione disciplinare del P.R.G. vigente o procedendo a rilettura e aggiornamento della stessa assegnando a ciascun edificio nuovi gradi di protezione secondo le categorie indicate al successivo art. 9.11 delle presenti N.T.

#### **ART. 7.13 VILLE VENETE INTERNE/ESTERNE AL CENTRO STORICO**

Il P.A.T. individua i complessi delle Ville Venete di cui all'elenco dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto" per i quali è prevista la loro salvaguardia, recupero e valorizzazione.

Il P.I., per tali complessi, provvederà ad individuare le pertinenze scoperte da tutelare e il contesto figurativo, secondo i disposti dell'art. 9.11, che andranno identificati quale zona di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/04 dove, in particolare, non sarà consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità.

#### **ART. 7.14 EDIFICI ED ELEMENTI PUNTUALI DI VALORE ARCHITETTONICO-CULTURALE**

Il P.A.T. individua in modo ricognitivo i beni culturali sparsi nel territorio che sono costituiti da singoli elementi puntuali, singoli fabbricati di pregio, piccoli manufatti storico-testimoniali, già evidenziati nel P.R.G. vigente come "oggetti minuti - art. 10 L.R. 24/85".

Il P.I. rileva e analizza tali elementi recependo le misure di salvaguardia e valorizzazione del P.R.G. vigente o procedendo a rilettura e aggiornamento della stessa assegnando a ciascun elemento nuovi gradi di protezione secondo le categorie indicate al successivo art. 9.11 delle presenti N.T.

### **CAPO III AMBITI DELLA FRAGILITÀ**

#### **ART. 8 FRAGILITÀ**

Sulla base delle analisi geologiche, la classificazione ~~delle penalità ai fini edificatori~~ della **compatibilità geologica** è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle problematiche relative ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla erodibilità di sponde fluviali, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla

sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, alla protezione delle risorse naturali.

### Direttive

Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui ai successivi commi, ed in conformità alla normativa sulle costruzioni attualmente vigente.

Dal punto di vista della normativa generale, secondo quanto prescritto dalla normativa vigente, è obbligatorio realizzare studi geologici-geotecnici propedeutici alla progettazione di nuovi fabbricati e di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati su uno studio geologico, idrogeologico e/o geotecnico, che dovrà verificare per mezzo di rilievi, indagini e prove, in particolare i seguenti aspetti:

- a) litologia dei terreni di fondazione per un significativo intorno rispetto all'area d'intervento;
- b) caratteristiche idrogeologiche quali la profondità della falda acquifera, la direzione di deflusso sotterraneo e permeabilità dell'acquifero ~~la della falda acquifera, la direzione di deflusso sotterraneo e permeabilità dell'acquifero~~: in base ai seguenti elementi dovrà essere valutata la vulnerabilità degli delle falde acquifere, specie in corrispondenza delle sorgenti;
- c) ~~per quanto riguarda la sismica si dovrà attenersi alla classificazione prevista dalla normativa vigente (Ord. Pres. del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/03 e s.m.i.) individuando la categoria di appartenenza del suolo di fondazione; inoltre si rimanda al P.I. la necessità di redigere uno studio di microzonazione sismica di livello 1-2-3, individuando nelle diverse aree del comune ambiti di diversa amplificazione sismica e relativi rischi;~~
- c) per quanto riguarda la sismica ci si dovrà attenere alla classificazione prevista dalla normativa vigente (O.P.C.M. 3274/2003) e alle disposizioni del D.M. 14/1/2008; inoltre si rimanda al P.I. l'opportunità di redigere uno studio di microzonazione sismica;
- d) valutazione dei carichi ammissibili del sottosuolo, ovvero portanza limite e portanza d'esercizio del sottosuolo, e stima dei cedimenti assoluti e differenziali indotti dalle nuove costruzioni (D.M. 14/01/2008 Testo Unico delle Costruzioni);
- e) in presenza di scarpate naturali e/o artificiali (scavi) si dovrà verificare la stabilità dei versanti

Per ogni intervento dovrà essere redatta una relazione geognostiche e svolte delle indagini adeguate all'entità dell'intervento.

In riferimento alla normativa vigente, le indagini geognostiche andranno approfondite sino alla profondità alla quale le tensioni indotte dal manufatto assumano valori significativi ai fini delle deformazioni e della stabilità dei terreni medesimi.

~~Si propone di effettuare le seguenti indagini che potranno essere realizzate anche in modo complementare e valutate dal singolo professionista in relazione alla tipologia dell'area e dell'intervento da realizzare:~~

- ~~– Prove penetrometriche statiche (CPT, CPTU),~~
- ~~– Prove penetrometriche dinamiche (DPL, DPSH),~~
- ~~– Indagini sismiche,~~
- ~~– Trincee esplorative,~~
- ~~– Analisi di laboratorio per la definizione delle proprietà indice della litologia,~~
- ~~– Sondaggi geognostici a carotaggio continuo.~~

~~Lo studio geologico e/o geotecnico deve essere sottoscritto solamente da tecnico abilitato ed iscritto all'Albo professionale.~~

~~Agli Uffici tecnici, tramite il Responsabile del Procedimento, compete la verifica della presenza delle relazioni geologiche e/o geotecniche, giacché parte integrante degli elaborati progettuali, e la loro validazione a firma di tecnico abilitato ed iscritto all'Albo Professionale.~~

Sulla base degli studi effettuati nell'ambito del quadro conoscitivo del PAT e della classificazione proposta, sono state individuate tre tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria di cui al seguente articolo.

In sede di P.I. si potranno rivedere in dettaglio i limiti delle aree della compatibilità geologica indicate dal P.A.T. in base ad uno studio approfondito ad una scala adeguata al tipo di intervento.

## **ART. 8.1 AREE NON IDONEE, IDONEE A CONDIZIONE E IDONEE**

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

La nuova edificabilità è preclusa per l'elevatissima penalizzazione a causa di:

- aree comprese nell'alveo del fiume Adige;
- aree soggette a inondazione;
- aree a dissesto idraulico per deflusso difficoltoso;
- nicchia **area** di frana;
- aree con pendenze superiori ai 30°;
- aree di tutela assoluta di 10 ml dai pozzi idropotabili.

#### **Zona di tutela assoluta**

~~La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. Ove possibile la zona di tutela assoluta deve essere opportunamente recintata~~

### **b) AREE IDONEE A CONDIZIONE:**

Vi sono limiti all'edificabilità sulle seguenti aree in seguito alle risultanze dell'indagine:

#### **1. Area con scadenti caratteristiche geotecniche:** comprendono:

- a. aree con terreni di riporto in cui il materiale è probabilmente scarsamente addensato e/o comunque con eterogeneità spaziale dovuto all'accumulo antropico.
- b. aree con terreni limoso argillosi, torbosi.

Sarà necessario svolgere adeguate indagini geotecniche come descritto nella parte generale al fine di individuare le tecnologie adatte per realizzare l'intervento ed evitare cedimenti differenziali. In tali aree la falda è generalmente ad una profondità > 5 mt per cui si ritiene che non condizioni la realizzazione degli interventi. Sarà necessario comunque fare apposita verifica idrogeologica nella indagine geognostica.

~~**2. Area con corpo di frana di colamento non attiva:** comprende le aree in cui sono stati individuati corpi di frana non attivi. Sarà necessario nella realizzazione degli interventi verificare con apposita indagine geologica l'effettivo stato del corpo di frana ad una scala ben più ampia dell'intervento stesso da realizzare, facendo indagini dirette opportunamente dimensionate e le opportune verifiche di stabilità e individuando le azioni da realizzare al fine di evitare il reinnesco del movimento franoso (allontanamento delle acque, ecc.).~~

**2. Area con pendenza compresa tra 15-30 gradi:** in tali ambiti sono compresi i versanti dei dossi e dei depositi morenici e i versanti dei terrazzi fluvioglaciali.

In tali ambiti si dovrà prestare particolare attenzione alle litologie coinvolte, e alla presenza dell'acqua superficiale e sotterranea, oltre all'analisi ai fenomeni di dissesto presenti. Sarà necessario fare una verifica di stabilità dell'opera in relazione al pendio e ai possibili fenomeni di dissesto idrogeologico.

**3. Area a condizione per scarsa soggiacenza della falda ed elevata vulnerabilità della falda:** in tali ambiti la soggiacenza è < di 2 mt, le caratteristiche geotecniche dei materiali che costituiscono il sottosuolo sono perlopiù granulari e la penalità è data dalla

scarsa soggiacenza che condiziona in maniera determinante la possibilità di realizzare interventi e mette a rischio la qualità della falda.

In tali aree, la presenza di litologie granulari con la falda tra 0 e 2 mt pone il territorio a rischio per l'interazione della falda con la realizzazione di opere sotterranee comportando problemi di realizzazione degli interventi edilizi, si devono pertanto evitare interventi che prevedano la realizzazione di piani interrati. Studi puntuali in sede di P.I., P.U.A. e P. di C. potranno dimostrare l'effettiva idoneità alla realizzazione degli stessi attraverso l'adozione di sistemi di impermeabilizzazione che tutelino l'edificio e sistemi di scavo e di realizzazione dell'opera che garantiscano le falde sotterranee.

~~Per quanto riguarda poi la realizzazione delle fondazioni si prevedono di tipo speciale, considerate le scadenti caratteristiche dei terreni.~~

Per quanto riguarda le fondazioni, in presenza di scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni, sarà da valutare, a cura del progettista, l'impiego di fondazioni speciali che permettano di risolvere situazioni idrauliche o geotecniche particolarmente critiche (pali, berlinesi, palancolate, ecc.).

Per le fondazioni dovranno essere attentamente valutate le tipologie tecniche da impiegare nell'esecuzione delle opere al fine di preservare l'edificio da infiltrazioni e le possibili interazioni con la falda al fine di preservare gli acquiferi sotterranei; infatti, per quanto riguarda la vulnerabilità della falda, si richiede che le opere che prevedono lo stoccaggio o la circolazione di fluidi inquinanti, come serbatoi, fognature e scarichi, vengano realizzate senza pregiudizio per la falda stessa prevedendo opportuni sistemi di impermeabilizzazione e prevenzione delle perdite. Per ogni intervento edilizio in base alla normativa vigente si proceda a:

- redazione di una valutazione geologico-idraulica per la realizzazione della rete delle acque bianche e smaltimento mediante trincee drenanti o bacini di dispersione;
- valutare la necessità di un eventuale riporto di terreni sciolti con uno spessore di circa 1 mt di buona permeabilità per alzare la quota topografica;
- ~~realizzazione~~ **valutazione**, previa verifica firmata da tecnico abilitato, della soggiacenza della falda e progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio;
- per i casi previsti si svolga la valutazione della compatibilità idraulica che indichi i sistemi per garantire l'invarianza idraulica;
- redazione di una relazione idrogeologica che valuti il rispetto delle previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, ~~adottato con D.G.R. 29 dicembre 2004, n. 4453~~ **approvato con D.C.R. n. 107 del 05.11.2009** con indicazioni delle misure di tutela, salvaguardia e mitigazione.

In fase di P.I. sarà necessario ridefinire le aree ad una scala più adeguata, verificando che ogni nuovo intervento edilizio o di ristrutturazione che comporti un ampliamento dei fabbricati o una modifica della destinazione d'uso, venga supportato da un adeguato approfondimento delle conoscenze delle condizioni idrogeologiche dell'area, con conseguente individuazione del grado di vulnerabilità delle falde sotterranee ed eventuale progettazione di un sistema per il trattamento degli scarichi reflui (per quelli convogliati nel suolo e sottosuolo), e di possibili azioni di mitigazione per ridurre i rischi di impatto per gli acquiferi sotterranei.

- 4. Area a condizione per modesta soggiacenza della falda ed elevata vulnerabilità della falda:** in tali ambiti la soggiacenza è compresa tra 2 e 5 mt, le caratteristiche geotecniche dei materiali che costituiscono il sottosuolo sono perlopiù granulari e la penalità è data dalla ~~scarsa~~ **modesta** soggiacenza che condiziona la possibilità di realizzare interventi.

In tali aree, la presenza di litologie granulari, pone il territorio a rischio per l'interazione della falda con la realizzazione di opere sotterranee comportando problemi di realizzazione degli interventi edilizi, per cui si ritiene che qualora si dovessero realizzare interrati dovranno essere attentamente valutate le tipologie tecniche da impiegare nell'esecuzione delle opere al fine di preservare l'edificio da infiltrazioni e le possibili interazioni con la falda al fine di preservare gli acquiferi sotterranei; infatti, per quanto riguarda la vulnerabilità della falda, si richiede che le opere che prevedono lo stoccaggio

o la circolazione di fluidi inquinanti, come serbatoi, fognature e scarichi, vengano realizzate senza pregiudizio per la falda stessa prevedendo opportuni sistemi di impermeabilizzazione e prevenzione delle perdite. Per ogni intervento edilizio in base alla normativa vigente si proceda a:

- redazione di una valutazione geologico-idraulica per la realizzazione della rete delle acque bianche e smaltimento mediante trincee drenanti o bacini di dispersione;
- valutare la necessità di un eventuale riporto di terreni sciolti con uno spessore di circa 1 mt di buona permeabilità per alzare la quota topografica;
- ~~realizzazione~~ **valutazione**, previa verifica firmata da tecnico abilitato, della soggiacenza della falda e progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio;
- per i casi previsti si svolga la valutazione della compatibilità idraulica che indichi i sistemi per garantire l'invarianza idraulica;
- redazione di una relazione idrogeologica che valuti il rispetto delle previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, ~~adottato con D.G.R. 29 dicembre 2004, n. 4453~~ **approvato con D.C.R. n. 107 del 05.11.2009** con indicazioni delle misure di tutela, salvaguardia e mitigazione.

Per rendere idonee le aree soggette a questa condizione, in fase di P.I. sarà necessario ridefinirle ad una scala più adeguata, verificando che ogni nuovo intervento edilizio o di ristrutturazione che comporti un ampliamento dei fabbricati o una modifica della destinazione d'uso, specie con piani interrati venga supportato da un adeguato approfondimento delle conoscenze delle condizioni idrogeologiche dell'area, con conseguente individuazione del grado di vulnerabilità delle falde sotterranee ed eventuale progettazione di un sistema per il trattamento degli scarichi reflui (per quelli convogliati nel suolo e sottosuolo), e di possibili azioni di mitigazione per ridurre i rischi di impatto per gli acquiferi sotterranei.

**5. Area a condizione per scarsa soggiacenza della falda e scadenti caratteristiche geotecniche.** in tali ambiti la soggiacenza è < di 2 mt e le aree comprendono:

- terreni di riporto in cui il materiale è probabilmente scarsamente addensato e/o comunque con eterogeneità spaziale dovuto all'accumulo antropico;
- terreni limoso argillosi, torbosi.

La scarsa soggiacenza condiziona inoltre in maniera determinante la possibilità di realizzare interventi.

In tali aree, la presenza di litologie granulari con la falda tra 0 e 2 mt pone il territorio a rischio per l'interazione della falda con la realizzazione di opere sotterranee comportando problemi di realizzazione degli interventi edilizi, si devono pertanto evitare interventi che prevedano la realizzazione di piani interrati. Studi puntuali in sede di P.I., P.U.A. e P. di C. potranno dimostrare l'effettiva idoneità alla realizzazione degli stessi attraverso l'adozione di sistemi di impermeabilizzazione che tutelino l'edificio e sistemi di scavo e di realizzazione dell'opera che garantiscano le falde sotterranee.

~~Per quanto riguarda poi la realizzazione delle fondazioni si prevedono di tipo speciale, considerate le scadenti caratteristiche dei terreni.~~

**Per quanto riguarda le fondazioni, in presenza di scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni, sarà da valutare, a cura del progettista, l'impiego di fondazioni speciali che permettano di risolvere situazioni idrauliche o geotecniche particolarmente critiche (pali, berlinesi, palancolate, ecc.).**

Per quanto riguarda la natura coesiva dei litotipi sarà necessario svolgere adeguate indagini geotecniche come descritto nella parte generale al fine di individuare le tecnologie adatte per realizzare l'intervento ed evitare cedimenti differenziali.

Inoltre dovranno essere verificati gli effetti indotti sulle falde per la possibile percolazione di sostanze inquinanti. A tal fine dovrà essere realizzata una relazione idrogeologica che valuti il rispetto delle previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, ~~adottato con D.G.R. 29 dicembre 2004, n. 4453~~ **approvato con D.C.R. n. 107 del 05.11.2009** con indicazioni delle misure di tutela, salvaguardia e mitigazione.

**6. Area a condizione per modesta soggiacenza della falda e scadenti caratteristiche geotecniche.** in tali ambiti la soggiacenza è compresa tra 2 e 5 mt e le aree comprendono:

- a. aree con terreni di riporto in cui il materiale è probabilmente scarsamente addensato e/o comunque con eterogeneità spaziale dovuto all'accumulo antropico.
- b. aree con terreni limoso argillosi, torbosi.

In tali aree permane il rischio per l'interazione della falda con la realizzazione di opere sotterranee comportando problemi di realizzazione degli interventi edilizi, per cui nei casi in cui siano previsti edifici con piani interrati, considerata la scarsa soggiacenza della falda, dovranno essere adottati idonei accorgimenti a tutela delle abitazioni, valutando le possibili interferenze con l'opera di progetto, e le soluzioni tecniche da adottare per evitare che la falda condizioni la realizzazione dei piani interrati, i sistemi di drenaggio delle acque meteoriche intorno agli edifici, sistemi di impermeabilizzazione dei sotterranei, ecc.

Inoltre dovranno essere verificati gli effetti indotti sulle falde per la possibile percolazione di sostanze inquinanti. A tal fine dovrà essere realizzata una relazione idrogeologica che valuti il rispetto delle previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, ~~adottato con D.G.R. 29 dicembre 2004, n. 4453~~ **approvato con D.C.R. n. 107 del 05.11.2009** con indicazioni delle misure di tutela, salvaguardia e mitigazione.

Per quanto riguarda la natura coesiva dei litotipi sarà necessario svolgere adeguate indagini geotecniche come descritto nella parte generale al fine di individuare le tecnologie adatte per realizzare l'intervento ed evitare cedimenti differenziali.

**7. Area con Cave abbandonate o dismesse**

Si tratta di aree in cui si ha presenza di cave abbandonate o dismesse e in alcuni casi si riscontra un parziale deposito di riporto di materiale; tali ambiti sono da verificare con attenzione, specie in presenza di scarpate di cava, in presenza di aree di riporto, relativamente alle caratteristiche geotecniche, alle caratteristiche qualitative del sottosuolo e alla vulnerabilità degli acquiferi. Il tutto si rifà alla normativa in materia.

Nei terreni di riporto il materiale è probabilmente scarsamente addensato e/o comunque con eterogeneità spaziale dovuto all'accumulo antropico.

L'apertura di cave ~~o il proseguimento di esercizio di quelle esistenti~~ è regolata dalle norme della L.R. n. 44/1982 e s.m.i. e dai prevalenti Piani di settore. Le cave **abbandonate e dismesse** con riporto costituiscono a tutti gli effetti un'area degradata e corrisponde all'interesse pubblico provvedere al ripristino della medesima nei modi e nelle forme consentite dalla legge; destinazioni di zona e modalità di intervento per il ripristino ambientale: le zone individuate sono riservate principalmente all'agricoltura; sono consentite anche opere ed impianti di interesse pubblico e, a cava esaurita, opere ed impianti di carattere sportivo, ricreativo e/o di recupero e valorizzazione ambientale; il P.I. aggiorna il censimento delle cave attive e non attive e ne recepisce il perimetro.

**c) AREE IDONEE: aree non esposte al rischio geologico-idraulico**

In tali aree, la presenza di litologie granulari portanti costituite da materiali granulari ghiaioso, sabbioso talvolta con matrice limosa, con falda significativamente profonda per il piano di quota delle fondazioni (> 5metri), non pone alcun limite all'edificabilità; l'indagine geologica redatta da un professionista è indispensabile (D.M.14/01/2008) per verificare la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti, nel caso ci si raccomanda di attestarsi con le fondazioni in profondità su strati più favorevoli. ~~Le prove da eseguire dovranno possibilmente interessare gli aspetti indicati nel comma precedente.~~ La profondità della falda e i terreni granulari mettono comunque a rischio di inquinamento le falde: sarà da tenere conto delle direttive indicate nella parte generale della normativa geologica.

~~Il P.I. sulla base di analisi geologico-idrauliche puntuali, o su ulteriori indicazioni del consorzio di bonifica e della Autorità di Bacino, potrà:~~

- ~~• ridefinire i limiti delle aree esondabili e/o con periodico ristagno idrico giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico-tecnica allegata al P.I.;~~

- ~~ridefinire il perimetro delle aree idonee con maggiore dettaglio in base a nuovi dati o nuove indagini di dettaglio tali da dimostrare la idoneità, fornendo prescrizioni e indicazioni per la realizzazione in sicurezza degli interventi.~~

~~Tutte le aree devono essere monitorate con particolare attenzione nel P.I. mediante indagini di dettaglio di tipo geotecnico estese all'area interessata dal P.A.T. con indagini dirette tali da valutare le prescrizioni da definire sia nella fase di interventi puntuali che estesi a grandi aree; per quanto riguarda la difficoltà di deflusso delle acque superficiali i problemi sono in parte risolvibili con interventi specifici di manutenzione o di adeguamento della rete scolante, o adottando opportune specifiche modalità insediative; in tali aree il P.I. valuterà puntualmente, sulla base di analisi geologico-idrauliche o su ulteriori indicazioni del consorzio di bonifica e della Autorità di Bacino la loro eliminazione o una revisione della loro perimetrazione anche valutandole ad una scala di maggior dettaglio.~~

**Il P.I. a seguito di indagini di dettaglio potrà meglio definire i limiti tra le aree idonee, idonee a condizione e non idonee.**

## **ART. 8.2 AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO**

### **AREE A DISSESTO IDRAULICO (ESONDABILE E A RISTAGNO IDRICO)**

Trattasi di aree soggette a dissesto idrogeologico quali le aree limitrofe al Fiume Adige o in aree topograficamente depresse del territorio, che potrebbero essere interessate da rischio di esondazioni nelle fasi di piena eccezionale del Fiume Adige, del torrente Tasso o per innalzamento della falda, con rischio ristagno idrico derivante dalla presenza di depressioni topografiche con scarsa permeabilità dei terreni.

#### Prescrizioni

1. Per gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo e le opere di mitigazione idraulica in tali aree si rimanda all'art. 8.1 delle presenti Norme.
2. In ogni caso devono essere comunque rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica e le disposizioni date per i singoli A.T.O.
3. Le problematiche di difficoltà di deflusso e/o ristagno idrico andranno valutate e andranno previsti opportuni sistemi di regimazione e/o di intervento di mitigazione: ogni tipologia di intervento deve essere comunicata alle competenti Autorità Idrauliche per un parere in merito.

#### Direttive e compiti del P.I.

1. Il P.I. disciplina le aree in oggetto in coerenza con le disposizioni fornite dalle competenti Autorità Idrauliche in merito alla Valutazione di Compatibilità idraulica allegata al P.A.T.
2. Il P.I. sulla base di analisi geologico-idrauliche puntuali, o su ulteriori indicazioni delle competenti Autorità Idrauliche, potrà ridefinire i limiti delle aree dissesto idraulico (aree esondabili e/o a periodico ristagno idrico) rappresentati nella Tavola 3, senza che ciò costituisca variante al P.A.T., giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico - tecnica allegata al P.I.
3. Il P.I. valuta la possibilità di individuare con idonea destinazione urbanistica, sulla base di analisi geologico-idrauliche puntuali o su ulteriori indicazioni delle competenti Autorità Idrauliche, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione, localizzate se del caso anche in ambiti esterni al dissesto idrico qualora tecnicamente giustificabili.
4. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente articolo, il P.I. valuta anche le possibilità di operare attraverso programmi complessi, o applicando gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, di cui alla L.R. 11/2004, definendone gli ambiti e i contenuti, così come disciplinato dalle presenti Norme.

### **AREE DI FRANA**

Si tratta di aree di territorio in cui volumi di terreno e/o rocce manifestano uno stato di instabilità latente per cause di origine naturale (variazione delle caratteristiche geotecniche o geomeccaniche, eventi meteorici prolungati o intensi) o di origine antropica (scavi, riporti, infiltrazione acque nel terreno, variazioni del profilo del versante).

~~Le situazioni riferite ai corpi di frana e di scorrimento non attive rientrano nella classe "AREE IDONEE A CONDIZIONE", mentre le nicchie di frana sono all'interno della classe "AREA NON IDONEA" nella quale vanno conseguiti studi mirati alla definizione dei fenomeni di dissesto ed operati unicamente interventi per la difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio.~~

~~Le attività antropiche e la presenza umana sono consentite, valutato il "grado di rischio" presente, secondo le specifiche disposizioni dettate dalle presenti Norme.~~

In queste aree soggette a fenomeni franosi o soggette a caduta massi, la Relazione geotecnica e geologica prevista all'art. 8 delle presenti N.T. andrà accompagnata da specifici Approfondimenti Geologici contenenti uno studio geomorfologico e/o geomeccanico di dettaglio e da adeguate verifiche di stabilità dei versanti in relazione al tipo di intervento proposto.

### **Prescrizioni**

- ~~1. Si rimanda a quanto previsto per le "aree idonee a condizione" e "aree non idonee" di cui all'art. 8.1 delle presenti Norme per ulteriori e specifiche disposizioni.~~
2. In tali aree è vietato ogni tipo di intervento che favorisca l'infiltrazione delle acque nel suolo o che possa peggiorare la stabilità dei versanti. Saranno da verificare attentamente i movimenti di terra realizzati dagli interventi agrari e da interventi edilizi. Sono invece da favorire e da incentivare interventi di sistemazione idrogeologica, idraulica e forestale che vadano a mitigare la pericolosità del sito.
- ~~3. Al fine di non incrementare in modo apprezzabile le condizioni di pericolo da frana, in questi ambiti tutti i nuovi interventi, opere, attività altrimenti consentiti dalle presenti norme devono comunque essere tali da:~~
  - ~~a. mantenere le condizioni esistenti di equilibrio idrogeologico dei versanti;~~
  - ~~b. migliorare o non peggiorare le condizioni di stabilità dei suoli e di sicurezza del territorio;~~
  - ~~c. non aumentare significativamente il pericolo da frana o da colata detritica in tutta l'area direttamente o indirettamente interessata;~~
  - ~~d. non incrementare l'esposizione al pericolo;~~
  - ~~e. non pregiudicare l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolo;~~
  - ~~f. rispettare le prescrizioni del D.M. 14/01/1998~~

### **Direttive e compiti del P.I.**

Il P.I. ha il compito di prevedere interventi di monitoraggio delle aree di frana individuate dal P.A.T., ed altre che nel frattempo verranno individuate, aggiornando il quadro conoscitivo e imponendo specifiche indagini geologiche e geomeccaniche volte a verificare l'evoluzione spaziale e temporale del dissesto che certifichino l'adeguatezza e la sicurezza di tutti gli interventi che vengono eseguiti nelle fasce di influenza delle aree di frana.

### **Riferimento legislativo:**

a tal proposito si rammentano gli strumenti normativi di riferimento:

- 1) D. Lgs. 152/2006 – D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii. "Norme in materia ambientale" (parte III "Acque");
- 2) Piano di tutela delle acque – D.C.R.V. n. 107 del 5.11.2009 (integrato dalla D.G.R. n. 842 del 15/05/2012 e dalla D.G.R. n. 1770 del 28/08/2012 con particolare riferimento all'allegato A3, "Norme tecniche di Attuazione".

### **ART. 8.3 CORSI D'ACQUA**

Il P.A.T. individua le principali risorse acquifere di superfici quali i torrenti, i progni, i rii, i canali, come considerati nei loro elementi costitutivi quali gli alvei, greti, argini, briglie, aree

golenali, formazioni ripariali, opere di regimazione idraulica, guadi, e con i vari caratteri che ne garantiscono la funzionalità dal punto di vista idraulico e ambientale.

#### Prescrizioni

1. Sono sempre consentite, da parte degli Enti proprietari, le opere di difesa idrogeologica e di messa in sicurezza del territorio, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei, il ripristino delle aree ripariali e dei cedimenti, le difese delle sponda, briglie, traverse, ecc. da realizzarsi con tecniche ecocompatibili e di ingegneria naturalistica.
2. Sono vietati interventi che possono causare la diminuzioni della portata idrica, quali quelli di riduzione dell'alveo: eventuali interventi entro i Corsi d'acqua devono essere sottoposti al parere della competente Autorità Idraulica.
3. I corsi d'acqua non possono essere deviati, manomessi o tominati se non per inderogabili ragioni di sicurezza idraulica o per la realizzazione di piccoli interventi funzionali alle attività agricole e abitative delle zone contermini ed alla produzione di energia idroelettrica.
4. La eventuale chiusura di fossati e canali deve essere accompagnata della realizzazione di percorsi alternativi che ne ripropongano la funzione in termini sia di volumi di invaso che di smaltimento delle acque;
5. Gli eventuali ponti o le tominature necessarie per i passi carrai devono essere limitate allo stretto necessario ed essere realizzate con sezioni idrauliche tali da scongiurare possibili ostruzioni, garantendo 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.
6. Per garantire la conservazione dei Corsi d'acqua e la qualità delle loro acque è opportuno:
  - a. la cura di tutti i corsi d'acqua con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti e dei guadi ed il mantenimento dei fossi poderali e della rete scolante;
  - b. va in ogni caso garantito il deflusso minimo vitale (DMV) dei corsi d'acqua secondo la vigente normativa;
  - c. il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali e il rispetto delle aree di naturale espansione;
  - d. la manutenzione dei terreni circostanti laghetti e stagni e il controllo della eventuale vegetazione palustre, come forma di prevenzione all'interrimento e per la valorizzazione naturalistica e paesaggistica;
  - e. evitare interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, che pregiudichino il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree;
7. Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 8.3, all'art. 9.14 e all'art. 9.16 delle presenti Norme.

#### Direttive e compiti del P.I.

1. Il P.I. promuove ulteriormente la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti, ed il mantenimento della funzionalità dei fossi poderali e della rete scolante.
2. Il P.I., in concerto con le competenti Autorità Idrauliche, individua gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale e gli usi del suolo compatibili con i corsi d'acqua, al fine di:
  - aumentare il controllo dello stato di inquinamento delle acque;
  - incrementare la difesa dalle piene e dalle esondazione dei fiumi.

#### **ART. 8.4 FASCIA DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA**

Il P.A.T. individua nella Tav. 3 - "Carta delle Fragilità" le fasce di tutela di cui all'art. 41 della L.R. n. 11/04 e s.m.i.

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

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. 42/2004, 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:

- 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;
- 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.

~~Nelle fasce di tutela, all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, degli ambiti di edificazione diffusa e degli ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti, ad eccezione di quanto previsto dalla L.R. 11/2004, art. 43-44 e s.m.i., in merito all'edificazione in zona agricola, e fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, non sono consentite nuove edificazioni,;~~

- nell'insieme di A.T.O. a dominanza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico, per una profondità di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale;
- nell'insieme di A.T.O. a dominanza dei caratteri del Sistema insediativo, per una profondità di m. 20 dall'unghia esterna dell'argine principale.

~~All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, degli ambiti di edificazione diffusa, degli ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904) di cui al paragrafo precedente.~~

### Prescrizioni

1. Ogni intervento previsto all'interno della zona di tutela deve prevedere la salvaguardia dei corsi d'acqua indicati, la conservazione del carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberature, le siepi, con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali.
2. All'interno della zona di tutela 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 e s.m.i.; gli interventi ammessi comprendono la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
  - b) ogni ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme;
  - c) 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. 11/2004 e s.m.i. e a previsione di cui all' art. 9.10 delle presenti Norme, compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
  - d) l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti dovuti alla previsione di nuove infrastrutture viarie come da art. 10.12 - Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti delle presenti Norme;
  - e) la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde;
  - f) l'individuazione di percorsi arginali da riqualificare e attrezzare, per favorire la fruizione ludica/turistica del territorio aperto, prevedendo eventuali attrezzature minori per la sosta ed il ristoro previo parere positivo delle competenti Autorità Idrauliche.
  - g) strutture finalizzate alla promozione delle "Attrezzature per il turismo natura" di cui all'art. 10.5 - Percorsi pedonali/ciclopedonali delle presenti norme.

3. 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.
4. E' vietato in fregio ai corsi d'acqua principali l'installazione di infrastrutture aeree su palificate e di insegne e cartelloni pubblicitari. Sono concesse deroghe a quanto precedentemente riportato purché siano finalizzate esclusivamente alla salvaguardia di particolari condizioni ecologiche o a potenziare gli allacciamenti elettrici della popolazione residente.
5. Non sono ammesse, per una profondità di almeno ml 20 dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale, attività che comportano, o possano comportare, il versamento o la dispersione anche occasionale sul suolo di effluenti o liquami.
6. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L. 11/2004 e s.m.i., la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.
7. Si richiamano le disposizioni di cui agli artt. 6.2 - 8.4 - 9.16 delle presenti Norme.

#### Direttive e compiti del P.I.

1. Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui ai precedenti commi prevedendo eventualmente l'esecuzione di interventi di ripristino e/o miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale.
2. Il P.I. può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal P.A.T. tenuto conto degli allineamenti esistenti nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata, diffusa o di trasformazione previsti dal P.A.T. stesso.
3. Il P.I. potrà individuare all'interno di tali aree le emergenze puntuali, gli insiemi con valore iconico, i con visuali da proteggere e i punti panoramici, indicando ove necessario aree di inedificabilità e tutelando anche elementi morfologici minori da operazioni di riordino fondiario particolarmente aggressivo.

**Direttive, Prescrizioni e Vincoli dovranno uniformarsi anche a quanto prescritto dal Piano di Tutela delle Acque (art. 17), nonché di eventuali perimetrazioni di Aree di protezione degli habitat e delle specie (S.I.C. e Z.P.S.), se previste, con D.G.R. 1180 del 18.04.2006, n. 441 del 27.02.2007, n. 4059 del 11.12.2007 e n. 4003 del 16.12.2008.**

#### **ART. 8.5 AREE, STRADE E SITI A RISCHIO ARCHEOLOGICO**

Il P.A.T. individua puntualmente nella Tav. 3 - "Carta delle Fragilità" le aree, strade e siti a rischio archeologico in riferimento alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di interesse archeologico, secondo informazioni notificate dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto.

Tali elementi (aree, strade e siti a rischio archeologico) non sono sottoposti a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.

Per ogni elemento individuato nel P.A.T. **e sulla superficie di terreno ricadente all'interno di una fascia di 100 ml. dal loro limite areale, lineare o puntuale**, si applicano comunque gli obblighi derivanti dal vincolo archeologico di cui al D. Lgs. n. 42/2004, richiamati all'art. 6.4 delle presenti N.T., obblighi rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela degli stessi, anche in considerazione dell'eventuale necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione nell'ambito di attività didattico-culturali.

Si precisa in ogni caso che, considerata la frequente scoperta di reperti archeologici, per tali elementi e **sulla superficie di terreno ricadente all'interno di una fascia di 100 ml. dal loro limite areale, lineare o puntuale**, ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm. di profondità, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni archeologici almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori.

All'interno di tali elementi (aree, strade e siti a rischio archeologico) e relative fasce di 100 ml., ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza archeologica è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti culturali in atto.

In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori implicanti scavi rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici D. Lgs. 163/2006, artt. 95 e 96.

Il P.I., sentita la competente Soprintendenza Archeologica, provvede a verificare il censimento delle aree di interesse nonché a individuare eventuali altre aree di potenziale interesse archeologico presenti nei rispettivi ambiti amministrativi, e ad assoggettare le une e le altre alle disposizioni di cui al presente articolo, ferma restando la possibilità di ogni opportuna articolazione e specificazione.

#### **ART. 8.6 VULNERABILITÀ INTRINSECA DEGLI ACQUIFERI**

Sulla base del Piano di Tutela delle Acque ~~adottato con D.G.R. 29/12/04 n. 4453~~, **approvato con D.C.R. n. 107 del 05.11.2009 (integrato dalla D.G.R. 842 del 15.05.2012 e dalla D.G.R. n. 1770 del 28.08.2012) con particolare riferimento all'allegato A3, "Norme tecniche di attuazione"**, del D.M. 4/12/77 e del D. Lgs n. 152/06, va sottolineata la necessità della salvaguardia dell'assetto idrogeologico e delle risorse idropotabili evitando il manifestarsi di condizioni che possano potenzialmente porsi quali fattori di inquinamento della falda sotterranea. In tale contesto indispensabili divengono il controllo e monitoraggio dei siti e delle attività potenzialmente inquinanti, come previsto dalla normativa vigente: scarichi industriali e non, impianti di recupero rifiuti, attività industriali, commerciali, agricole a rischio di inquinamento per le acque sotterranee, depuratori pubblici, cimiteri. **Va inoltre posta particolare attenzione al Capo III "Aree a specifica tutela (artt. 12 - 17) e al Capo IV "Misure di tutela qualitativa" (artt. 18 - 39).**

#### Prescrizioni

1. Nelle aree di rispetto dei pozzi acquedottistici e delle eventuali sorgenti captate per uso idropotabile di cui all'art. 7.1 delle presenti Norme, si applicano le norme previste dall'art. 6.18 delle presenti Norme, fino all'emanazione di direttive più precise da parte degli Enti competenti.
2. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'articolo 100 del D. Lgs n.152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale".
3. Negli interventi edilizi ed urbanistici deve essere previsto l'allacciamento, ovvero la predisposizione, alla rete fognaria comunale, secondo le indicazioni provenienti dai competenti uffici tecnici comunali, o messo in atto l'impiego di altri sistemi individuali, riconosciuti dalla normativa in materia, che raggiungano lo stesso livello di protezione ambientale.
4. Per garantire la conservazione e la qualità delle acque, anche in riferimento al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S., è opportuno:
  - a. il controllo dei prelievi idrici per uso potabile, agricolo e industriale, subordinando i principali interventi di trasformazione alla dichiarazione delle fonti e delle modalità di approvvigionamento idrico e delle quantità annue prelevate;
  - b. la verifica dello stato di efficienza della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti e il progressivo miglioramento della tenuta idraulica;
  - c. il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione comunale favorendo per le piccole comunità, se possibile, il ricorso a sistemi di fitodepurazione;
  - d. il controllo dell'uso di prodotti chimici nelle attività agricole, aderendo alle misure comunitarie previste allo scopo;

#### Direttive e compiti del P.I.

1. Il P.I. al fine della tutela dal rischio dell'inquinamento delle acque sotterranee dovrà provvedere:

- a. a redigere o ad aggiornare la banca dati dei pozzi privati, possibilmente con l'inserimento anche delle quantità d'acqua prelevata annualmente ad uso idropotabile e idroproduttivo, risorgive e relative eventuali fasce di rispetto;
- b. al prosieguo del monitoraggio delle acque sotterranee (ARPAV) integrato da un maggiore approfondimento idrogeologico e a dotarsi di un Piano di Tutela degli Acquiferi da realizzarsi di concerto con l'ARPAV, nel quale dovranno essere affrontate anche le problematiche di salvaguardia della falda dai nitrati di origine agricola e dai prodotti fitosanitari;
- c. alla stesura di una guida sugli scarichi nel suolo e sottosuolo che preveda opportune misure di tutela in particolar modo rivolte ad evitare l'inquinamento delle acque e dei terreni;
- d. alla predisposizione di una banca dati di tutti i siti oggetto di spargimento liquami, e a richiedere la trasmissione ai competenti uffici comunali dei dati relativi alle autorizzazioni allo spargimento dei liquami, complete di riferimento cartografico catastale e CTR al fine di valutare con precisione possibili inquinamenti;
- e. a predisporre una sempre più efficiente rete fognaria in particolare nei centri abitati.

#### **ART. 8.7 TUTELA IDRAULICA**

Tutte le aree soggette a trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione della permeabilità superficiale devono attenersi a quanto previsto dalla D.G.R. n. 2948/2009, alle disposizioni del presente articolo e alle indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R. n. 2948/2009 e con le disposizioni del presente articolo, che provvedono a recepire ed eventualmente integrare e dettagliare. Esso è inoltre tenuto a rispettare le disposizioni date per i singoli A.T.O. e insiemi di A.T.O. di cui al Titolo VII e le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.

#### Direttive

Il P.I., in armonia con il piano per la tutela dal rischio idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino, provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione.

Il P.I. recepisce, integra e dettaglia i disposti di cui al presente articolo relativamente Tutela idraulica; e rispetta le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica.

#### Prescrizioni e vincoli

a) Interventi di trasformazione dell'uso del suolo:

- tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative volte e mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio "dell'invarianza idraulica": pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati;
- ad intervento eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si potranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione.

b) Opere di mitigazione idraulica

Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T. In ogni caso la tipologia specifica, caratteristiche, dimensioni e localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto:

- alla tipologia ed entità dell'intervento;
- all'obiettivo di una reale efficacia;

- al contesto ambientale e geologico-idraulico.

Nelle aree esondabili e a periodico ristagno idrico del P.I., in tutto il territorio comunale si applicano le seguenti norme di salvaguardia dal rischio idrogeologico:

- a) Le superfici pavimentate diverse dai piazzali pertinenziali degli insediamenti produttivi prive di costruzioni sottostanti dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento.
- b) Le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scoli, al fine di ritardarne la velocità di deflusso.
- c) 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. Lgs. 152/06, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione. **Va richiamato l'art. 39 del Piano di Tutela delle Acque relativo alla disciplina delle acque di pioggia e di lavaggio.**
- d) le canalizzazioni e tutte le opere di drenaggio devono essere dimensionate utilizzando un tempo di ritorno ed un tempo di pioggia critico adeguato all'opera stessa ed al bacino, secondo quanto riportato nella normativa vigente.
- e) in caso di nuove lottizzazioni, prevedere dei volumi di invaso (con un volume minimo determinato dalla compatibilità idraulica allegata al P.A.T.) per la raccolta delle acque piovane (bacino di laminazione) per evitare di sovraccaricare la rete superficiale di scolo con i maggiori picchi di piena dovuti alla ridotta permeabilità del suolo.
- f) nella rete di smaltimento delle acque prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi grandi diametri.
- g) le tubazioni in cls o c.a. 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.
- h) valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

Il P.I. disciplina le aree in oggetto in coerenza con le disposizioni di seguito elencate:

- salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici;
- mantenimento, per i fossati, scoli esistenti, 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;
- eventuali ponticelli, tombamenti o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte e quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- rivestire imbocco e sbocco dei manufatti di attraversamento (tombini, sifoni) e le immissioni di tubazioni in fossi naturali con massi cementati o cemento armato: questo per evitare erosioni in caso di piena e per mantenere liberi da infestanti questi punti di connessione idraulica;

- la continuità idraulica dei fossati mediante tombinamenti deve avvenire in condizioni di deflusso a superficie libera, eventualmente aumentando la quota del piano campagna o di progetto in corrispondenza dell'opera di attraversamento; nel caso questo non sia possibile, dovrà essere comunque garantita la connessione mediante tubazioni sifonate aventi alle estremità pozzetti e griglie per impedire l'ingresso di persone, animali o di oggetti flottanti. Questi sifoni (e comunque in generale tutti gli attraversamenti), nel caso siano posizionati su alvei non demaniali, dovranno essere periodicamente ispezionati e ripuliti dai proprietari;
- negli interventi di nuova edificazione il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante, per una quantità da precisarsi attraverso un'analisi della situazione morfologica circostante, e comunque non inferiore ai 30 cm.;
- negli interventi di nuova edificazione per i volumi interrati, vanno previsti adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali, sono vietati gli scivoli esterni per accesso ai garages, inoltre bocche di lupo, sfiati ecc. vanno disposti sempre con apertura superiore a una quota come definita al punto precedente;
- per le aree a difficoltà drenaggio, in particolare, salvaguardia/ripristino delle condizioni di:
  - funzionalità della rete idrica, attraverso la ripresa di eventuali punti critici strutturali (in particolare delle parti intubate);
  - accessibilità ai corpi idrici, per assolvere alle necessarie operazioni di pulizia e manutenzione.

Il P.I. valuta la possibilità di individuare, con idonea destinazione urbanistica, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente articolo, il PI valuta anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Devono essere comunque rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica e le disposizioni date per i singoli A.T.O..

**Direttive, prescrizioni e vincoli inerenti alla compatibilità idraulica (impermeabilizzazione suoli, trattamento delle acque di pioggia, ecc.) dovranno essere in accordo con quanto indicato dal Piano di Tutela delle Acque (D.C.R.V. n. 107 del 05.11.2009 integrato dalla D.G.R.V. n. 842 del 15.05.2012 e dalla D.G.R.V. n. 1770 del 28.08.2012) in riferimento all'allegato A3 "Norme tecniche di attuazione" e in particolare agli artt. 38,39,40.**

### Disposizioni per il Piano degli Interventi

Il P.I. recepisce, integra e dettaglia le direttive di cui sopra inerenti la Tutela idraulica; è inoltre tenuto a rispettare le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica e svolgerà una Compatibilità Idraulica di dettaglio sulle aree previste dal P.I. stesso.

**Inoltre, come da "parere espresso dal Consorzio di Bonifica Veronese n. 3320 del 20.02.2013":**

- si dovrà provvedere all'assunzione di specifici studi di compatibilità idraulica particolareggiati e definiti per singoli interventi da sottoporre al parere del Consorzio di Bonifica Veronese e al Genio Civile; tali studi dovranno recepire le disposizioni e le prescrizioni previste nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, con l'eventuale aggiornamento dei sistemi compensativi dei picchi di piena in base al grado di definizione dei P.U.A.;
- dovrà essere limitato allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili e previste, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, ecc.);
- i sistemi di compensazione dovranno essere realizzati con tipologie che favoriscano la buona integrazione con il paesaggio circostante, la facile manutenzione e pulizia degli stessi;
- gli eventuali recapiti delle acque piovane nella rete idraulica superficiale non potranno superare la portata massima di scarico di 10 l/s x ha, in rispetto al principio di invarianza idraulica richiesto dalla normativa vigente, e comunque dovranno essere concessionati dall'Ente di competenza (Consorzio o Genio Civile);
- tutte le opere entro e fuori terra, movimenti terra e sistemazioni varie, dovranno rispettare le distanze dai corsi d'acqua secondo le disposizioni della normativa di polizia idraulica di cui ai R.R.D.D. 368 e 523 del 1904; inoltre

dovrà essere verificata l'eventuale interferenza con la rete irrigua del Consorzio, richiedendo formale autorizzazione/ concessione per le eventuali possibili modifiche ai manufatti esistenti.

**Altresì, come da "parere del Genio Civile n. 90130/6300090000":**

- dovranno essere adottate soluzioni e misure compensative individuate nella relazione di Compatibilità Idraulica, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni di cui al "considerato" dello stesso parere del Genio Civile quali: *"che i 7 A.T.O. in cui è stato suddiviso il territorio del Piano non interessano aree classificate dai P.A.I. del Po' e del Bacino dell'Adige; che sono presenti aree a deflusso difficoltoso ed aree soggette ad inondazioni periodiche (Torrente Tasso) all'interno delle quali tuttavia non sono pianificate linee di sviluppo insediativo/residenziale; che la relazione di Compatibilità Idraulica contiene la caratterizzazione idrologica ed idrografica e l'indicazione delle misure compensative da adottare per garantire l'invarianza idraulica; che, in relazione alla curva di possibilità pluviometrica assunta per la determinazione delle misure compensative ed ai metodi di calcolo adottati, i volumi specifici compensativi risultanti sono da ritenere idonei a garantire l'invarianza idraulica; che, come previsto dalle D.G.R.V. 3637/2002 e 2948/2009, la progettazione definitiva delle opere atte a garantire l'invarianza idraulica sarà sviluppata nell'ambito del P.U.A."* e alle prescrizioni indicate nel parere di Consorzio di Bonifica;
- sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico;
- dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di Compatibilità Idraulica e prescritto nel citato parere del Genio Civile;
- dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, ecc.).

Gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al P.I. saranno esaminati dal Genio Civile di Verona mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di Piano dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Veronese.

## **ART. 8.8 MOVIMENTI TERRA**

Negli ambiti collinari l'esecuzione di movimenti di terra, mediante scavo di sbancamento o riporto dei materiali lapidei o terrosi di risulta, deve essere posto particolare riguardo delle condizioni di stabilità dei pendii naturali e delle scarpate pre-esistenti, sia quelli a monte della superficie di scavo quanto quelli sui quali viene posto il materiale di riporto, a norma del D.M. del 11.03.1988 e s.m.i.

Il materiale di riporto deve rispettare il D. Lgs 152/2006 e s.m.i. e la D.G.R.V. 2424/2008 e s.m.i. e del D.M. 161 del 10.08.2012 relativamente alla caratterizzazione qualitativa delle terre e rocce da scavo.

Il progetto dell'intervento dovrà pertanto essere supportato da verifiche di stabilità puntuali, tanto dei terreni interessati, quanto del corpo del rilevato da mettere in opera.

In particolare dovrà essere esaminata la condizione geologica-idraulica del sito prima dell'intervento e devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee quali risulteranno a completamento dell'intervento, mediante un'analisi estesa a tutta l'area che può risentire delle modifiche apportate ai luoghi, anche oltre l'area d'intervento.

## **CAPO IV AMBITI DELLA TRASFORMABILITÀ**

### **ART. 9 AZIONI STRATEGICHE E DI TUTELA**

#### **ART. 9.1 AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA**

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i Centri storici, l'insieme delle aree urbane contermini a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione, nonché le aree relative ai servizi di interesse comune esistenti o meno.

La Tav. 4 "Carta degli ambiti territoriali omogenei e della Trasformabilità", individua gli "Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale" e gli "Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva / commerciale / turistica".

Il P.A.T. prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata e gli ampliamenti indicati graficamente e/o descritti nelle schede A.T.O.

In tali ambiti la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi qualora ritenuti necessari dal P.I., o della specifica normativa del Centro Storico qualora presente. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata derivanti da strumenti

urbanistici attuativi approvati e convenzionati valgono i parametri insediativi e le destinazioni d'uso ammesse dagli stessi.

Il P.I.:

1. precisa il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata e definisce ambiti insediativi a specifica disciplina;
2. disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
3. individua le possibilità di trasformazione (riqualificazione/riordino e/o completamento) del sistema insediativo all'interno o in adiacenza alle aree residenziali consolidate esistenti, anche con il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali;
4. indica, per le parti di territorio da trasformare di cui al punto precedente, gli strumenti attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
5. 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, il loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro-vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, ecc.),
  - eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio;
  - alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali, alle peculiarità forestali,
  - la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico;
- ~~6. procede alla ripermimetrazione degli ambiti di edificazione diffusa escludendo da tali ambiti quelli interessati dai centri aziendali e dall'attività agricola, nell'obiettivo di limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola, laddove emergano nelle aree di edificazione diffusa individuate dal P.A.T. ambiti delle aziende agricole esistenti nonché aree di intervento e di investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo agricolo.~~

Le definizioni di cui ai punti precedenti dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e di contenimento della dispersione insediativa e avendo soprattutto cura di verifica che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella V.A.S.

Il P.I., inoltre, disciplina gli interventi volti a:

- A. migliorare la qualità della struttura insediativa mediante:
  - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
  - riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
  - potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, anche connettendoli e mettendoli a sistema con la rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
  - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
  - riorganizzazione delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (infrastrutture stradali, corsi d'acqua, ecc.);
  - mitigazione delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, ad esempio residenziale e produttiva, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce-tampone boscate);
  - rafforzamento dell'identità e immagine urbana;
  - eliminazione delle barriere architettoniche;
- B. promuovere il completamento del disegno urbano e rispondere alle esigenze di riqualificazione del tessuto edilizio esistente, con particolare riguardo all'edificato ad uso abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che

urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili, mediante:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-ambientale valgono le disposizioni di cui all'art. 7 (invarianti);
- interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;
- riqualificazione urbanistica delle aree produttive esistenti, valutando la possibilità di una definizione progettuale dei vuoti residui tra gli insediamenti esistenti o a ridosso degli stessi, al fine di una riorganizzazione e riordino complessivo, in particolare sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di servizi, con possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo a funzione produttiva per ampliamenti di strutture esistenti;
- recupero e riqualificazione urbanistico-ambientale delle aree con attività dismesse applicando criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività e agevolando l'iniziativa degli operatori.

Il P.I. valuta la compatibilità delle attività e funzioni in atto nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale) e conseguentemente ne definisce la disciplina mediante:

- trasferimento/eliminazione per le attività e funzioni incoerenti/incompatibili;
- mantenimento delle attività in atto mediante riqualificazione e mitigazione dei loro impatti rispetto agli insediamenti contermini al fine di riportarle nei loro confronti ad un livello di compatibilità e di non disturbo.

#### **ART. 9.2 AREE DELLA PROGRAMMAZIONE E DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Il P.A.T. individua le aree allo stato attuale non interessate da processi di urbanizzazione consolidata per le quali nel vigente P.R.G. sussistono già previsioni di loro trasformazione da territorio agricolo a aree con destinazione Residenziale, Turistico-ricettiva, Commerciale, Produttiva.

Tali previsioni del P.R.G. sono considerate compatibili con la disciplina del P.A.T. e non incidono sulla disponibilità della S.A.U.

Il P.I. tratterà le aree di cui sopra similmente alle aree individuate come "Linee preferenziali di sviluppo insediativo", di cui alle presenti N.T.

#### **ART. 9.3 AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA**

Gli ambiti di "edificazione diffusa" comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia nucleare isolati.

Il P.A.T. prevede il contenimento dell'edificazione presente in tali ambiti oltre alla riqualificazione degli stessi.

**Gli interventi consentiti saranno limitati al recupero degli edifici esistenti ai fini residenziali o a destinazioni d'uso diverse da quella agricola purchè compatibili con la residenza, nonché alla realizzazione di nuova edificazione residenziale, seppur con limitati e puntuali interventi, nonché ad assicurare le dotazioni urbanistiche necessarie alla destinazione residenziale.**

La rappresentazione dell'edificazione diffusa nella Tav. 4 non ha 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.

Il P.I.:

1. precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal P.A.T. e definisce specifiche zone di intervento;

2. disciplina gli interventi ammissibili;
3. indica, in presenza di attività dismesse o non compatibili con il contesto, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di applicazione degli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
4. individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, **secondo le indicazioni riportate all'art. 11. aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento:**
  - ~~– alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, il loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto floro vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, ecc.);~~
  - ~~– eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio;~~
  - ~~– alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali, alle peculiarità forestali;~~
  - ~~– la consistenza dei settori: zootecnico, orto floro vivaistico;~~
5. ~~procede alla ripermimetrazione degli ambiti di edificazione diffusa escludendo da tali ambiti quelli interessati dai centri aziendali e dall'attività agricola, nell'obiettivo di limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola, laddove emergano nelle aree di edificazione diffusa individuate dal P.A.T. ambiti delle aziende agricole esistenti nonché aree di intervento e di investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo agricolo.~~

**procede alla precisazione degli ambiti di edificazione diffusa escludendo da tali ambiti gli eventuali edifici ed aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti ed utilizzate, nonché aree di intervento e di investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo agricolo;**
6. **in tali ambiti potranno essere anche collocati gli eventuali crediti edilizi maturati nel caso di interventi di eliminazione di situazioni di degrado nel territorio agricolo.**

Il P.I. inoltre, disciplina gli interventi al fine di:

- A. migliorare la qualità dell'aggregato insediativo mediante:
  - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - eventuale integrazione con aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
  - individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne attività produttive/commerciali;
  - integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali, anche mettendo l'ambito a sistema con la rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
  - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- B. ~~trasferire, o escludere il nuovo insediamento, di allevamenti e in generale di attività e funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona, nonché di quelle che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con i caratteri dell'ambiente;~~

**escludere il nuovo insediamento in generale di attività e funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona, nonché di quelle che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento di traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con i caratteri dell'ambiente.**
- C. disciplinare le attività produttive in zona impropria, secondo le modalità di cui all'art. 10.9;
- D. rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale: favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo,

ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-ambientale valgono le disposizioni di cui all'art. 7 (invarianti);

- E. rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo con la previsione di interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli A.T.O. e dei criteri precisati nell'ultimo comma del presente articolo;
- F. integrare e riorganizzare gli ambiti di "edificazione diffusa" nel quadro delle azioni strategiche per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto.

Il P.I., infine, condiziona gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, nell'ottica di un miglioramento della qualità insediativa dell'ambito mediante:

- realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
- riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
- sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
- collocazione preferenziale dei nuovi volumi in modo da non occludere eventuali varchi residui nel fronte dell'edificato lungo la strada;
- ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in coerenza con il contesto ambientale;
- adozione, laddove si renda necessario, di misure di mitigazione ambientale.

#### **ART. 9.4 AMBITI DI INTERVENTO DIRETTO AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE E ALLA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE FUNZIONALE DELLE STRUTTURE ESISTENTI**

##### **AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE**

##### **INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE**

Il P.A.T. individua gli "Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale", le principali "Aree" e i principali "Interventi" di riqualificazione e riconversione che rivestono un ruolo fondamentale per la rigenerazione di quelle parti della struttura insediativa e/o ambiti di territorio aperto che necessitano di riqualificazione e riconversione, o sono di fatto interessate, da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico o funzionale attuale.

#### Direttive

Il P.I.:

- 1) in coerenza con le indicazioni del P.A.T. ed in base ad analisi più approfondite e dettagliate riferite a limiti fisici e catastali dovrà precisare gli "Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale", le "Aree" e gli "Interventi" di riqualificazione e riconversione, definendo specifiche aree di trasformazione;
- 2) per ognuno di tali "ambiti", "aree" e "interventi", provvede alla redazione di apposita scheda di analisi dello stato di fatto e di apposita scheda norma di progetto e a disciplinare gli interventi ammissibili nel rispetto degli obiettivi, destinazioni d'uso e dimensionamento precisati nella scheda dell'A.T.O. di appartenenza, nel quadro di una complessiva riqualificazione e valorizzazione del territorio, stabilendo criteri e modalità d'intervento, per la trasformazione e recupero urbanistico delle aree e manufatti interessati, nonché la dotazione delle aree per servizi prescritta dai disposti dell'art. 31 della L.R. 11/2004 oltre a ulteriori aree verdi di mitigazione.

In particolare per tali "ambiti", "aree" e "interventi" il P.I.:

- a) provvede a individuare gli "ambiti", "aree" e "interventi" da subordinare a Piani Urbanistici Attuativi (art. 19 L.R. 11/2004), anche per stralci funzionali, o a intervento diretto, nel rispetto dell'organizzazione riportata nella sopracitata scheda norma di progetto (*Direttive – punto 2*), attraverso accordi pubblico-privati (art. 6 L.R. 11/2004),

anche secondo gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione;

- b) provvede a definire nelle sue N.T.O., con scheda norma di progetto e apparato normativo, le indicazioni progettuali per la riqualificazione e riconversione delle aree e manufatti interessati, precisando:
- modalità attuative e operative garantendo (data l'importanza di tali ambiti, aree e interventi per la riqualificazione del territorio) il coordinamento degli interventi urbanistici da parte del Comune;
  - volumetrie ammesse in applicazione dei principi di sostenibilità economica dell'intervento e degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione;
  - parametri stereometrici;
  - dotazione di aree per servizi ed eventuali ulteriori aree di mitigazione, prevedendo il loro raccordo con i nuclei urbani limitrofi;
  - destinazioni d'uso ammesse;
  - interventi ammessi negli edifici esistenti;
  - caratteristiche morfologiche e architettoniche da adottarsi (tipologie, forme compositive, materiali, colori, ecc.);
  - per gli interventi di riconversione di impianti produttivi dovrà essere prevista idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006 e bonifica dei luoghi, qualora si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.
- c) è in ogni caso obbligato al rispetto delle schede normative degli A.T.O. con particolare riferimento ai particolari relativi agli "interventi di riqualificazione e riconversione" e agli "ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti".

L'operazione di riconversione e riqualificazione, in base ai caratteri specifici dell'intervento che verrà realizzato e delle funzioni che saranno insediate, deve prevedere l'integrazione urbanistica dell'ambito con l'insediamento contiguo, in termini funzionali, visivi, di immagine urbana e soprattutto di accessibilità (automobilistica, ciclabile e pedonale).

#### Prescrizioni e vincoli

Prima dell'adeguamento del P.I. alle presenti direttive, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alle lett. a), b), c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001.

Non sono comunque ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa.

Ai fini della procedura V.A.S. gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla D.G.R. 1717 del 03.10.2013.

#### **ART. 9.5 OPERE INCONGRUE / ELEMENTI DI DEGRADO**

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

Il P.A.T. ha individuato le maggiori opere incongrue con l'ambiente circostante e gli elementi detrattori per i quali è necessario programmare azioni volte alla loro trasferimento e/o eliminazione anche con credito edilizio e accordi pubblico-privati.

Il P.I. recepisce la ricognizione degli elementi di degrado individuati nel P.A.T., integrando, con una definizione a scala di maggior dettaglio, o aggiornando l'informazione, qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione individuata dal P.A.T. stesso.

#### Direttive

Il P.I. promuove il trasferimento o la rimozione degli elementi detrattori predisponendo apposita disciplina nel rispetto delle seguenti direttive:

- a) l'eliminazione dell'opera incongrua con ripristino ambientale dell'ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal P.A.T., anche in A.T.O. diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purchè nel rispetto delle indicazioni e dei limiti di dimensionamento del P.A.T.;
- b) l'eliminazione dell'opera incongrua con adeguamento morfologico-funzionale al contesto insediativo esistente o previsto dal P.A.T. nello stesso ambito, sono disciplinate dal P.I. in modo puntuale e sono assoggettate a convenzionamento;
- c) il P.I., inoltre, stabilisce quando l'eliminazione dell'opera incongrua ricadente in zona agricola può comportare il recupero parziale in sito della volumetria esistente, stabilendone le modalità nel rispetto dei seguenti limiti:
  - la trasformazione deve risultare ammissibile rispetto agli obiettivi di tutela indicati dal P.A.T. per l'area sulla quale ricade escludendo che il fabbricato permanga in un contesto di tutela o pregio ambientale (aree della rete ecologica o invariante);
  - in caso di cambio di destinazione d'uso vi sia una sostanziale diminuzione volumetrica, con possibile conservazione comunque non superiore al 20% della s.l.p. esistente, integrata da idonee misure di mitigazione ambientale e paesaggistica;
- d) in caso di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, devono essere comunque attuati contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica;
- e) gli elementi detrattori quali elettrodotti, tralicci, impianti ricetrasmittenti, cabine di decompressione del metano, ecc. dovranno essere rimossi dal contesto da tutela o mascherati attraverso interventi diretti (adozioni di articolari tipologie costruttive quali l'interrato, forme estetiche innovative, colorazioni particolari) o indiretti (mascherature vegetali, movimenti terra, ricomposizione dello sfondo).

Qualora i manufatti individuati in generale, compresi quelli di ulteriore individuazione di opere incongrue effettuata in sede di P.I., trattino nello specifico le attività produttive fuori zona, si prescrive che le specifiche aree vengano trattate nel P.I. generale, quando il Comune provvederà alla loro individuazione, catalogazione e schedatura presenti in zona agricola, come previsto dagli art. 10.9 e 10.10 relativi a "attività produttive/commerciali in zona impropria", e "indirizzi e criteri per la procedura dello sportello unico".

Il P.I. potrà pertanto integrare le individuazioni del P.A.T., identificando ulteriori opere incongrue ed elementi di degrado, di minore entità, utilizzando gli stessi medesimi criteri che sono stati utilizzati per l'identificazione di quelli ora presenti nel P.A.T. Dovrà inoltre stabilire la loro disciplina e la programmazione temporale, in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T.

Devono comunque essere rispettate le disposizioni date per gli A.T.O. e sistemi di A.T.O.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione degli elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area e finalizzati a conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

Sui fabbricati e le attività individuati come elementi di degrado sono ammessi esclusivamente interventi nei limiti di cui alla lett. a), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro, prevenzione incendi e tutela dell'ambiente, rispetto dei requisiti igienico-sanitari e assicurazione del benessere animale, ai sensi della lett. 2bis, al comma 2, dell'art. 44 della L.R. 11/2004.

Il P.I. in riferimento ad analisi più approfondite e a maggior livello di definizione sul territorio comunale può individuare ulteriori elementi minori di degrado.

Il P.I., conseguentemente ad integrazioni di quanto già previsto dal P.A.T., può stabilire gli ambiti e le modalità in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

### Prescrizioni e vincoli

Prima dell'adeguamento del P.I. alla presente disciplina, restano in vigore le norme del P.R.G. previgente. Non sono comunque ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa.

Nei casi in cui la classificazione di elemento di degrado sia stata posta su allevamenti zootecnici, sono comunque sempre consentiti gli interventi che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere animale, ai sensi della lett. 2bis, comma 2, art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

**Ai fini della procedura V.A.S. gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla D.G.R. 1717 del 03.10.2013.**

### **ART. 9.6 LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE ALL'ESPANSIONE**

Il P.A.T. individua i limiti fisici alla nuova edificazione all'espansione con riferimento alla strategia d'intervento definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, al carattere paesaggistico, morfologico-ambientale ed agronomico ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale interessati dagli interventi di trasformazione.

Il P.I. all'interno dei limiti individuati dal P.A.T., precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento degli insediamenti residenziali e delle attività connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

### **ART. 9.7 LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO RESIDENZIALE LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO AREE A SERVIZI**

Il P.A.T. individua, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata e alle aree della programmazione e pianificazione urbanistica, le linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale, ossia le direttrici di crescita degli insediamenti più opportune, e quindi da preferire rispetto altre direzioni, comunque consentite anche se non puntualmente individuate.

Gli interventi di espansione urbana devono, in tutti i casi:

- configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata/aree della programmazione e pianificazione urbanistica contigue;
- interfacciarsi, relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
- inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo.

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo 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.

Il P.I.:

1. definisce, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli A.T.O., gli ambiti di sviluppo insediativo individuando le specifiche zone d'intervento;
2. indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti

della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;

3. disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica.

Il P.I. inoltre, in particolare, disciplina gli interventi volti a:

- a) garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio mediante:
- predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
  - definizione delle modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti;
- b) integrare e riorganizzare l'edificazione esistente eventualmente presente all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo (edifici o piccoli insediamenti esistenti, in particolare "Ambiti di edificazione diffusa" di cui alle presenti norme);
- c) ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto mediante:
- applicazione delle prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, oltre alle disposizioni di cui all'art. 8.7 "Tutela Idraulica" delle presenti norme;
  - promozione di iniziative pilota per la realizzazione di singoli edifici, piani attuativi o altri interventi informati ai principi della sostenibilità, nei quali sperimentare tecniche di mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, tecniche di risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante, organizzati per il contenimento dei consumi e delle emissioni inquinanti;
  - promozione di interventi sperimentali pilota sul tema della permeabilità e degli equilibri idraulici del suolo;
  - organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo.

In sede di formazione del P.I. o sue varianti, ai sensi dell'art. 18, L.R. 11/2004, eventuali trasformazioni in zona diversa da quella agricola, ancorché incluse negli ambiti di urbanizzazione consolidata e anche negli ambiti per l'edificazione diffusa nella Tav. 4 del P.A.T., andranno comparate con il dato e la cartografia della S.A.U. esistente ai fini della verifica del rispetto del limite di superficie agricola trasformabile determinato ai sensi dell'atto di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3650/2008.

Nella Tav. 4 "Carta degli ambiti territoriali omogenei e della Trasformabilità" vengono individuate anche le linee preferenziali di possibile sviluppo delle aree a servizi a potenziamento di aree a servizi di interesse comune esistenti o previste.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

#### **ART. 9.8 SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA DA PIANIFICAZIONE VIGENTE SU AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE**

##### **SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DA PIANIFICAZIONE VIGENTE SU AREE DI PREVISIONE**

I servizi di interesse comune di maggior rilevanza da pianificazione vigente su aree di proprietà comunale e quelli di interesse comune da pianificazione vigente su aree di previsione (la cui individuazione non costituisce reiterazione del vincolo, il quale dovrà essere riconfermato con successivo P.I.) costituiscono aree per attrezzature destinate a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione, culturali, religiose, sportive, di carattere generale, ecc.), la cui influenza, oltre a quella territoriale, può estendersi anche oltre i confini comunali.

Il P.A.T. prevede il potenziamento generale dell'attuale sistema dei servizi, anche in riferimento al precedente art. 9.7.

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

Il P.I.:

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

Nella Tav. 4 "Carta degli ambiti territoriali omogenei e della Trasformabilità" vengono individuati:

1. i servizi di interesse comune di maggior rilevanza da pianificazione vigente su aree di proprietà comunale;
2. i servizi di interesse comune da pianificazione vigente su aree di previsione.

Il P.I. tratterà i "Servizi di interesse comune da Pianificazione vigente su aree di previsione" similmente alle aree individuate come linee preferenziali di sviluppo dei servizi di cui all'art. 9.7.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

#### **ART. 9.8.1 SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA DA PIANIFICAZIONE VIGENTE IN AMBITI DELLA RETE NATURA 2000**

I servizi di interesse comune di maggior rilevanza da pianificazione vigente su aree di previsione, ricadenti all'interno del perimetro dei siti Natura 2000 e comprendenti habitat Natura 2000, saranno soggetti alla conservazione prioritaria di tali elementi naturalistici di elevata importanza.

Sono ambiti per i quali è prioritaria la conservazione dei luoghi e la naturale dinamica di evoluzione degli stessi.

E' vietata la distruzione, anche parziale, degli habitat stessi, nonché l'attuazione di tutti quegli interventi che possono generare disturbo delle specie animali e vegetali in esse presenti.

Sono vietate attività che comportino disturbo, riduzione di habitat o habitat di specie.

Dovranno altresì essere adottate tutte le precauzioni necessarie all'attenuazione di eventuali disturbi indiretti sulle specie animali e vegetali, provenienti dalle attività di potenziamento generale dell'attuale sistema dei servizi, anche in riferimento al precedente art. 9.8, comunque previsto dal P.A.T. in attuazione delle previsioni della pianificazione vigente.

#### **ART. 9.9 PUNTI DI RIFERIMENTO URBANO**

I punti di riferimento urbano sono i luoghi civici di rilevante importanza funzionale o simbolica per la collettività.

Essi di norma corrispondono:

- alle piazze tradizionali, definite sotto il profilo spaziale dall'involucro edilizio e caratterizzate dalle funzioni degli edifici che vi si affacciano (municipio, chiesa, ecc.);
- agli spazi urbani di risulta, privi di contesto edilizio, ma nobilitati e ordinati da opere di arredo;
- agli spazi aperti in contesto urbano qualificati da elementi di naturalità (parchi e broli);
- ai siti di importanza toponomastica.

Il P.I. dispone, disciplina e precisa la localizzazione mediante:

- la permanenza e valorizzazione formale e funzionale dei punti di riferimento urbano presenti nella matrice storica del tessuto insediativo;
- il ripristino, anche parziale, di quelli scomparsi a seguito di recenti trasformazioni urbanistiche;
- la riqualificazione, anche mediante l'immissione di nuove funzioni di interesse pubblico, di quelli di recente formazione che si siano rilevati insufficienti a determinare una polarità urbana;
- la previsione di punti di riferimento urbano idonei al conferimento o rafforzamento dell'identità e immagine della struttura insediativa comunale, possibilmente a raccordo e integrazione con le aree a servizi esistenti e con la rete dell'ospitalità e della visitazione del territorio aperto.

#### **ART. 9.10 CENTRI STORICI CORTI RURALI E MANUFATTI SIGNIFICATIVI VILLE VENETE**

**EDIFICI A VALORE MONUMENTALE, TESTIMONIALE, ARCHITETTONICO-CULTURALE  
ELEMENTI MINUTI DI VALORE ARCHITETTONICO-CULTURALE**

Nella Tav. 4 "Carta degli ambiti territoriali omogenei e della Trasformabilità" sono individuati come "Centri storici", "Corti rurali e manufatti significativi", "Ville Venete", "Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale", "Elementi minuti di valore architettonico-culturale", gli ambiti di valore culturale e relative pertinenze scoperte da tutelarsi, quali i Centri Storici, le Corti Rurali, singoli edifici di antica origine e le Ville Venete.

In tali ambiti il P.A.T. prescrive che le trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono conseguire gli obiettivi della conservazione, della tutela, del recupero integrato e della valorizzazione dell'insieme, con attenzione alle peculiarità delle parti, delle testimonianze storiche, degli edifici, degli spazi aperti e delle reti infrastrutturali di interesse storico, artistico o documentario, e nel rispetto delle specifiche componenti edilizie e di arredo che lo differenziano.

#### **→ Centri Storici**

Si tratta dei Centri storici determinati sulla base dell'individuazione e codifica originaria effettuata dagli strumenti urbanistici vigenti ai sensi della L.R. 80/80 e della L.R. 61/85 e s.m.i.

#### Contenuti

Negli elaborati del P.A.T. sono individuati come Centri Storici gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

Costituiscono parte integrante di ciascun Centro Storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui al comma precedente, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso.

#### Direttive

Il P.I. verifica ed integra la perimetrazione di ciascun centro storico e ne precisa la specifica disciplina, nel rispetto degli indirizzi e criteri di cui alle presenti N.T., per la conservazione e

valorizzazione di ciascun contesto storico volta a:

- tutelare valorizzare tutti gli spazi verdi di pregio storico, favorendone una fruizione pubblica;
- attribuire idonei gradi di protezione degli edifici in relazione alla loro accertata storicità che consentano la definizione delle tipologie di intervento, in modo che le stesse siano coerenti con le tecniche edilizie tradizionali del luogo e limitare al massimo le zone di eventuale nuova edificazione;
- individuare ambiti da assoggettare al recupero o a studi particolareggiati dal patrimonio edilizio esistente;
- individuare puntualmente il sedime delle nuove costruzioni;
- disciplinare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento e in via indiretta con il contesto storico complessivo;
- individuare e tutelare le pubbliche piazze, vie, strade, e altresì spazi aperti urbani di interesse storico-artistico;
- disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;
- individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista accessibili al pubblico dai quali si vedano tali bellezze;
- favorire il parcheggio privato all'interno degli edifici, con limitata compromissione dei fronti storici;
- previo studio dei colori tradizionali e storici, definire i principali colori delle facciate dei fabbricati in armonia con quelli tradizionali.

In sede di P.I. non potranno essere individuate come "consolidato", implementazioni di aree di contorno del C.S. ora previsto dallo strumento vigente, finalizzate alla edificazione, che contrasterebbe sia con i principi della tutela dei C.S. (da ritenersi patrimonio della collettività, espressione della cultura e della storia veneta assolutamente insostituibile e non modificabile) sia del D.M. 1444/68 che della L.R. 80/80.

#### Prescrizioni e vincoli

Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono confermati gli interventi già previsti dal P.R.G.

#### → **Corti Rurali e manufatti significativi**

Si tratta delle Corti rurali di antica origine individuate secondo codifica originaria effettuata dagli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 10, L.R. 24/85 e art. 28, L.R. 61/85.

#### → **Ville Venete**

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

#### → **Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale**

Trattasi di singoli edifici o manufatti a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale presenti nelle porzioni di territorio delimitate o meno dai Centri storici e Corti rurali.

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

#### → **Elementi minuti di valore architettonico-culturale**

Trattasi di singoli fabbricati di pregio architettonico-culturale, piccoli manufatti storici, come fortificazioni, chiese, pozzi, ecc., già individuati nel P.R.G. vigente come "oggetti minuti – art. 10 L.R. 24/85".

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

Il P.A.T. prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione di tutti questi ambiti ed elementi.

Costituisce invariante all'interno o meno degli Ambiti dei centri storici tutto l'organismo urbano – storico complessivo, costituito da edifici, Ville Venete e relative aree di pertinenza, manufatti, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade, fortificazioni e aree di appartenenza.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare tali elementi e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico, in coerenza con il processo di formazione urbana.

### **Inoltre devono essere tenuti in considerazione i seguenti indirizzi di progettazione urbanistica:**

#### • **Edifici**

Nella Scena Urbana i diversi edifici intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:

- per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura;
- per i fronti dominanti la formetria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte;
- gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la "competizione" con gli elementi caratterizzanti del centro storico.

#### • **Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici**

- a) valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare l'insediamento storico, nel quale ogni elemento edificato ed ogni spazio aperto, assume una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente, edificato o naturale, circostante;
- b) disporre le panchine in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione;
- c) usare pavimentazioni:
  - coerenti con l'esistente;
  - adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;
  - in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione, alla sosta dei veicoli ed ai pedoni;
  - con soluzioni prive di barriere architettoniche.

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

Le aree a verde pubblico o di uso pubblico e verde privato dovranno essere considerate come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, da sistemarsi a verde, per esprimere il carattere e la valenza dell'insediamento in cui ricadono.

La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:

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

#### • **Illuminazione artificiale**

L'illuminazione artificiale degli spazi 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.

La progettazione della luce può basarsi sui seguenti criteri:

- a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc.;
- b) distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.;
- c) considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
  - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
  - illuminazione diretta o riflessa;
  - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.

- **Colori e materiali**

I materiali e i colori da impiegare dovranno relazionarsi alle tradizioni del costruire locale, possibilmente utilizzando, come campionario di riferimento, i materiali e colori impiegati negli edifici, manufatti e spazi scoperti esistenti, significativi e caratterizzanti dal punto di vista architettonico e culturale, situati all'interno dei Centri Storici e nell'ambito territoriale del P.A.T.

Ulteriori approfondimenti saranno effettuati con apposito Piano del Colore.

- **Corsi d'acqua**

Riqualificazione delle sponde e degli spazi prospicienti i corsi d'acqua, con creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, allo scopo di dare "leggibilità", risalto e fruibilità agli stessi, come componente rilevante della scena urbana.

Valorizzazione delle relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d'acqua e i corsi d'acqua stessi.

#### **ART. 9.11 INDIRIZZI E CRITERI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI RICADENTI IN CONTESTI STORICI O COMUNQUE AVENTI INTERESSE STORICO-CULTURALE**

Il P.A.T. riconosce gli edifici di tutela al fine di garantire un'adeguata valorizzazione e riqualificazione. L'individuazione di tali manufatti e le modalità di tutela e valorizzazione sono precisate dal P.I. nel rispetto delle direttive che seguono.

##### Direttive

Il P.I. deve condurre un'attenta ricognizione sia sui fabbricati già schedati, anche se non individuati dal P.A.T., come beni ambientali da previgente Piano, sia sulla permanenza di tutti gli edifici censiti almeno a partire dal Catasto di impianto Austriaco in quanto testimonianza dell'originario sistema insediativo, e quelli realizzati successivamente che presentino caratteristiche meritevoli di conservazione perché espressione di particolari movimenti di architettura o in quanto riproponesti forme di architettura tradizionale.

A ciascun fabbricato, o sua porzione, così individuato sarà assegnato un grado di tutela in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali a prescindere dalla specifica qualità architettonica; il P.I. previa verifica di tutti gli interventi già previsti, uniforma le categorie di intervento previgenti ai gradi di tutela sotto descritti. L'intervento edilizio ammesso, nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i. (resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29 del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42) dovrà risultare conforme al grado di protezione attribuito.

### **Grado 1 – Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.**

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

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale ed architettonico, degli ambienti interni;
- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

### **Grado 2 – Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all' art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.**

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

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali nel rispetto delle vigenti disposizioni di P.R.G.;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

### **Grado 3 – Edifici di interesse ambientale e paesaggistico**

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

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;

- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali nel rispetto delle vigenti disposizioni di P.R.G.;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

#### **Grado 4 – Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale**

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

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali nel rispetto delle vigenti disposizioni di P.R.G.;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili e simili) dovranno essere effettuate con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno e vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

#### **Grado 5 – Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario**

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

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

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente.

### **Destinazione d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione**

Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione delle **strutture agricolo-produttive** non più funzionali ricadenti in zona agricola, viene vietata la possibilità di costruire nuove **strutture agricolo-produttive** nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

### Prescrizioni e vincoli

In applicazione a quanto previsto dall'art. 40, comma 3 lett. c) della L.R. 11/2004, gli edifici oggetto di tutela individuati come invariati dal P.A.T., possono essere assoggettati dal P.I. a grado di tutela n. 1 o n. 2.

Prima dell'approvazione del P.I. sono confermate le vigenti tipologie di intervento.

### **Pertinenze scoperte da tutelare**

In sede di P.I., conseguentemente alla classificazione degli edifici, di cui al presente articolo, dovranno essere valutate ed individuate le aree, comprese quelle definite dall'ex. art. 21 della L. 1089/1939, finalizzate alla tutela e salvaguardia del bene.

Nelle pertinenze scoperte da tutelare, fatte salve eventuali previsioni ove vigenti nel P.R.G., è vietata qualsiasi nuova edificazione.

### **ART. 9.12 CONI VISUALI**

Il P.A.T. individua i principali coni visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, piazze, percorsi ciclopedonali, ecc.).

### Direttive

Il P.I. recepisce ed integra le previsioni del P.A.T. **con individuazione di ulteriori Coni visuali a tutela di vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico**, dettando la normativa che disciplina specificamente i singoli contesti interessati in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori.

### Prescrizioni e vincoli

Prima dell'approvazione del P.I., per i coni visuali individuati dal P.A.T. **e/o individuati in sede di P.I.** sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

- è vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione;
- fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela, è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.

### **ART. 9.13 RETE ECOLOGICA**

La rete ecologica, così com'è definita anche negli atti d'indirizzo della Regione Veneto, è l'insieme delle aree e fasce a 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.

Ai sensi dall'art. 24 - Rete ecologica regionale, comma 2.a) e comma 4), delle Norme Tecniche del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) e relativamente alle

*core areas*, le stesse sono state individuate in coincidenza con il sito della Rete Natura 2000 considerato (fiume Adige).

Il P.A.T. tutela e prevede il consolidamento e la densificazione della rete di elementi vegetali e corsi d'acqua, con i relativi e specifici caratteri naturalistici-ambientali, che favoriscono il mantenimento e sviluppo della biodiversità e garantiscono la continuità del sistema ecologico territoriale.

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

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

La rete ecologica comunale di progetto è costituita da:

a) *core area* (aree nucleo)

~~costituisce l'ossatura della rete stessa con finalità di collegamento extracomunale; si tratta di unità di elevato valore funzionale relative alle differenti tipologie ambientali di collegamento; nello specifico il sito rete Natura 2000 Fiume Adige; per la *core area* valgono le disposizioni di cui all'art. 6.8.~~

costituisce l'ossatura della rete stessa con finalità di collegamento extracomunale; si tratta di unità che presentano i maggiori valori di biodiversità regionale; esse sono costituite dai siti della rete natura 2000 individuati ai sensi delle direttive 2009/147ce e 92/43cee e dalle aree naturali protette ai sensi della legge 394/91; nello specifico il sito rete natura 2000 – SIC IT 3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona ovest"; per la *Core area* valgono le disposizioni di cui agli artt. 6.8 e 6.8.1.

b) *buffer zone* (area di connessione naturalistica)

sono aree che si aggiungono in territori di sufficiente estensione e naturalità che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro. Si tratta di aree collinari ove persistono e convivono elementi di elevata naturalità (aree boscate, prati e in connessione con il territorio naturale del Monte Baldo posto a Nord del comune).

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

c) *stepping stone* (isole ad elevata naturalità)

rappresentano un elemento di collegamento faunistico non continuo, assumendo ruolo di connessione in ambiti a prevalente media naturalità. Sono essenzialmente, in relazione alle zone umide, aree boscate residuali della matrice agricola nel quale favorire oltre all'aumento della naturalità anche il corretto utilizzo delle risorse idriche anche in relazione a possibili sfruttamento.

d) *corridoi ecologici secondari*

completano il sistema dei corridoi ecologici individuati, rappresentando un elemento di collegamento continuo. Assumono ruolo di connessione in ambiti a prevalente media naturalità. Esso è rappresentato dal Canale medio Biffis, che sebbene artificializzato, costituisce comunque un attrattore per la fauna.

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

- siepi e filari;
- aree boscate

e) *le barriere infrastrutturali*

costituiscono elemento di "non continuità" nel progetto di rete ecologica di progetto individuato. Esse costituiscono potenziale ostacolo alla diffusione e alla continuità

ecologica in quanto ricomprendono per lo più aree edificate e/o urbanizzate. Esse sono primarie e secondarie: primarie individuate nell'abitato di Cavaion, secondarie individuate lungo la viabilità autostradale

#### **ART. 9.14 AREA NUCLEO**

Il P.A.T. individua, nell'ambito del Fiume Adige, l'area nucleo, in coerenza con l'art. 24 - Rete ecologica regionale, comma 2.a) e comma 4), delle Norme Tecniche del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) dove vi sono i maggiori valori di biodiversità regionale.

L'area nucleo costituisce l'ossatura della rete ecologica e corrisponde alle aree S.I.C. e Z.P.S.

Si tratta di aree con caratteristiche di "centralità", o di forte carattere di linearità, tendenzialmente di dimensioni tali da sostenere popolamenti vegetali a discreta biodiversità costituendo al contempo una importante sorgente di diffusione per individui mobili in grado di colonizzare (o ricolonizzare) nuovi habitat esterni sia della matrice agraria che urbane circostante.

#### Prescrizioni

Valgono le disposizioni di cui all'art. 6.8.

~~Ogni intervento in queste aree dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.~~

#### Direttive

Sui principi dettati dal precedente art. 9.13, il quale fa riferimento anche alla rete ecologica, il P.I. dovrà regolamentare e mettere a sistema la rete ecologica ed i suoi elementi favorendo la permeabilità faunistica.

#### **ART. 9.15 AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA**

P.A.T. individua le zone di connessione naturalistica, chiamate "buffer zone".

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

Il P.A.T. tutela e prevede il consolidamento e la densificazione della rete di elementi vegetali e corsi d'acqua, con i relativi e specifici caratteri naturalistici-ambientali, che favoriscono il mantenimento e sviluppo della biodiversità e garantiscono la continuità del sistema ecologico territoriale.

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

Tali aree assumono importanza rilevante quali aree preferenziali per la localizzazione di azioni di mitigazione e compensazione ambientale. Infatti in fase di progettazione delle infrastrutture, reti e impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti da localizzarsi in queste specifiche aree.

Nelle aree sopra descritte costituiscono invariante gli elementi di naturalità in essi contenuti utili al mantenimento e sviluppo della biodiversità e la continuità della rete complessiva che essi compongono.

Il P.I.:

- mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
- promuove il riordino senza nuovi interventi edificatori, degli aggregati edilizi esistenti nelle aree di miglioramento della qualità urbana e territoriale di cui all'art. 9.4;
- promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);

- sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna. "In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento, di riqualificazione ambientale ed incentivazione delle attività turistiche, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013, in particolare l'Asse 2: Miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale e Asse 3: Qualità della vita nelle zone rurali e diversificazione dell'economia";
- salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);
- favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- prevede la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.

#### Prescrizioni e Vincoli

In attesa del primo P.I., adeguato alle direttive del P.A.T., che detterà specifiche norme in materia:

- a) vanno conservati, valorizzati e/o adeguatamente mitigati e compensati gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi, le siepi interpoderali, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
- b) sono consentiti, negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del P.A.T.;
- c) gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche;
- d) gli interventi di trasformazione del territorio non previsti dal presente piano e non riconducibili a funzioni residenziali e/o agricole devono essere sempre soggetti a valutazione preliminare di screening ai sensi della D.G.R.V. 3173/2006.

#### **ART. 9.16 CORRIDOIO ECOLOGICO SECONDARIO**

La funzione di tali corridoi è esaltata dal fatto di essere in prossimità di una matrice antropizzata.

Tale peculiarità mantiene e favorisce le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, zone cuscinetto e zone di restauro ambientale impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento.

I corridoi ecologici secondari contribuiscono alla creazione 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 partecipano alla costruzione della rete ecologica del P.A.T., 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. in relazione al territorio considerato provvederà a dare indicazioni per la sistemazione di:

- aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
- aree boscate anche minime;
- neo-ecosistemi paranaturali.

Il P.I., sulla base delle previsioni del P.A.T., provvederà altresì a identificare e normare, con maggior dettaglio, sulla base di una analisi e valutazione ambientale specialistica, le tipologie e la strutture dei moduli vegetazionali da impiegare favorendo la continuità ecologica, migliorando la coesione del sistema naturale e riducendo la frammentazione.

### **ART. 9.17 ISOLE AD ELEVATA NATURALITÀ**

Sono frammenti ambientali di habitat ottimale (o sub-ottimale) per determinate specie, immersi in una matrice paesaggistica ambientale con un livello di antropizzazione/utilizzo più elevata. Utili al mantenimento della connettività per specie abili ad effettuare movimenti a medio/breve raggio attraverso ambienti non idonei. Tra queste specie si possono indicare:

- specie che compiono movimenti regolari fra ambienti differenti;
- specie relativamente mobili;
- specie tolleranti a livelli medi di disturbo.

All'interno di queste aree:

- sono consentiti, negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del P.A.T.;
- è consentita l'edificazione ai sensi della L.R. 11/2004 (anche con interventi di riqualificazione e riconversione) previa valutazione preliminare di screening ai sensi della D.G.V.R. 3173/2006;
- gli interventi di trasformazione, (tra i quali le nuove infrastrutture, reti e impianti tecnologici, previsti in ambiti diversi, del territorio non puntualmente previsti da presente piano) devono essere sempre soggetti a valutazione preliminare di screening ai sensi della D.G.R.V. 3173/2006;
- costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti.

### Direttive

Il P.I. nel rispetto degli obiettivi di tutela e salvaguardia di cui alle presenti norme, può integrare, ampliare e modificare gli ambiti individuati dal P.A.T. e prevederne di nuovi, previo approfondimento più dettagliato del territorio e del relativo carattere naturalistico-ambientale.

Il P.I.:

- mantiene e salvaguardia le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
- promuove il riordino degli aggregati edilizi esistenti;
- promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente;
- sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento, di riqualificazione ambientale ed incentivazione delle attività turistiche, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo di Rurale 2007 - 2013, in particolare l'Asse 2: Miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale e Asse 3: Qualità della vita nelle zone rurali e diversificazione dell'economia;
- salvaguardia e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, specchi d'acqua, ecc.);

- favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.

#### **ART. 9.18 BARRIERE INFRASTRUTTURALI PRIMARIE E SECONDARIE**

Gli elaborati di analisi ambientale del P.A.T. individuano nel territorio le barriere infrastrutturali, rappresentanti gli ostacoli di origine antropica alla continuità della Rete ecologica: la presenza di aree antropizzate, in particolare quelle a sviluppo nucleare, costituisce "elemento in grado di interrompere la continuità ambientale del territorio", producendo "effetti Barriera" nei confronti di specie animali presenti nel territorio.

Obiettivo del P.A.T. è quello di tutelare le specie più mobili, quali ad esempio la volpe, quelle più territoriali (mustelidi, piccoli passeriformi) e quelle terricole (micromammiferi, anfibi, rettili), che vengono notevolmente ostacolate nei loro spostamenti, con conseguente modifica della forma e distribuzione dei loro territori o condizionando le principali fasi riproduttive. In molti casi sono proprio le infrastrutture lineari la causa di impatto diretto sugli animali che la attraversano (investimenti).

Il P.A.T. persegue la diminuzione degli effetti negativi dell'interruzione di continuità ambientale provocata dalle infrastrutture lineari e dagli aggregati urbani, amplificati in situazioni ambientali e geomorfologiche particolari come ad esempio per infrastrutture collocate in fregio a margini di transizione tra due ambienti come ad esempio canale/strada. La localizzazione puntuale di queste barriere consentirà, attraverso il P.I., di "pianificare" le modalità più idonee per la conservazione e/o il ripristino della continuità ambientale. A tal proposito, compito del P.I. sarà quello di analizzare puntualmente tutti tali elementi al fine di garantire il minor ostacolo alla continuità ecologica.

#### Direttive

Il P.I. dovrà prevedere, mediante specifica disciplina:

- a) il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- b) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- c) la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- d) la realizzazione di dune alberate; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- e) l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- f) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
- g) adeguati varchi, al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

#### **ART. 9.19 VIABILITÀ DI CONNESSIONE TERRITORIALE ED EXTRAURBANA**

Il P.A.T. individua i tracciati viari di connessione territoriale ed extraurbana costituenti gli assi portanti del sistema relazionale del territorio comunale.

Tali tracciati sono rappresentati da:

- Viabilità di connessione territoriale (Autostrada e Strada Regionale);
- Viabilità di connessione extraurbana (Strade Provinciali).

Modifiche alla rete di collegamento territoriale ed extraurbana, da concordarsi con gli enti proprietari o gestori, potranno essere indicate dal P.I. senza che ciò comporti variante al P.A.T.

L'attuazione delle previsioni vigenti e la previsione di nuove opere viarie locali o di percorsi ciclopedonali, non costituiscono varianti al P.A.T.

Fatte salve le norme di tutela degli strumenti urbanistici sovraordinati, sono vietati gli interventi che possono interferire con la viabilità di progetto, se non preventivamente concordati con gli enti preposti.

Per tali tracciati viari il P.I. promuove la predisposizione di interventi per la moderazione del traffico, mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione delle polveri inquinanti, nel rispetto degli insediamenti esistenti (schermature arboree), elementi di arredo, marciapiedi, ecc.

#### **ART. 9.20 DIRETTRICI PRINCIPALI PER L'ORGANIZZAZIONE DELLE CONNESSIONI URBANE**

Il P.A.T. indica le direttrici preferenziali per la definizione di tratti di viabilità di progetto urbana/locale, ovvero finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità o problematicità nella rete di distribuzione.

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

#### **ART. 9.21 CONNESSIONI VIABILISTICHE DA RIORGANIZZARE**

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

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

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

#### **ART. 9.22 INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE VIARIA A SCALA URBANA**

Il P.A.T. prevede, per i tratti stradali di via Ca' Nove, via Berengario, via Pozzo dell'Amore e via G. Fracastoro che attraversano il nucleo abitato di Cavaion, e via G. Marconi che attraversa il nucleo abitato della frazione di Sega, interventi di riqualificazione viaria a scala urbana nell'ottica di una complessiva riconnotazione della struttura insediativa.

Per tali tratti viari, il P.I. dovrà contenere previsioni di interventi per la moderazione del traffico, riorganizzazione dei sensi di marcia, mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione delle polveri inquinanti, nel rispetto degli insediamenti esistenti (schermature arboree), elementi di arredo, marciapiedi, ecc.

#### **ART. 9.23 MITIGAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE DEGLI ASSI DI CONNESSIONE TERRITORIALE**

Il P.I. promuove e incentiva la predisposizione di appositi dispositivi finalizzati a mitigare l'impatto ambientale (visivo, acustico e da polveri) dovuto agli assi infrastrutturali dell'Autostrada A22 della Strada Regionale n. 450, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti e agli ambiti di territorio aperto (ad esempio con la messa in opera di fasce

tampone arboree di adeguata lunghezza e profondità, correttamente strutturate per un'efficace azione di filtro).

Il P.I., rispetto al raggiungimento degli obiettivi descritti, valuta la possibilità di operare con gli strumenti della perequazione urbanistica, e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

**ART. 9.24 AREA A SERVIZIO DI ATTREZZATURE E ATTIVITÀ DI SUPPORTO ALLA MOBILITÀ  
AUTOSTRADALE E PER LA SOSTA ATTREZZATA CAMPER/CARAVAN/CAMION**

Il P.A.T., in prossimità del tratto dell'A22 che fa da confine tra l'A.T.O. 2 – Cavaion e l'A.T.O. 4 – Misto Montean/Casette/Pellizzara, nell'ambito in cui ricadono le due stazioni di servizio autostradale, individua "un'area a servizio di attrezzature e attività di supporto alla mobilità autostradale e per la sosta attrezzata di camper/caravan/camion".

Il P.I. definisce l'ambito delle aree a servizio di attrezzature e attività di supporto alla mobilità autostradale, esistenti, e delle aree per la sosta attrezzata a camper/caravan/camion, disciplinando le zone di pertinenza, da trattarsi alla stregua di attività produttive isolate, con apposita scheda di organizzazione e normativa di riferimento, in modo da garantire un idoneo inserimento ambientale e funzionale delle attrezzature di servizio nel territorio; in particolare dovrà essere previsto:

- a) la predisposizione di mascherature arboree e/o elementi di mitigazione degli impatti, in particolare visivi, esercitati dalle attrezzature sul contesto ambientale circostante;
- b) l'uso di pavimentazioni drenanti e un sistema di smaltimento delle acque superficiali in coerenza con quanto disposto all'art. 8.7 "Tutela idraulica" delle presenti norme.

## **TITOLO IV PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I. E PER LA QUALITA' EDILIZIA E URBANISTICO/AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI – NORME GENERALI E TRANSITORIE**

### **ART. 10.1 VEGETAZIONE IN AMBITO URBANO E NEL TERRITORIO APERTO**

Nei diversi contesti urbani e di spazio aperto il P.A.T. promuove, al fine di mitigare e compensare le azioni di Piano, 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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) sono inoltre considerate di valore paesaggistico e pertanto soggette a vincolo di conservazione, le seguenti alberature del territorio agricolo e urbano;
- e) le alberature lungo i corsi d'acqua e le alberature appartenenti agli impianti storici;
- f) le specie arboree costituenti alberi isolati di segnalazione (es. le coppie di cipressi ai confini di proprietà, ecc.);
- g) 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.

### **ART. 10.2 CRITERI E INDIRIZZI PER UNA PROGETTAZIONE SOSTENIBILE**

Il P.A.T. promuove lo sviluppo nel territorio comunale della progettazione edilizia sostenibile con uso di tecniche costruttive riferite alla bioarchitettura, al contenimento del consumo energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, che dovranno essere favorite anche in rapporto agli oneri di urbanizzazione e di costruzione.

Il P.I. approfondirà, sia per il tessuto edilizio consolidato che per quello di nuova formazione, l'uso di tali tecniche costruttive in considerazione delle caratterizzazioni morfologiche e paesaggistico-ambientali del territorio comunale.

Per quanto riguarda gli ambiti dei centri storici il P.I. dovrà, in particolare, pervenire ad una regolamentazione nell'utilizzo delle soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico (pannelli solari termici, pannelli fotovoltaici, microeolico, ecc.) a garanzia di un loro corretto inserimento a livello ambientale, mentre per quanto riguarda gli interventi urbanistici attuativi nei nuovi insediamenti il P.I. dovrà prevedere una loro valutazione non soltanto in riferimento al loro impatto ambientale ma più in generale riguardo le soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico alternativo.

### **ART. 10.3 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:

- a) salubrità degli ambienti ottenuta attraverso l'applicazione delle leggi vigenti riguardanti l'umidità, la temperatura interna, l'illuminazione naturale, la ventilazione, la permeabilità delle pareti, l'eliminazione dei ponti termici, gli isolamenti acustici e termici;
- b) presenza di impianti che, nel rispetto della normativa vigente, garantisca l'approvvigionamento e l'uso di acqua potabile, di corrente elettrica e di gas all'interno

dei singoli alloggi, per il funzionamento degli impianti igienico e idro-sanitario, di riscaldamento e/o di raffrescamento (Leggi 10/91, L. 46/90, L. 447/95, DPR. 380/2001 e s.m.i.);

- c) impianti integrativi all'impiantistica tradizionale in grado di concorrere al risparmio energetico quali: pannelli solari per la produzione dell'acqua calda, pannelli con celle fotovoltaiche per la produzione di energia elettrica, ecc.

#### **ART. 10.4 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 e fino ad un massimo del 20% e 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 (ad esempio con procedure SB100, ITACA, LEED, ecc).

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.

#### **ART. 10.5 DIRETTRICI PREFERENZIALI PER L'ORGANIZZAZIONE DELLA RETE DEI SERVIZI-ATTREZZATURE-SISTEMAZIONI PER L'OSPITALITÀ E VISITAZIONE DEL TERRITORIO APERTO**

Ai fini della fruizione turistica, della riqualificazione e potenziamento della rete ecologica, il P.A.T. prevede, lungo direttrici strategiche preferenziali estese al territorio aperto e a raccordo con i nuclei insediativi, da definire e organizzare in sede di P.I., la messa a sistema di una rete di servizi, attrezzature e sistemazioni, esistenti e/o programmati, per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto (percorsi pedonali/ciclopeditoni, percorsi di visitazione dei luoghi di interesse archeologico-naturalistico, cantine/oleifici/strutture per la promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali, strutture per attività didattico-culturali/museali, strutture per l'ospitalità in campagna) per la sua godibilità e fruibilità, ad integrazione con il sistema delle aree a verde e servizi della pianificazione vigente e previste dal P.A.T.

Il P.I., nell'ottica della definizione della sopracitata rete di servizi, attrezzature e sistemazioni per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto, dovrà porre particolare attenzione:

- all'organizzazione territoriale delle funzioni e in particolare degli spazi e attrezzature per attività turistico-ricettive per l'ospitalità in campagna, didattico-culturali-museali, per lo sport e il tempo libero;
- alla localizzazione e predisposizione di percorsi pedonali/ciclopeditoni, percorsi di visitazione dei luoghi di interesse archeologico-naturalistico, cantine/oleifici/strutture per la promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali, strutture per attività didattico-culturali/museali, strutture per l'ospitalità in campagna;
- alla disciplina del territorio agricolo e alla disciplina d'intervento per ogni elemento afferente il turismo del territorio e la rete dell'ospitalità individuato dal P.A.T., mediante apposita scheda norma con indicazione di parametri dimensionali, caratteri formali tipici della zona agricola, destinazioni d'uso, organizzazione degli spazi aperti e aree a servizi, ecc.; i parametri dimensionali e le destinazioni d'uso saranno stabiliti secondo pianificazione vigente, normativa regionale per il territorio agricolo (L.R. 11/2004 e L.R. 28/2012), destinazioni e quantità fissati dal P.A.T. per ogni singolo A.T.O.;
- alla disciplina degli spazi aperti pubblici/privati interni ed esterni agli insediamenti.

Inoltre specifica attenzione, per loro individuazione nella cartografia del P.I., dovrà essere rivolta:

- al sentiero degli "Introi", al sentiero della Salute a San Michele, al sentiero che dalla Bastia segue il crinale del Ceriel, ai sentieri della Valsorda e della Val del Tasso, al sentiero del Crinale Boscon verso Pellizzara, ecc.;
- alla salvaguardia dell'ambito della Valsorda (anche nell'ottica di un Parco comunale);
- ai coni visuali e loro tutela (quali ad es.: "Crinale del Boscon", Val del Tasso, ponte del Biffis a Sega, collina tra Cordevigo e Naiano, collina tra Cordevigo e Roveri, collina ad est

- di Piazzilli, crinale di Catagnareto, ponte sulla superstrada della strada Bardolino, collina a nord-ovest del la Pra, crinale tra loc. Tacheto e Mascalzoni, loc. Faustino, ecc.);
- ai manufatti/edifici storici minori;
  - agli elementi di architettura popolare (capitelli, fontane, lavatoi, muri in seregno, ecc.);
  - ai percorsi ciclo/pedonali.

In particolare, la rete ciclopedonale in previsione dovrà integrare i percorsi già esistenti oltre che la rete autoveicolare offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche) anche al fine di orientare la domanda di mobilità verso comportamenti sostenibili e corretti dal punto di vista ambientale.

La rete dei percorsi ciclabili e pedonali per la mobilità alternativa sarà definita dal P.I. facendo in modo che i tracciati, ove necessario, corrano in sede protetta e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti. Il P.I. favorirà le operazioni di costruzione e manutenzione prescrivendo le modalità di realizzazione degli interventi.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica.

#### **ART. 10.6 INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

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

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.

#### Disposizioni generali

1. La perequazione si attua disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
2. Possono comunque far parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del P.A.T.
3. Ai fini perequativi potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale. Tali aree devono comunque concorrere alla organizzazione di parti di territorio secondo un progetto coordinato.
4. Qualora l'Amministrazione comunale intenda procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a servizi e alla viabilità interna alle aree di perequazione, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la messa a disposizione delle stesse, rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi, nell'ambito dei quali saranno definiti gli scomparti e/o gli eventuali conguagli per la cessione dell'area a servizi sulla scorta del disciplinare per l'attuazione dei piani attuativi (P.U.A.). Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal P.I.
5. L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante uno o più strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.
6. I proprietari degli immobili interessati, partecipano "pro-quota" all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.

7. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

#### Modalità di attuazione

1. Il P.I. individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:
  - Ambiti di Perequazione Urbanistica;
  - Ambiti di Perequazione Urbanistica Integrata;
  - Ambiti di Perequazione Ambientale, o altre forma di perequazione.
2. Per tutti gli ambiti di intervento sopra individuati, sulla base delle condizioni di fatto e di diritto, il P.I., definirà le regole della perequazione urbanistica; in particolare il P.I. definirà i criteri attraverso i quali assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli edifici e delle aree interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
3. Negli **Ambiti di Perequazione Urbanistica** il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree viene definito dal P.I.
4. Negli **Ambiti di Perequazione Urbanistica Integrata** il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:
  - a) attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale;
  - b) attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
  - c) assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio o di compensazione urbanistica per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal P.I.;
  - d) riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire.
5. Negli **Ambiti di Perequazione Ambientale** il Comune promuove la formazione di sistemi ecologici ambientali mediante la sistemazione orientata delle aree private e l'utilizzazione delle aree cedute.
6. Qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, il P.I. può prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'A.T.O. di riferimento.
7. Qualora il P.I. accerti che alcuni interventi di trasformazione non necessitano, o necessitano solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.

#### **ART. 10.6.1 ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO**

Come per la perequazione urbanistica, va affermata anche per gli accordi Pubblico/Privato la natura "strumentale" dell'istituto, finalizzata a garantire la condivisione e la concreta attuabilità di alcune (certamente non tutte) scelte operate dallo strumento di pianificazione urbanistica o territoriale, e non a determinarne in maniera compiuta e definitiva i contenuti.

In sintesi l'utilizzo degli accordi Pubblico/Privato va inteso come apporto "partecipativo" da parte dei privati alla definizione delle scelte urbanistiche, e come tale non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) dei possibili strumenti cui gli accordi pubblico/privato accedono.

Il ricorso a tale strumento in sede di P.I. è opportuno sia da subordinarsi all'attuazione di opportune forme di pubblicità, al fine di poter assumere e valutare più proposte in relazione alle possibili scelte – necessariamente condivise – di rilevante interesse pubblico, organicamente inserite nel quadro delle strategie definite dal Documento Preliminare, dal

P.A.T. e dal programma delle opere pubbliche.

Pertanto eventuali accordi stipulati con privati dovranno uniformarsi a quanto sopra e a quanto prevede la pianificazione di livello superiore.

#### **ART. 10.7 INDIRIZZI E CRITERI PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E L'APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO**

Riqualificazione ambientale e credito edilizio di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, sono finalizzati alla realizzazione degli obiettivi di ripristino e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio e al riordino delle zone agricole, mediante la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale. Questi interventi, ove ne ricorrono le circostanze, determinano il credito edilizio ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dal P.I.

Il P.A.T. ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004, individua gli immobili incongrui a cui rendere eventualmente applicabile il credito edilizio, quali:

- gli allevamenti zootecnici intensivi non compatibili con lo sviluppo insediativo previsto a cui attribuire un credito edilizio per il trasferimento o la dismissione dell'immobile;
- le attività produttive non compatibili con il tessuto insediativo esistente a cui attribuire un credito edilizio per la dismissione dell'immobile e l'eventuale trasferimento dell'attività all'interno degli ambiti espressamente destinati agli insediamenti produttivi, e/o gli ambiti che il P.A.T. individua come linee preferenziali di sviluppo delle funzioni produttive;
- gli immobili insediati sul territorio agricolo in ambiti di interesse paesaggistico ed ambientale che inibiscono la percezione e la comprensione dello spazio aperto, a cui applicare un credito edilizio per la realizzazione di opere di mitigazione e/o di riqualificazione paesaggistica ed ambientale.

Il P.I. ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004, determina le modalità di utilizzo del credito edilizio, sia negli interventi edilizi diretti (demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni), sia negli interventi di trasformazione edilizia soggetti a comparto urbanistico o P.U.A., sulla base delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

Il P.I. può individuare ulteriori eventuali opere incongrue non individuate dal P.A.T., di minore

entità, dove poter applicare il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:

- interventi di rimozione di opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nelle tavole 1, 2, 3, 4 e dalle presenti norme;
- interventi di rimozione di elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze incongrue degli immobili che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- altri interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi.

Il P.I. determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato in fatto, mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato, sulla base di un elaborato grafico/fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi, che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della microzona catastale di appartenenza, della vetustà, dello stato di conservazione, e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

In particolare per ciò che attiene il riconoscimento di crediti edilizi per la demolizione di edifici specialistici ad uso di allevamento, il P.I. individua una proporzionalità tra volume

esistente da demolire e volume riconosciuto come credito edilizio, decrescente in funzione dell'ampiezza del volume esistente.

Qualora sia necessario determinare il valore dei diritti edificatori, si applicano le previsioni della compensazione urbanistica.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione delle norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

In sede di P.I. dovrà essere predisposto il registro dove annotare i crediti edilizi.

#### **ART. 10.8 INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA**

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, 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, ovvero su quota parte della stessa, in alternativa all'indennizzo.

##### Direttive

1. Il P.A.T. stabilisce i criteri e le modalità di applicazione della compensazione urbanistica tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.
2. La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata per quantità e destinazioni d'uso, sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi. Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del D.P.R. 8 Giugno 2001 n. 327, per le opere private di pubblica utilità.
3. Il P.I. determina la quota di edificabilità da riservare per finalità compensative negli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo individuati dal P.A.T.

##### Modalità di attuazione

1. La compensazione urbanistica si attua mediante:
  - Il Piano degli Interventi (P.I.);
  - I Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
  - Gli atti di programmazione negoziata.
2. Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare, individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi per l'applicazione della compensazione urbanistica.
3. Il P.I. può individuare, nelle zone interne agli A.T.O. non interessate dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo, una capacità edificatoria aggiuntiva sottoforma di incremento di indice volumetrico (o di copertura di suolo) destinata esclusivamente a finalità compensative.
4. A questo fine il P.I. individuerà un indice di edificabilità fondiario (o un indice di copertura) minimo e massimo nel rispetto della normativa vigente. Il primo corrisponde alla ordinaria capacità edificatoria dei terreni; il secondo tiene conto delle possibilità di trasferire quote di edificabilità per finalità compensative.
5. 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.

#### **ART. 10.9 ATTIVITÀ PRODUTTIVE / COMMERCIALI IN ZONA IMPROPRIA**

Il P.A.T. demanda al P.I. la definizione delle seguenti disposizioni, inerenti le attività produttive/commerciali in zona impropria:

- a) il P.I. individua, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la

compatibilità rispetto:

1. alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
  2. agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale;
  3. alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
  4. alla dotazione di opere di urbanizzazione;
- b) rispetto a tale valutazione il P.I. stabilisce le attività da eliminare/trasferire in quanto incompatibili con il contesto;
- c) per le attività da eliminare/trasferire il P.I. disciplina i criteri e le modalità dell'eliminazione/trasferimento, anche utilizzando gli strumenti di cui all'art. 17, lettera "i" della L.R. 11/2004. L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal P.A.T., eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali;
- d) per le attività esistenti da confermare, il P.I. ne definisce la disciplina, secondo i criteri contenuti nelle Circolari Regionali n.16 del 30/7/2001. Il P.I. inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.

#### **ART. 10.10 INDIRIZZI E CRITERI PER LA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO**

Le procedure previste dagli art. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 per i progetti che comportino varianti al P.A.T., vanno preventivamente coordinate 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'art. 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, comma 3, 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.

#### Direttive

Il P.I. individua e disciplina puntualmente:

- le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti;
- le attività ricadenti in zona propria nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e compensazioni di cui all'art. 42, nel rispetto obbligatorio delle direttive del successivo art. 49 e recepimento, per quanto compatibile, della Circolare 31.07.2001 n. 16 (approvata dalla Giunta Regionale con D.G.R.V. 27.07.2001, n. 2000) e della Circolare 17.01.2007 n. 1 (approvata dalla Giunta Regionale con D.G.R.V. 16.01.2007),

- le attività ricadente in zona propria: attraverso schedatura puntuale comprendente la definizione della destinazione d'uso e l'eventuale variazione dei parametri edificatori di zona nel limite del 10% degli stessi;
- le attività ricadente in zona impropria (e purchè non individuate come opere incongrue o aree di riconversione): attraverso schedatura puntuale comprendente la definizione della destinazione d'uso e dei parametri edificatori che, nel caso di ampliamento, non possono superare il 80% della superficie coperta esistente e comunque fino ad un massimo di 1500 mq.

L'accesso agli ampliamenti consentiti dalla procedura dello sportello unico è ammissibile per ogni azienda fino all'esaurimento delle disponibilità di cui ai punti precedenti rispetto allo stato giuridico al momento dell'approvazione del P.A.T.

Variazioni superiori a quelle sopra indicate sono assoggettate alle procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/1998 e vanno preventivamente coordinate mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004.

#### **ART. 10.11 DIRETTIVE PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il P.I. sviluppa e precisa le scelte strutturali delineate dal P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le interrelazioni e quant'altro necessario per garantire la fattibilità delle previsioni.

In particolare, le scelte strategiche che riguardano le trasformazioni urbanistiche ed ambientali, dovranno essere avviate considerando le risorse disponibili e/o mobilitabili, gli affetti indotti nel breve, medio, lungo termine, le sinergie e i miglioramenti qualitativi che si possono realizzare.

Il P.I. deve supportare le operazioni di perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica con un piano economico, finanziario e di tempi, che dimostri l'equa ripartizione di costi e benefici tra pubblico e privato, in relazione alle caratteristiche del territorio comunale, della tipologia dei programmi di trasformazione e degli obiettivi di qualità da perseguire.

Il P.I., nel definire gli interventi per la pianificazione sostenibile del territorio, dovrà suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con Provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50, c. 1, lett. b) della L.R. 11/04 e s.m.i., e quindi definire l'utilizzo del suolo, programmare le funzioni, le modalità ed i tempi di attuazione e sviluppare la progettazione di parti di territorio e di insediamenti morfologicamente e architettonicamente compiuti.

Il P.I., nella relazione programmatica, indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico, nonché la modulazione nel tempo delle quantità edificatorie ammesse dal P.A.T., considerato il prevedibile fabbisogno del periodo di validità del P.I. stesso e l'equilibrata attuazione degli interventi previsti, in relazione alle esigenze:

- a) residenziali
- b) commerciali e direzionali
- c) produttive
- d) turistico-ricettive
- e) infrastrutture e servizi di interesse comune e/o territoriale

Il P.I. dovrà considerare, e dare opportuna attuazione, viste le analisi effettuate dalla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), alle misure di mitigazioni opportune e le eventuali compensazioni e/o alternative previste per quelle aree (A.T.O.) in cui i giudizi siano già in uno stato critico in sede di P.A.T., anche dando continuità allo screening territoriale-ambientale effettuato con la V.A.S.

Per quello che riguarda il dimensionamento, il P.I. potrà aumentare o diminuire la nuova volumetria residenziale del P.A.T. assegnata ai singoli A.T.O., di una quantità non maggiore del 10% nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.

Il P.I. inoltre potrà aumentare o diminuire la nuova superficie industriale-artigianale del P.A.T. assegnata ai singoli A.T.O., di una quantità non maggiore del 10% nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.

Sarà compito del P.I. provvedere alla corretta definizione del limite urbano dell'edificato, in relazione alle destinazioni d'uso e alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, nel rispetto degli obiettivi di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del P.A.T., della definizione delle previsioni urbanistiche, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

#### **Rapporto tra P.A.T., P.I. e P.U.A.**

Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al P.I. e nei limiti rispetto al P.A.T. possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria indicata nella Tav. 4 del P.A.T. e conseguentemente del proprio perimetro con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se P.U.A. di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici, ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.

#### **ART. 10.12 AZIONI DI MITIGAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO, AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

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

#### **Mitigazione idraulica**

In tutto il territorio comunale si applicano le seguenti norme di salvaguardia e mitigazione idraulica:

- a) le superfici pavimentate diverse dai piazzali pertinenziali degli insediamenti produttivi prive di costruzioni sottostanti dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento;
- b) le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scolli, al fine di ritardarne la velocità di deflusso;
- c) 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. Lgs. 152/06, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione;
- d) 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 (D.G.R. 3637/2002 e 1322/2006);
- e) in caso di nuove lottizzazioni, prevedere dei volumi di invaso (con un volume minimo determinato dalla normativa vigente e comunque concordato con i consorzi/enti competenti) per la raccolta delle acque piovane (bacino di laminazione) per evitare di sovraccaricare la rete superficiale di scolo con i maggiori picchi di piena dovuti alla ridotta permeabilità del suolo;
- f) nella rete di smaltimento delle acque prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi grandi diametri;
- g) le tubazioni in cls o c.a. a servizio dei sistemi di collettamento delle acque, nel caso in cui presentino pendenze inferiori allo 0.50%, dovranno essere obbligatoriamente posate su letto in calcestruzzo armato di idonea rigidità per evitare cedimenti delle stesse;

- h) valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante;
- i) mantenimento, per i fossati, scoli esistenti, 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;
- j) 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 tombinamento 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 date per i singoli A.T.O.

### **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 nei diversi nuclei urbani il Comune ~~valuta~~ **adotta** l'opportunità di ~~adottare~~ un "Regolamento di sviluppo e gestione del verde" che riporti una serie di norme per l'attuazione dei seguenti interventi:

- a) impianto e mantenimento di siepi, filari arborati e nuclei di vegetazione lungo il contorno degli edificati e al fianco delle strade urbane con utilizzo di specie arboreo-arbustive autoctone al fine di conferire alle tipologie vegetazionali presenti al loro interno un carattere ecologico funzionale;
- b) predisposizione di interventi di riqualificazione naturalistica in ambito urbano in grado di assolvere ad un ruolo potenziale di incremento della connettività con gli altri sistemi del verde esterni al sistema urbano;
- c) per la progettazione delle 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 o progettati o probabili;
  - verificare e attuare tutti gli interventi idonei a ridurre l'effetto noto come "isola di calore" dato da: la concentrazione di usi energetici (trasporti, produzione di calore), l'uso di materiali di finitura delle superfici con caratteristiche termofisiche sfavorevoli, la scarsa presenza di vegetazione;
  - considerare il verde, anche in ambiti collinari, 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 assi viari esistenti il Comune adotta misure atte a promuovere:

- a) l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e adeguare 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

- PM10, 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.

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

~~Il Comune, nella progettazione o nella riqualificazione degli impianti d'illuminazione pubblica adotta misure atte a favore di un risparmio energetico, al fine di diminuire anche l'impatto luminoso.~~

~~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; anche i privati, sono tenuti al rispetto di quanto previsto dalla LEGGE REGIONALE n. 17 del 07 agosto 2009. Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso~~

**Il Comune integrerà il regolamento edilizio con disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna prevedendo anche ordinanze di spegnimento dei fari fissi e rotanti rivolti verso il cielo; anche i privati, sono tenuti al rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 17 del 07.08.2009 – Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso.**

Il Comune, nella progettazione o nella riqualificazione degli impianti d'illuminazione pubblica adotta misure atte a diminuire l'impatto luminoso, anche a favore di un risparmio energetico, al fine di ridurre l'attuale consumo comunale così come rilevato in sede di Rapporto Ambientale e dovranno rispettare tipologia di proiettori, assetto, direzione ed intensità tali da non alterare le comunità faunistiche del Sito Natura 2000.

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

**Il Comune in attuazione alla norma di settore predispose il Piano Comunale dell'illuminazione Pubblica.**

1. Gli impianti di illuminazione esterni e le installazioni luminose devono essere realizzati in modo da prevenire l'inquinamento luminoso, definito come ogni forma di irradiazione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste.
2. Il Comune, ai sensi della L.R. 22/97, provvederà alla predisposizione di un apposito Piano Comunale dell'illuminazione Pubblica, a integrazione del Piano Regolatore Comunale, che persegue i seguenti obiettivi:
  - a) sicurezza del traffico veicolare e delle persone;
  - b) riduzione dell'inquinamento luminoso;
  - c) risparmio energetico;
  - d) miglioramento della qualità della vita e della condizione di fruizione dei centri urbani e dei beni ambientali, monumentali e architettonici;
  - e) ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione;
  - f) individuazione delle situazioni incongrue, anche riferite ad impianti e installazioni private, di fini di un loro adeguamento;
  - g) per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto al di fuori dei suddetti impianti;

- h) fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;
- i) è fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria;
- j) l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4.500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio;
- k) è vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;
- l) tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia devono rispettare questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressochè monocromatica);
- m) è vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdano la loro luce verso l'alto.

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

Il Comune incentiva l'adozione di misure tali da:

- 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 nelle diverse A.T.O. prevede il potenziamento dei sistemi di depurazione esistenti andando a privilegiare preferibilmente sistemi a basso consumo energetico come la fitodepurazione a flusso orizzontale;
- d) per gli insediamenti civili ed agroindustriali non collettati, prescrivono la realizzazione di idonei impianti di trattamento dei reflui in conformità alla vigente normativa nazionale D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e per quanto di competenza regionale al Piano Regionale di Risanamento delle Acque e successivamente a seguito di approvazione al Piano Regionale di Tutela delle Acque.

#### **ART. 10.13 NORME TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA**

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, in assenza del "Piano degli Interventi", devono rispettare le previsioni del P.R.G. vigente per le sole parti compatibili con il P.A.T.

Il P.R.G. vigente a seguito dell'entrata in vigore del P.A.T. acquista il valore e l'efficacia del P.I. ai sensi dell'art. 48, comma 5 della L.R. 11/2004.

L'approvazione del Piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

La Giunta Regionale del Veneto, con deliberazione n. 372 del 17/02/09 e deliberazione n. 427 del 10/04/2013, ha adottato il P.T.R.C. e sua variante parziale (con attribuzione della valenza paesaggistica al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento), le cui previsioni comportano per il P.A.T. (e conseguentemente per il P.I.) l'applicazione del regime di salvaguardia, di cui al comma 2,

art. 29 della L.R. 11/2004 che prevede che dalla adozione del P.T.R.C., **del Piano d'Area "Garda Baldo", adottato con D.G.R.V. n. 827 del 15.03.2010 e pubblicato sul B.U.R. n. 28 del 02.04.2010, e del P.T.C.P. (adottato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 52 del 27.06.2013) (per la provincia di Verona il P.T.C.P. non è ancora adottato)** o di loro eventuali varianti fino alla loro entrata in vigore, o comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti in tali Piani.

Il P.I. dovrà inoltre garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.) approvato con delibera del consiglio Regionale n. 107 del 05.11.2009.

## **TITOLO V IL TERRITORIO AGRICOLO**

### **ART. 11 IL TERRITORIO AGRICOLO**

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale, ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della L.R. n. 11/2004 ed s.m.i.

Il Comune sostiene la riqualificazione del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale, tutela e valorizza le aziende agricole presenti nel territorio.

**Rimangono validi gli Strumenti Attuativi approvati e convenzionati negli ambiti che il P.R.G. classifica come Z.T.O. E assoggettati a P. di R.**

~~Il P.A.T. e il P.I. individuano gli edifici con valore storico ambientale di cui all'art. 43 della L.R. 11/2004, sparsi nel territorio agricolo.~~

**Il P.A.T. individua gli edifici con valore storico ambientale di cui all'art. 43 della L.R. 11/2004, sparsi nel territorio agricolo.**

#### Direttive

Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, azioni preordinate a:

- incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio, legati alle diverse vocazioni riscontrate (zootecnica ecc.), attraverso la valorizzazione dei prodotti locali, con l'utilizzo anche delle misure previste dal P.S.R. 2007-2013 opportunamente coordinate dal Comune;
- 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 alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

Il P.I. individua nel rispetto del comma ~~2~~ **5** dell'art. ~~43~~ **44** della L.R. n.11/2004:

- ~~gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale, al fine di una valorizzazione della produzione agricola e dei prodotti locali;~~  
**gli ambiti delle aziende agricole esistenti, al fine di una valorizzazione della produzione agricola e dei prodotti locali, aggiornando il censimento sulla base di una indagine e schedatura puntuale, con particolare riferimento:**
  - alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, il loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro-vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, ecc.);
  - eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio;
  - alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali, alle peculiarità forestali;
  - la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico;
- gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai "limiti fisici alla nuova edificazione **all'espansione**" ed alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, secondo le previsioni del P.A.T.;
- gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- ~~gli ambiti agricoli ove consentire l'ampliamento degli edifici residenziali, attraverso l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica, esistente e contigua, e dove se ne prescinde;~~

- 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;
- le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione ed al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alte altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività **nel rispetto delle disposizioni e degli indirizzi regionali in materia.**

Il P.I. promuove:

- forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi della vigente legislazione in materia.
- attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare promuove e tutela forme di agricoltura di qualità (biologica, tipica, a tracciabilità garantita) e tradizionale.

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:

- 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 l'uso 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, della rete scolante, eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui all'art 8.7;
- 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;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale.

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

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'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;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature;
- le recinzioni devono essere realizzate con tipologie ed uso di materiali tradizionali.

In sede di formazione del P.I., nella trattazione del settore agro-ambientale:

- andrà valutata l'individuazione di componenti storiche del paesaggio rurale e di determinate aree di pregio produttivo (ambiti agricoli di elevato pregio per gli aspetti produttivi, caratterizzati da colture specializzate quali vigneti, oliveti, frutteti e da produzioni tipiche e di qualità: vino Bardolino DOC, olio d'oliva "Riviera degli Olivi" del Garda) o in riferimento alle aree agricole individuate dal PTRC;
- andrà approfondita e verificata l'esistenza di aree strutturalmente deboli soggette a frequenti e persistenti allagamenti e la situazione della rete idraulica pubblica e privata.

#### **ART. 11.1 EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI**

Fatte salve le disposizioni date per gli immobili di valore culturale, nonché le disposizioni date per i singoli A.T.O., sugli edifici esistenti sono consentiti:

- gli interventi previsti dalla L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- gli interventi di riqualificazione ambientale di cui al successivo punto 11.3 (Nuova Edificabilità).

#### Direttive

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 predisposizione di apposito "prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo" che conterrà **le modalità per il loro recupero** e le disposizioni sui caratteri tipologici degli edifici distinti per categorie.

#### **ART. 11.2 EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO**

Il P.A.T. favorisce il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto. L'individuazione di tali manufatti e le modalità per il loro riuso sono precisate dal P.I. nel rispetto delle direttive che seguono.

#### Direttive

1. Il P.I. predispone una schedatura puntuale delle strutture agricolo produttive non più funzionali alla conduzione del fondo riportante:

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

2. La valutazione sarà definita sulla base delle destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola ed altresì da una valutazione del carico urbanistico ammissibile per destinazione (residenza e attività connesse).

3. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

#### **ART. 11.3 NUOVA EDIFICABILITÀ**

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 agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti disposizioni sui caratteri tipologici degli edifici, gli indirizzi per la riqualificazione ambientale delle aree scoperte. ~~nonché le disposizioni specifiche date per gli A.T.O.~~

### **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 (tipologia, copertura, forometrie, ecc.), uso di materiali, finiture, colori, ecc., tipici dei caratteri locali, garantiscano un corretto inserimento nelle preesistenze del territorio rurale, verificabile con l'ausilio di simulazioni fotografiche;
- ~~— possibilità di realizzare annessi rustici purchè con pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare.~~

### **Riqualificazione ambientale delle aree scoperte**

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

#### **Direttive**

~~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.~~

~~i progetti di intervento, in ogni caso, devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza **dell'edificio oggetto di intervento.**~~

~~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.~~

### **ART. 11.4 ALLEVAMENTI**

Si richiama quanto previsto dalla D.G.R.V. 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. 168/2007, con D.G.R. 3650/2008, n. 329/2010 e D.G.R.V. n. 856 del 15.05.2012.

In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate ai sensi della D.G.R.V. n. 856 del 15.05.2012.

#### **Direttive**

Il P.I., accerterà in modo puntuale gli allevamenti zootecnici ~~intensivi~~ esistenti, aggiornando il censimento effettuato dal P.A.T. sulla base di un'indagine e schedatura puntuale, e della consistenza potenziale degli allevamenti, prendendo in considerazione tutti i parametri di cui alla D.G.R.V. n. 856 del 15.05.2012.

Il PI, per quelle situazioni di incompatibilità tra allevamenti e insediamenti residenziali esistenti evidenziate dal P.A.T., laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali, può:

- indicare accordi e convenzioni con i proprietari degli allevamenti esistenti per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica, attuati con l'adozione delle "migliori tecniche disponibili", al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori, in base a quanto previsto dalla citata D.G.R.V. n. 856 del 15.05.2012.);
- disciplinare, previo accordo con i titolari, i criteri e le modalità del trasferimento, 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.

Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere ai sensi del comma 9 bis, del punto 5, lettera d degli Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R. n. 856/2012, nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche; comprese le aree di edificazione diffusa, ricadenti parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, purché l'efficacia di tali previsioni sia esplicitamente subordinata al trasferimento, alla dimissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e degli accordi pubblico-privato.

Tali condizioni di efficacia devono essere riportate nella normativa dello strumento urbanistico e puntualmente richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.

Il P.I., disciplina le modalità di rilascio del Credito Edilizio nelle aree di dismissione, che dovrà avvenire comunque sulla base della formazione di P.U.A., 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 A.T.O. diversi.~~

**Ai fini della procedura V.A.S. gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla D.G.R. 1717 del 03.10.2013.**

#### **ART. 11.5 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.

##### Direttive

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.

#### ART. 11.6 MIGLIORAMENTI FONDIARI

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, pertanto né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

##### Prescrizioni

Qualora i miglioramenti fondiari richiedano modifiche all'attuale configurazione del suolo, **senza asporto di materiale**, comprese modificazioni o eliminazioni di opere di contenimento naturali o artificiali (balze naturali con i propri profili, muretti, pavimentazioni di strade), è necessario attenersi alle disposizioni di cui all'art. 8.8 "Movimenti di terra", e in particolare ottenere 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, l'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'utilizzazione.
- per gli eventuali muri di contenimento sono prescritti l'impiego di materiali/tecniche coerenti con il contesto ambientale e con la tradizione storica locale.

**In caso di asporto di materiale di risulta entro i 5.000 mc. si deve fare riferimento alla L.R. 42/1982 che attribuisce alla Regione Veneto la competenza ad approvare e autorizzare i miglioramenti fondiari.**

#### ART. 11.7 UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA

~~Il P.A.T. determina, per il Comune di Cavaion V.se, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.~~

~~1) Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente\*: 7,703 kmq.~~

~~2) Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 12,844 kmq.~~

~~3) Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 59,98% → 45,4%~~

~~4) Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 — DGR n.3956 del 11.12.2007 = 131,55 ha.~~

~~5) **S.A.U. massima** = S.A.U. comunale esistente + 9,5% della superficie boscata comunale  
S.A.U. massima = 7.703.221 mq. + 124.972 mq. = 7.828.193 mq.~~

~~6) **Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio** = 7,828 kmq x 1,30% = **101.767 mq.**~~

##### **Disposizioni generali**

~~Alla quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata (101.767 mq.) subirà un incremento massimo del 10% pari a 101.767 mq. + 10.177 mq. = **111.944 mq.**~~

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

~~\* rilevata da foto aeree 2006~~

Il P.A.T. determina, per il Comune di Cavaion V.se, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

- 7) Superficie Agricola Utilizzata (**S.A.U.**) **comunale esistente\***: 7,6506 kmq.
- 8) Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 12,844 kmq.
- 9) Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 59,57% > 45,4%
- 10) Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 - DGR n. 3956 del 11.12.2007= 131,55 ha.
- 11) **S.A.U. massima** =S.A.U. comunale esistente+9,5% della superficie boscata comunale
- 12) **S.A.U. massima** = 7.650.646 mq. + 124.972 mq. = 7.775.618 mq.
- 13) **Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio** = 7,776 kmq x 1,30% = **101.083 mq.**

#### **Disposizioni generali**

La quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata (101.083 mq.) subirà un incremento massimo del 10% pari a 101.083 mq.+ 10.108 mq. = **111.191 mq.**

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

\* rilevata da foto aeree 2006 e aggiornamento CTR 31/12/2012

## **TITOLO VI CRITERI DI VERIFICA E MODALITA' DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITA' DEL P.A.T., IN RAPPORTO ALLA V.A.S.**

### **ART. 12 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)**

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 V.A.S.

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

- 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;
- 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;
- la relazione, che dovrà essere realizzata con la analoga metodologia del Rapporto Ambientale evidenzierà, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conosciuto ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la V.A.S., 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. Tale rapporto dovrà avere la duplice funzione di informare i soggetti interessati ed il pubblico in generale sulle ricadute ambientali che la pianificazione sta generando, ed inoltre di fornire uno strumento in grado di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e dunque di consentire l'adozione delle opportune misure correttive;
- il rapporto di monitoraggio ambientale sarà inoltre utile per valutare la modifica delle previsioni e/o il cambiamento di condizioni strutturali che possono rendere necessitano il ri-orientamento del Piano o la variazione degli aspetti funzionali ad esso legati;
- prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R.11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenterà al Consiglio Comunale un rapporto che dovrà verificare puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla V.A.S.

In relazione a tale verifica la Giunta proporrà al Consiglio Comunale l'adozione delle necessarie misure di mitigazione e/o di compensazione individuate dalla V.A.S.

### Direttive

Dovranno essere poste adeguate indicazioni normative e attuative che consentano gli interventi di mitigazione e di compensazione. In particolare:

- a) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma, previsto dalla Direttiva 42/2001/CE allegato I);
- b) con l'applicazione delle misure di mitigazione, previste dalle linee guida del Ministero dell'ambiente VIA, 18 giugno 2001, è possibile evitare completamente l'impatto negativo e/o minimizzarne l'effetto;
- c) il rapporto ambientale del P.A.T. per "opere di mitigazione" definisce delle misure dirette sottoforma di provvedimenti e/o di interventi che servono a ridurre gli effetti negativi nell'ambiente dello scenario di piano prescelto. Le mitigazioni sono definite solamente dopo la caratterizzazione e stima degli effetti negativi sull'ambiente, solo cioè dopo aver conosciuto l'entità e l'estensione complessiva degli effetti negativi e la loro propagazione ed estensione.
- d) le mitigazioni previste sono le seguenti:
  - I Canalizzazione, raccolta e recupero acque
  - II Drenaggi per il mantenimento dei flussi e delle portate di falda e Risparmio idrico

- III** Consolidamento e rinverdimento spondale
- IV** Ricostituzione e ripiantumazione della vegetazione danneggiata lungo i corso del fiume Adige
- V** Mantenimento dei percorsi abituali della fauna (Infrastrutture verdi e/o corridoi faunistici)
- VI** Barriere e quinte arboree con funzione di riduzione di polveri ed inquinanti
- VII** Misure a verde di inserimento paesaggistico
- VIII** Interventi di potenziamento del verde urbano
- IX** Schermature e zone tampone (Corridoi ecologici)
- X** Contenimento del consumo di suolo (es. espansione in altezza...)
- XI** Ripristino della funzionalità e della fruibilità delle aree degradate e o dismesse (riutilizzo del suolo)
- XII** Uso di fonti energetiche rinnovabili (*Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici*)
- XIII** Edilizia ecosostenibile (*Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici, ecc.*)
- XIV** Piano di illuminazione e rumore
- XV** Coperture, terrazzi e pareti verdi

Le azioni di mitigazione sono da prevedere nella stesura del PI relativamente agli effetti che produrrà sul territorio con la sua attuazione.

#### Prescrizioni

Le opere e gli interventi di mitigazione, dovranno essere effettuati contemporaneamente, e non successivamente, alla realizzazione delle azioni di piano che siano all'origine degli effetti ambientali negativi che hanno richiesto tali mitigazioni. La realizzazione delle opere e degli interventi di mitigazione di cui al presente comma lettera d) ed e) del presente articolo , dovrà seguire le disposizioni contenute sul Rapporto Ambientale le quali costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Le mitigazioni di cui alle lettere d) ed e) sono da attuare indipendentemente dal possibile assoggettamento successivo dei progetti di realizzazione delle azioni strategiche alla procedura di VIA nazionale e regionale e nel caso di progetti sottoposti a VIA dovranno essere adottate tra le misure di mitigazione dello studio di impatto ambientale.

Il rapporto ambientale, ai sensi delle linee guida VIA, appendice 3.B, prevede che le misure di compensazione nascano dal confronto tra le differenti istanze e dalla negoziazione tra i vari soggetti interessati: pubblico o portatori di interesse in generale, la pubblica amministrazione e il proponente dell'opera. All'interno del Rapporto Ambientale sono definite delle possibili misure di compensazione che l'Amministrazione Comunale potrà adottare nel Piano degli Interventi.

#### Direttive per il monitoraggio

Il monitoraggio include in linea di principio gli stessi effetti ambientali considerati nel rapporto ambientale; può tuttavia, focalizzarsi su alcuni effetti ambientali o includere aspetti aggiuntivi che non erano manifesti.

Coerentemente a quanto elaborato nella valutazione degli effetti ambientali del Piano, il monitoraggio previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica prevede due percorsi di attuazione: il monitoraggio istituzionale/amministrativo e il monitoraggio di Piano. Il monitoraggio è così strutturato per essere integrato nel sistema di pianificazione.

Il monitoraggio istituzionale/amministrativo definisce il monitoraggio per le componenti ambientali che possano fornire un quadro di riferimento che contribuisca a identificare le informazioni ambientali pertinenti in grado di registrare tempestivamente le variazioni, possibilmente anche solo a carattere locale e riferite ad un breve tempo di risposta, e omogeneizzare gli andamenti delle informazioni dei fenomeni che si considerano. Si

identificano a questo proposito per ogni componente ambientale: i fattori ambientali specifici, le aree di territorio maggiormente interessate, le fonti dei dati in maniera coerente con quanto utilizzato nella definizione dello stato dell'ambiente.

Il monitoraggio di Piano definisce il monitoraggio per i sistemi delle azioni definite dal Piano tramite indicatori prestazionali che aiutano a verificare il raggiungimento di obiettivi e traguardi ambientali e consentono di attribuire i cambiamenti ambientali dovuti all'attuazione del Piano. Il monitoraggio di Piano è inteso per determinare i criteri che portano a valutare la necessità delle eventuali azioni correttive, che possono essere intraprese a livello di pianificazione e a livello di attuazione. Il Piano degli Interventi, concretizzando le azioni considerate a livello strategico e quantificandone l'importanza, dovrà essere considerato in quanto stabilisce le effettive realizzazioni di quanto previsto.

### I contenuti del Piano di Monitoraggio

Il piano di monitoraggio è stato calibrato secondo i principi standard degli indicatori e la scelta di questi ultimi è stata finalizzata a monitorare le criticità rilevate ed in particolare quelle connesse alla presenza di infrastrutture viarie di livello sovracomunale e alla presenza del corso del Fiume Adige. Pertanto dovranno essere oggetto di monitoraggio:

- 1) stato di completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi si riferiscono;
- 2) verifica della riduzione delle eventuali perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi.
- 3) stato di attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia.
- 4) stato di realizzazione del sistema dei parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili.
- 5) verifica dell'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.
- 6) Aumento della diffusione di inquinanti in aria e acqua inevitabilmente generati dall'aumento della popolazione residente e dalla presenza di allevamenti;
- 7) Consumi di energia elettrica e metano;
- 8) Indice di antropizzazione legato alla tutela della biodiversità e all'obiettivo del minor consumo di suolo possibile;
- 9) Conteggio della SAU disponibile/residua
- 10) Aggiornamento dell'uso del Suolo.
- 11) Stato di attuazione delle aree di riqualificazione e ricostruzione ambientale

Nella tabella vengono riepilogati gli indicatori da adottare per l'attuazione del piano di monitoraggio.

Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

INDICATORI				
	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	NOTE (gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente)	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
ARIA	Inquinamento atmosferico: NO <sub>x</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: N <sub>2</sub> O medio	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV

	Inquinamento atmosferico: PM <sub>10</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Acque sotterranee: N° pozzi	n°	Dato raccolto routinariamente nelle stazioni esistenti e fornito direttamente da ARPAV	ARPAV
	Residenti collegati alle fognature	n	Rilievo semestrale	AATO/Comune
	Acque sotterranee: concentrazione media Nitrati	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: concentrazione media cloruri	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: concentrazione media Ammoniacca	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: n° pozzi privati	n°	Rilievo annuale	Comune
	Acque potabili: consumi idrici pro capite	l/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati.	AGS/Comune
	Acque superficiali: IBE		Rilievi	ARPAV
SUOLO	Rifiuti: Raccolta differenziata media	%	Dato raccolto routinariamente.	ARPAV/Comune
	Superficie urbanizzata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	ml(Kmq)	Rilievo annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione: Abitanti	n°	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo migratorio	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo naturale	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Rapporto abitazioni/residenti	ab/resid	Rilievo annuale	Comune
	Turismo: Arrivi turistici	n°	Rilievo annuale	Provincia
	Zootecnia: n. allevamenti	n. e tipo dei capi	Rilievo annuale	Comune/ULSS
	Energia: Consumi medi procapite di energia elettrica	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
PAESAGGIO E TERRITORIO	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune
	Salvaguardia dei coni visuali	n.	Rilievo annuale	Comune
	Consumo di suolo naturale/seminaturale negli ambiti ad edificazione diffusa	% sul totale delle nuove urbanizzazioni	Rilievo annuale	Comune
	Aree di ricostruzione ambientale/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune

<b>ULTERIORI INDICATORI NECESSARI PER COSTRUIRE UNA BASE CONOSCITIVA PER EVENTUALI AZIONI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE</b>				
	<b>INDICATORI</b>	<b>UNITA' DI MISURA</b>	<b>FONTE dei dati per la costruzione dell'indicatore</b>	<b>Note/periodicità monitoraggio</b>
<b>BIODIVERSITA'</b>	Dotazione di verde pubblico (totale e procapite)	Mq e ubicazione	Comune	annuale
	Funzionalità dei corridoi ecologici		Comune	annuale
	Aree dedicate alla rete ecologica	Mq	Comune	annuale
<b>ACQUE</b>	Dati e studi disponibili relativi alla qualità delle acque dei corpi idrici (superficiali e sotterranei) presenti in ambito comunale	Varie	Vari (ARPAV, Provincia, ecc)	Ad ogni disponibilità dei dati
	Episodi di contaminazione (riguardanti le falde, pozzi e corsi d'acqua)	n., localizzazione caratteristiche	Comune – ALS – ARPAV	annuale
<b>RUMORE</b>	Classificazione acustica (valori misurati per la redazione del Piano di Zonizzazione Acustica e successivi aggiornamenti)	Localizzazione e descrizione delle aree	Comune	annuale
	Dati relativi alla rumorosità delle strade in particolare vicine agli ambienti edificati ad uso residenziale	Localizzazione e descrizione delle aree	Comune, ARPAV, Provincia	annuale
	Interventi di bonifica acustica	n., ubicazione e tipologia	Comune, ARPAV, Provincia	annuale
<b>ELETTRO-MAGNETISMO</b>	Sorgenti di inquinamento elettromagnetico ed elementi vulnerabili posti in prossimità degli stessi (abitazioni, scuole, ecc)	n., caratteristiche	ARPAV, Enti gestori	annuale
<b>INQUINAMENTO LUMINOSO</b>	Controllo emissioni – fonti verso la volta celeste	n., ubicazione e caratteristiche	Comune	annuale
	Emissioni legate agli impianti di illuminazione pubblica	n., ubicazione e caratteristiche	Comune	annuale
<b>POPOLAZIONE</b>	Residenti	n.	Comune	annuale
	Alloggi sfitti – disabitati	n. caratteristiche	ISTAT – Comune	annuale
	Attuazione sup. espansioni residenziali	Mq. / Mc	Comune	annuale
	Superficie urbanizzata	Mq	Comune	annuale
<b>ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>	"Equipaggiamento verde" delle aree produttive (aree verdi, presenza di alberi, filari, siepi, ecc.)	Caratteristiche quantitative (mq verde/mq totale, n. elementi vegetazionali presenti, ecc.) e qualitative (caratteristiche)	Comune	annuale
	Aziende con sistemi di gestione ambientale	n., settore, tipologia, % sul totale	Comune	annuale
	Aziende e superfici ad agricoltura biologica	Ubicazione e tipologia	Comune	annuale
	Intensità agricola (area utilizzata per agricoltura intensiva)	Mq	Comune	annuale
<b>TRASPORTO E MOBILITA'</b>	Parco veicolare circolante	n. dei veicoli per categoria	Autoritratto ACI	biennale
	Tratte viabilistiche e punti maggiormente critici per incidentalità	Ubicazione e caratteristiche	Comune – polizia stradale	biennale
	Mobilità ciclabile e pedonale	Km., ubicazione, tipologie	Comune	biennale
<b>ENERGIA</b>	Consumi gas metano	Mc/ab/anno	Ente gestore	annuale
	Consumi energia elettrica	kWh/ab/anno	Ente gestore	annuale
	Produzione locale di energia da fonte rinnovabile	n., ubicazione, tipologia, kW/anno	Comune – gestori	mensile/annuale
	% Raccolta differenziata	t/anno	Ente gestore	annuale

Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura dell'Autorità Procedente, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto. Nella fase di attuazione del PAT tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio".

L'amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Verona, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

#### IN SEDE DI ATTUAZIONE DEL PIANO:

- il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti da P.A.T. in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale;
- il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi;
- i P.U.A., ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1, comma 1 L. 106/2011 saranno sottoposti a Verifica di Assoggettabilità per le parti non valutate nel P.A.T., ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla D.G.R.V. n. 1717 del 03 ottobre 2013;
- in sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel Rapporto Ambientale, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi.

#### In riferimento alla Valutazione di Incidenza:

- i Piani, progetti, interventi derivanti dall'attuazione delle N.T. del P.A.T. del Comune di Cavaion V.se, dovranno prevedere sempre la verifica e il rispetto della procedura per la Valutazione di Incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.;
- inoltre per tutti gli strumenti di pianificazione comunale insistente in area residenziale, dovrà essere obbligatoria la verifica puntuale finalizzata all'applicazione della fattispecie di esclusione di cui al punto V), lettera B, comma 3 dell'Allegato A della D.G.R. n. 36173/2006, al fine di semplificare l'iter autorizzativo di progetti ed interventi;
- nell'attuazione di quanto previsto dalle N.T., all'interno del S.I.C. IT 3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest", non dovranno mai essere interessate superfici occupate da habitat o habitat di specie;
- all'interno del sito della Rete Natura 2000 considerato, al fine di tutelare gli habitat e specie faunistiche e floristiche di pregio, in sede di attuazione di quanto previsto dalle N.T. del Piano, la progettazione edilizia dovrà essere effettuata una ricognizione dell'area di intervento e se a seguito della ricognizione dovesse emergere che gli interventi da realizzarsi possono interferire con habitat, habitat di specie e specie, dovrà essere valutata la possibilità di modificare il progetto in relazione alle particolari esigenze di tutela dell'ambito naturalistico del S.I.C. IT3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest". In base alla ricognizione effettuata, gli eventuali cantieri dovranno essere organizzati in modo tale da non interferire con gli habitat, le specie floristiche e faunistiche di pregio eventualmente individuate;
- dovranno essere conservate le formazioni vegetali presenti lungo i corsi d'acqua e i corridoi ecologici così come cartograficamente rappresentati nelle tavole del P.A.T. in oggetto e che potrebbero fungere da habitat per specie identificate come potenzialmente presenti;
- nella progettazione definitiva di nuove opere infrastrutturali e barriere lineari, tenendo conto delle specie anche di piccole dimensioni e limitata vagilità, si provveda a individuare i siti riproduttivi, di rifugio, di alimentazione, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva, al fine di porre in essere le seguenti indicazioni prescrittive:
  - impedire l'ingresso in carreggiata attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco;
  - favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici, (ecodotti, di sezione quadrata o rettangolare) con una apertura minima di 40/50 cm di lato e altezza min. di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80/100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle

acque piovane purchè in ogni caso è che vi sia una pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 mt in base alle aree individuate nel monitoraggio ante-operam;

- installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;
- verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti sulla base delle evidenze derivanti dai monitoraggi.

## **TITOLO VII DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)**

### **ART. 13 GENERALITÀ**

Gli Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O. sono parti di territorio individuate in base a specifici caratteri geografici, fisico – ambientali e insediativi.

La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.

Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli A.T.O. e insiemi di A.T.O., essa pertanto è articolata in:

- **disposizioni generali**, formulate per ciascun insieme di A.T.O.;
- **disposizioni specifiche**, formulate per ciascun A.T.O., con un dimensionamento teorico dell'edilizia residenziale, calcolato sulla base dei criteri di cui al successivo art. 13.1.

La valutazione dei caratteri dei territori comunali, dai punti di vista geografico, storico, paesaggistico e insediativo, ha permesso di individuare la possibile articolazione delle linee strategiche e progettuali per le sue diverse parti.

Nella suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) si è perciò tenuto conto dei caratteri costitutivi, fisico-morfologici, come delle linee progettuali strategiche emerse durante la redazione del P.A.T.

Il P.A.T. suddivide gli A.T.O. nei seguenti tipi:

- **Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico**

Sottoinsieme: misto insediativo – tutela paesaggistica

- **ATO 1** – Cerial

Sottoinsieme: tutela paesaggistica

- **ATO 5** – Valle del torrente Tasso

Sottoinsieme: pianura agricola

- **ATO 3** – Piana Centrale

- **Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo:**

Sottoinsieme: misto agricolo-residenziale-produttivo

- **ATO 4** – Misto Montean/Casette/Pellizzara

Sottoinsieme: misto a dominante residenziale

- **ATO 2** – Cavaion

- **ATO 7** – Sega

Sottoinsieme: misto a dominante produttiva

- **ATO 6** – Camporengo

### **ART. 13.1 DIMENSIONAMENTO**

Il P.A.T. è dimensionato considerando le seguenti esigenze:

- residenziali;
- attività compatibili con la residenza (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, ecc.);
- industria e artigianato (artigianali/industriali e commerciali, anche per grande struttura di vendita);
- turistico-ricettive.

Le nuove potenzialità edificatorie (carico insediativo aggiuntivo) e gli standards urbanistici da soddisfare vengono indicati per ogni singolo A.T.O.

Il P.A.T. viene dimensionato:

- in riferimento al fabbisogno volumetrico di edilizia residenziale per il decennio 2013 – 2023 stimato in base ai dati demografici forniti dal Comune;

- secondo scelte dell'Amministrazione Comunale a soddisfacimento di necessità fisiologiche di nuovi interventi nei singoli nuclei insediativi che compongono la struttura urbana del Comune di Cavaion V.se;
- tenendo conto della capacità insediativa residua del P.R.G. vigente;
- tenendo conto delle necessità per interventi di riqualificazione e riconversione volumetrica di strutture esistenti;
- tenendo conto delle necessità per attività compatibili con la residenza;
- tenendo conto delle necessità per attività turistico-ricettive a valorizzazione del territorio comunale;
- considerando eventuali richieste di nuova superficie produttiva nell'impianto produttivo di Camporengo;
- tenendo conto di nuova superficie commerciale, anche per grande struttura di vendita, per ampliamento dell'insediamento produttivo commerciale esistente in loc. Piazzilli.

Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo:

- per la residenza, dell'edificabilità residua prevista dal P.R.G. vigente;
- per le attività produttive, commerciali e turistico-ricettive, della superficie residua prevista dal P.R.G. vigente.

Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo:

- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati;
- le zone destinate alle attività produttive all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali/produttive;
- l'individuazione di strutture produttive esistenti in zona impropria;
- **le volumetrie residenziali e le superfici per aziende agricolo-produttive previste per il territorio agricolo dagli artt. 44-45 della L.R. 11/2004.**

Per la residenza, in particolare:

- il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli A.T.O. di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.; così come il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume specifico per le attività compatibili con la residenza (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, ecc.).

Per le attività turistico-ricettive:

- il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli A.T.O. di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.

Per le aree produttive e commerciali, anche per grande struttura di vendita:

- il P.I. potrà aumentare o diminuire la superficie assegnata ai singoli A.T.O. di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto della superficie massima complessiva indicata dal P.A.T.

Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato, il P.I. può individuare specifiche zone (nel caso di attività produttive/commerciali in zona impropria di cui all'art. 10.9 delle presenti N.T.) e definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

**In sede di 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.**

### **ART. 13.2 DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI**

Il P.A.T. determina, per ambiti territoriali omogenei (A.T.O.), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriale e artigianale, agroindustriale, commerciale e direzionale, turistico-ricettivi perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Il P.A.T., per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004.

Ai sensi dell'art. 31, L.R. 11/2004, il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

Ai sensi dell'art. 32, L.R. 11/2004, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma 2, art. 32, L.R. 11/2004.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b), L.R. 11/2004. Qualora all'interno di un P.U.A. tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37, L.R. 11/2004.

Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e commerciale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2, art. 32, L.R. 11/2004.

Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con meccanismi perequativi atti alla realizzazione di altre opere di interesse pubblico delle infrastrutture per un importo equivalente.

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle direttive specifiche in materia contenute nelle presenti norme, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, ricadenti all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e all'interno degli ambiti di edificazione diffusa definiti dal P.A.T. sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

Il P.I.:

1. provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione;

2. nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, nonché alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standards di qualità previsti dalle presenti direttive.

Le zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Il P.I., per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare servizi alla popolazione, in coordinamento con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della L.R. 11/2004, adotterà il criterio generale di identificare tali zone:

- a) con aree di proprietà pubblica;
- b) con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- c) con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
- d) con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, ecc.), anche per effetto di convenzioni con il Comune.

#### **ART. 13.3 DIRETTIVE GENERALI SUGLI A.T.O.**

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.

**Il P.I., nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del P.A.T, può prevedere limitate variazioni e perfezionamenti del perimetro degli 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.**

#### **ART. 13.4 INSIEME DI A.T.O. CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

Il P.A.T. individua "gli A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" come un'ampia porzione di territorio comunale di interesse strategico principalmente per le funzioni agricolo-produttive e per gli aspetti naturalistico – ambientali del territorio.

Gli spazi aperti appartenenti all'insieme di cui al presente articolo possono essere interessati da interventi di salvaguardia, recupero e valorizzazione in ragione dei caratteri propri delle singole località, salvo interventi diversi specificati negli strumenti urbanistici o territoriali di area vasta, e/o nella disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali:

##### **a) Ambiente**

- mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole produttive, soprattutto se condotte secondo i principi della sostenibilità ambientale, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio che incentivano la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo socio-economico;

- salvaguardia dell'integrità delle aree agricole e garanzia di mantenimento, ripristino e valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (corsi d'acqua, strade poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia delle alberature e coltivazioni, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.), come componenti di un sistema integrato e continuo;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione dei caratteri tipici del territorio collinare e delle connotazioni boschive del territorio;
- recupero e riqualificazione dei luoghi degradati o trasformati, in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente;
- garanzia della riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, negli interventi di trasformazione del suolo, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali;
- progettazione di una rete di attrezzature e sistemazioni per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto e per la sua godibilità e fruibilità a raccordo con le peculiarità ambientali e le strutture per la produzione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali, oltre alle strutture per attività didattico-culturali-museali;
- promozione dello sviluppo di attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, ecc.), nel rispetto del dimensionamento del P.A.T.

#### **b) Insediamenti**

- tutela e riqualificazione dei complessi di valore storico-monumentale-testimoniale nel quadro della valorizzazione complessiva del territorio aperto;
- contenimento dell'edificazione diffusa e riordino e riqualificazione degli insediamenti, in particolare:
  1. recupero e riqualificazione degli edifici esistenti nel territorio agricolo, secondo le modalità di cui all'art. 11.
  2. riordino degli ambiti di edificazione individuati, secondo le modalità e i criteri di cui all'art. 9.3.

#### **c) Accessibilità**

- riqualificazione e riorganizzazione della viabilità urbana-locale e provinciale che si dirama e da accesso agli A.T.O. di carattere paesaggistico-ambientale, con sistemazioni di arredo, percorsi ciclopedonali, individuazione di spazi per il parcheggio e la sosta attrezzata, sempre nel quadro della valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

#### Disposizioni per il Piano degli Interventi (P.I.)

Il PI sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T. indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di Piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

#### **ART. 13.5 INSIEME DI A.T.O. CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO: RESIDENZIALE E PRODUTTIVO**

L'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo è considerato dal P.A.T. come una parte di territorio di interesse strategico principalmente per le funzioni residenziali, produttive e di servizio, oltre che per gli aspetti storico-culturali legati agli insediamenti.

L'insieme è articolato in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.), è suddiviso nei seguenti tipi:

- misto a dominante residenziale
- misto a dominante produttiva
- misto agricolo - residenziale - produttivo

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali:

#### **a) Ambiente**

- all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio – economico;
- integrazione del sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane;
- valorizzazione e potenziamento della rete continua di aree verdi interna all'insediamento e connessa con quella del territorio aperto, utile alla conservazione della biodiversità e a soddisfare le esigenze, anche ecologiche, di rigenerazione complessiva dell'ambiente. Tale rete comprende:
  - i corsi d'acqua
  - il verde pubblico
  - il verde sportivo e ricreativo
  - il verde privato individuale o condominiale
- trasferimento/dismissione degli allevamenti zootecnici intensivi in condizioni di non compatibilità con gli "insediamenti residenziali" e/o "ambiti di edificazione diffusa", "ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti" – "aree di riqualificazione e riconversione" – "interventi di riqualificazione e riconversione", con riferimento alle disposizioni di cui alla D.G.R.V. 3178/2004 come modificata dalle D.G.R.V. 329/2010 e 856/2012 e dalla L.R. 11/2004 (punto 5, lett. d), comma 1, art. 50 e nelle modalità previste dagli artt. 6.17 – 9.14 – 10.7 – 11.4 delle presenti norme.

## **b) Insediamenti**

- salvaguardia, recupero e valorizzazione:
  - dei centri storici e delle attività in essi esercitate, degli spazi aperti, della morfologia urbana e degli immobili di interesse culturale, anche mediante interventi di eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
  - delle Ville Venete, degli immobili di interesse tipologico – documentario e annesse pertinenze scoperte;
  - dei manufatti, dei segni e delle tracce che caratterizzano il territorio;
- recupero, consolidamento e riqualificazione dei nuclei urbani portanti, le cui strutture vanno potenziate ed integrate con i servizi, per migliorare la qualità abitativa degli insediamenti;
- riqualificazione e riordino del sistema insediativo isolato sviluppatosi nel territorio comunale, inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali e potenziamento delle connessioni/relazioni con i nuclei urbani principali;
- rafforzamento e incremento dei servizi di interesse sovracomunale, volti ad aumentare la dotazione di attrezzature per attività culturali, amministrative, direzionali, sanitarie, religiose, ecc, nonché di spazi da destinare ai parchi ed al tempo libero migliorando, anche in termini qualitativi, l'attuale offerta di servizi nel territorio;
- adeguamento della dotazione di standard dimensionando le previsioni alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, nel rispetto del D.M. 1444/68 e dell'art. 31 della L.R. 11/2004. La dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo:
  - favorendo la costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi;
  - puntando a creare una continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico; sarà così possibile associare alla quantità di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso progetti organici di riqualificazione urbana, favorendo la dotazione di aree a verde pubblico attrezzate e di aree per lo sport, in continuità con il sistema dei servizi e dei parcheggi;

- integrazione del sistema dei servizi nel tessuto urbano, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i servizi di interesse comunale/sovracomunale;
- riserva di aree per future attrezzature ed insediamenti qualificati;
- offerta adeguata di aree artigianali/industriali e commerciali, da utilizzare soprattutto per favorire il trasferimento delle attività produttive/commerciali in zona impropria;
- trasformazione urbanistica – edilizia degli immobili interessati da attività produttive dismesse e/o trasferite;
- riqualificazione e disciplina degli edifici con attività produttive/commerciali fuori zona, secondo le modalità definite all'art. 10.9 "attività produttive/commerciali in zona impropria" delle presenti norme;
- all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio – economico.

#### Disposizioni per il Piano degli Interventi

Il P.I. sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

#### **ART. 13.6 SCHEDE NORMATIVE DEGLI A.T.O.**

A seguire vengono riportati i parametri teorici di dimensionamento generali e per singolo A.T.O., nonché gli specifici obiettivi locali, o azioni di Piano, e le relative indicazioni puntuali assegnate.

Le schede delle A.T.O. risultano articolate in:

##### **1 – Identificazione**

(descrizione morfologica ed insediativa sintetica, analisi delle accessibilità)

**2 – Definizione degli obiettivi locali più significativi per l'A.T.O.** contenenti eventuali indicazioni puntuali assegnate per singolo ambito di progetto, in base alle seguenti voci:

- azioni a carattere ambientale (naturale o edificato),
- insediamenti,
- viabilità.

**3 – Dimensionamento** del carico aggiuntivo residenziale, attività compatibili con la residenza, turistico-ricettivo, produttivo e degli standards.

#### **Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico**

Sottoinsieme: misto insediativo – tutela paesaggistica

- **ATO 1** – Cerial

Sottoinsieme: tutela paesaggistica

- **ATO 5** – Valle del torrente Tasso

Sottoinsieme: pianura agricola

- **ATO 3** – Piana Centrale

#### **Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo:**

Sottoinsieme: misto agricolo-residenziale-produttivo

- **ATO 4** – Misto Montean/Casette/Pellizzara

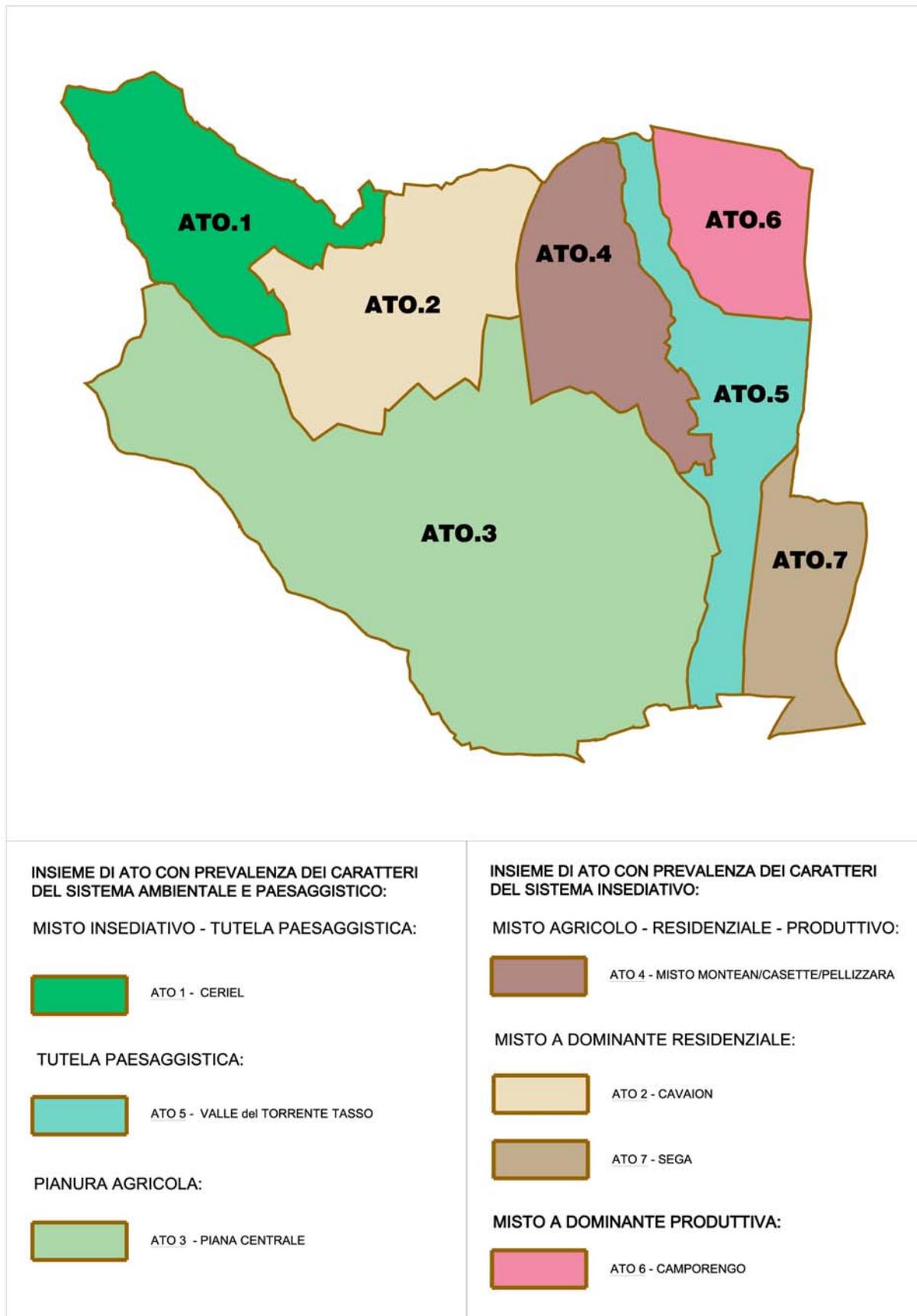
Sottoinsieme: misto a dominante residenziale

- **ATO 2** – Cavaion

- **ATO 7** – Sega

Sottoinsieme: misto a dominante produttiva

- **ATO 6** – Camporengo



### STIMA FABBISOGNO COMPLESSIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE

	ALLOGGI / NUOVE FAMIGLIE n.	VOLUME ALLOGGIO MEDIO mc. 350
Fabbisogno volumetrico per nuovi nuclei familiari dovuti all'incremento demografico e al frazionamento delle famiglie esistenti.	1.052	<b>368.200 mc.</b>

### STIMA FABBISOGNO VOLUMETRICO PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA

Fabbisogno volumetrico per attività compatibili con la residenza (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, strutture legate alla promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali ecc.) = +10%		<b>36.820 mc.</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-------------------

**TOTALE COMPLESSIVO FABBISOGNO VOLUMETRICO = mc. 368.200 + mc. 36.820  
= mc. 405.020**

### **DIMENSIONAMENTO P.A.T.:**

Rispetto al fabbisogno volumetrico di edilizia residenziale per il decennio 2013-2023 stimato in **mc. 368.200**, PER SCELTA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, IL DIMENSIONAMENTO DEL P.A.T. VIENE RIDOTTO a **mc. 56.000 di nuova volumetria residenziale** per necessità fisiologiche di nuovi interventi nei singoli nuclei insediativi che compongono la struttura urbana del Comune di Cavaion V.se

Oltre a tale nuova volumetria residenziale di mc. 56.000 il dimensionamento complessivo del P.A.T. tiene conto di:

1. **mc. 65.100 che corrispondono alla volumetria residenziale residua di P.R.G.** (zone residenziali di espansione non ancora edificate individuate nel P.A.T. come Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica – **lett. A – Tav. 4**)  
**+ mc. 43.535 che corrispondono alla volumetria residenziale residua di P.R.G.** (Zona residenziale C2 di espansione a Sega con P. di L. Pigno "Desto - Sega" – approvato ma non ancora convenzionato con volumetria di mc. 43.535);  
**+ mc. 6.672 che corrispondono alla volumetria residenziale residua di P.R.G.** (zona residenziale di completamento C1s con P. di L. loc. Taborro Comune/Fortugno/Tramonte approvato ma non ancora convenzionato);  
**+ mc. 2.239 che corrispondono alla volumetria residenziale residua di P.R.G.** (zona residenziale B di completamento con P. di L. in loc. la Collinetta approvato ma non ancora convenzionato);  
**+ mc. 1.868 che corrispondono alla volumetria residenziale residua di P.R.G.** (zona residenziale C2 di espansione – secondo stralcio P. di L. "Edilconati")  
**TOTALE : mc. 65.100 + mc. 54.314 = mc. 119.414**
2. **mc. ~~98.000~~ 86.000 che corrispondono a necessità di interventi di riqualificazione e riconversione** volumetrica di strutture esistenti e/o degradate presenti all'interno dei vari A.T.O. Tale quota volumetrica è determinata secondo criterio atto a rendere ammissibile una riconversione di strutture produttive fino ad un massimo del 50% del volume esistente e una riconversione di strutture di allevamenti fino a un massimo del 35% del volume esistente.

Totale dimensionamento complessivo residenziale:

(mc. 56.000 + mc. ~~65.100~~ **119.414** + mc. ~~98.000~~ **86.000**) = **mc. ~~219.100~~ 261.414** < fabbisogno volumetrico di edilizia residenziale stimato in **mc. 368.200**

3. **Volumetria attività compatibili con la residenza** (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, strutture legate alla promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali ecc.) = 219.100 mc. \* 10% = **21.910 mc.** / h. 3,00 = **7.303 mq.** < 368.200 mc. \* 10% = 36.820 mc. / h. 3,00 = 12.273 mq.;
4. **volumetria turistico-ricettiva = 90.600 mc.** di cui:
  - **mc. 29.600 mc.** che corrispondono a volumetria residua di P.R.G. (zona D4e in loc. Cerial di Sotto individuata nel P.A.T. come Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica – **lett. B – Tav. 4**);
  - **mc. 61.000** per necessità di interventi di riqualificazione e riconversione volumetrica ad uso turistico-ricettivo di strutture esistenti e di nuove strutture turistico-ricettive a valorizzazione del territorio comunale e della sua indubbia vocazione.
5. Per quanto riguarda le superfici a disposizione per attività industriali-artigianali e commerciali, anche per grande struttura di vendita, il dimensionamento del P.A.T. è determinato in **mq. 84.265** così suddivisi:
  - **mq. 32.265** che corrispondono alla sup. produttiva residua di P.R.G. (individuate nel P.A.T. come Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica: zona D3 commerciale in via Pozzo dell'Amore mq. 11.265 – **lett. C – Tav. 4** e zona D1e artigianale in loc. Montean mq. 21.000 – **lett. D – Tav. 4**);
  - **mq. 20.000**, a disposizione di eventuali future esigenze dell'impianto produttivo di Camporengo;
  - **mq. 32.000** di nuova sup. commerciale, anche per grande struttura di vendita, che corrisponde alla necessità di ampliamento dell'insediamento produttivo/commerciale esistente in loc. Piazzilli.

**RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PER A.T.O.**  
**RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZA**

N.B.: all'originario volume res.le residuo P.R.G. viene sommata l'ulteriore volumetria residua di P.R.G. di mc. 54.314 verificata dall'U.T.C. nelle aree libere negli ambiti di urb. consolidata di Cavaion e di Sega. Pertanto l'originario volume complessivo aggiuntivo P.A.T. di mc. 219.100 viene così ricalcolato:  
mc. 54.314 + mc. 219.100 = mc. 273.414 - mc. 12.000 per riduzione interventi di riqualificazione e riconversione a seguito prescrizioni = mc. 261.414

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti	Abitanti aggiuntivi PAT (abitanti da volume 1+2+3)	Volume Res.le residuo PRG 1)	Volume Res.le aggiuntivo PAT 2)	Volume Res.le per interventi di riqualificazione e riconversione PAT 3)	Volume complessivo aggiuntivo PAT (compreso volume residuo PRG) 1+2+3
		ab.	ab.	mc.	mc.	mc.	mc.
1	Ceriel	267	47	0	3.000	4.000	7.000
2	Cavaion	3.616	<del>327</del> 399	<del>11.100</del> 21.879	23.000	15.000	<del>49.100</del> 59.879
3	Piana Centrale	352	<del>387</del> 313	0	10.000	<del>48.000</del> 37.000	<del>58.000</del> 47.000
4	Misto Montean/Casette/Pellizzara	399	427	54.000	10.000	0	64.000
5	Valle del torrente Tasso	25	<del>7</del> 0	0	0	<del>1.000</del> 0	<del>1.000</del> 0
6	Camporengo	53	0	0	0	0	0
7	Sega	993	<del>267</del> 557	<del>0</del> 43.535	10.000	30.000	<del>40.000</del> 83.535
<b>TOTALE</b>		<b>5.705</b>	<del><b>1.462</b></del> <b>1.743</b>	<del><b>65.100</b></del> <b>119.414</b>	<b>56.000</b>	<del><b>98.000</b></del> <b>86.000</b>	<del><b>219.100</b></del> <b>261.414</b>

**RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA**  
**(negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, strutture legate alla promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali, ecc.)**

219.100 mc. x 10% = 21.910 mc. / h. 3,00 mt. = 7.303 mq

ATO	AMBITO	Sup. residua PRG Vigente	Volume previsto PAT	Sup. prevista PAT	Sup. complessiva aggiuntiva PAT
		mq.	mc.	mq.	mq.
1	Ceriel	0	600	200	200
2	Cavaion	0	3.000	1.000	1.000
3	Piana Centrale	0	7.810	2.503	2.503
4	Misto Montean/Casette/Pellizzara	0	2.100	600	600
5	Valle del torrente Tasso	0	0	0	0
6	Camporengo	0	1.500	500	500
7	Sega	0	7.800	2.500	2.500
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>22.810</b>	<b>7.303</b>	<b>7.303</b>

### **RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO ATTIVITA' TURISTICO/RICETTIVE**

ATO	AMBITO	Volume residuo PRG Vigente	Volume previsto PAT	Volume complessivo aggiuntivo PAT
		mc	mc	mc
1	Ceriel	29.600	8.000	37.600
2	Cavaion	0	8.000	8.000
3	Piana Centrale	0	25.000	25.000
4	Misto Montean/Casette/Pellizzara	0	0	0
5	Valle del torrente Tasso	0	0	0
6	Camporengo	0	20.000	20.000
7	Sega	0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>29.600</b>	<b>61.000</b>	<b>90.600</b>

### **RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO INDUSTRIA, ARTIGIANATO e COMMERCIO** (anche per grande strutture di vendita)

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente	Superficie prevista PAT	Superficie complessiva PAT
		mq.	mq.	mq.
1	Ceriel	0	0	0
2	Cavaion (Zona Commerciale direzionale - D3)	11.265	0	11.265
3	Piana Centrale - Commerciale direzionale (commerciale anche per grande strutture di vendita) ampliamento zona D1c/3 loc. Piazzilli	0	32.000	32.000
4	Misto Montean/Casette/Pellizzara (zona produttiva D1e loc. Montean)	21.000	0	21.000
5	Valle del torrente Tasso	0	0	0
6	Camporengo - ampliamento zona produttiva	0	20.000	20.000
7	Sega	0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>32.265</b>	<b>52.000</b>	<b>84.265</b>

**DIMENSIONAMENTO A.T.O. PER RESIDENZA –ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, strutture legate alla promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali ecc.) - ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE**

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a) ab.	Volume Res.le Residuo PRG (B) mc.	Abitanti Residui PRG (b) ab.	Volume Res.le aggiuntivo + interventi di riqualificazione e riconversione (C) mc.	Abitanti aggiuntivi previsti PAT (c) ab.	TOTALE Volume Res.le complessivo aggiuntivo PAT (B+C) mc.	TOTALE Abitanti (a+b+c) ab.	Volume aggiuntivo PAT attività compatibili con la residenza (+10% su 219.100 mc) (D) mc.	Volume aggiuntivo PAT attività Turistico-ricettive (compreso volume residuo PRG) (E) mc.	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PAT (B+C+D+E) mc.
1	Ceriel	267	0	0	3.000 + 4.000	47	7.000	314	600	37.600	45.200
2	Cavaion	3.616	<del>11.100</del> 21.879	74 146	23.000 + 15.000	253	<del>49.100</del> 59.879	<del>3.943</del> 4.015	3.000	8.000	<del>60.100</del> 70.879
3	Piana Centrale	352	0	0	10.000 + <del>48.000</del> 37.000	<del>387</del> 313	<del>58.000</del> 47.000	<del>739</del> 665	7.510	25.000	<del>90.510</del> 79.510
4	Misto-Montean/Casette/Pellizzara	399	54.000	360	10.000 + 0	67	64.000	826	1.800	0	65.800
5	Valle del torrente Tasso	25	0	0	0 + <del>1.000</del> 0	7 0	<del>1.000</del> 0	32 25	0	0	<del>1.000</del> 0
6	Camporengo	53	0	0	0 + 0	0	0	53	1.500	20.000	21.500
7	Sega	993	<del>0</del> 43.535	<del>0</del> 290	10.000 + 30.000	267	<del>40.000</del> 83.535	<del>1.260</del> 1.550	7.500	0	<del>47.500</del> 91.035
<b>TOTALE</b>		<b>5.705</b>	<del>65.100</del> <b>119.414</b>	<del>434</del> <b>796</b>	<del>56.000 + 98.000</del> <b>86.000</b>	<del>1.028</del> <b>947</b>	<del>219.100</del> <b>261.414</b>	<del>7.167</del> <b>7.448</b>	<b>21.910</b>	<b>90.600</b>	<del>331.610</del> <b>352.424</b>

Tot. volume insediativo aggiuntivo P.A.T. per nuove costruzioni, riqualificazioni, completamento e modesti ispessimenti, comprensivo di crediti edilizi: ~~219.100~~ **261.414** mc (65.100 **119.414** mc Vol. Res.le residuo PRG + 56.000 mc Vol. Res. aggiuntivo + ~~98.000~~ **86.000** mc interventi di riqualificazione e riconversione)

Tot. volume aggiuntivo P.A.T. per attività compatibili con la residenza: 219.100 mc. x 10% = 21.910 mc./h. 3,00 = 7.303 mq.

Tot. volume aggiuntivo P.A.T. = ~~219.100~~ **261.414** mc + 21.910 mc + 90.600mc = ~~331.610~~ **352.424** mc.

Abitanti aggiuntivi P.A.T. = ~~434~~ **796** residui PRG + ~~1.028~~ **947** aggiuntivi PAT = ~~1.462~~ **1.743** ab.

**TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti residui P.R.G. + Abitanti aggiuntivi P.A.T.) = 5.705 + 434 796 + ~~1.028~~ 947 = ~~7.167~~ 7.448**

N.B.: all'originario volume res.le residuo P.R.G. viene sommata l'ulteriore volumetria residua di P.R.G. di mc. 54.314 verificata dall'U.T.C. nelle aree libere negli ambiti di urb. consolidata di Cavaion e di Sega. Pertanto l'originario volume complessivo aggiuntivo P.A.T. di mc. 219.100 viene così ricalcolato: mc. 54.314 + mc. 219.100 = mc. 273.414 - mc. 12.000 per riduzione interventi di riqualificazione e riconversione a seguito prescrizioni = mc. 261.414



## **ATO 1 – CERIEL**

### **1. Identificazione**

L'A.T.O. 1 – CERIEL, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" è costituito dall'ambito collinare che si estende all'estremità nord/ovest, caratterizzato dalle valenze naturalistico ambientali dei crinali del Monte Cerial, del Monte S. Michele e di Valquarole. Tale A.T.O. assieme all'A.T.O. 5 – Valle del torrente Tasso costituisce l'insieme delle più significative caratterizzazioni paesaggistico-ambientali che marcano il territorio comunale.

Nel territorio sono presenti elementi ed edifici storico-monumentali come corti rurali e manufatti significativi di valore architettonico-culturale (resti della Bastia, tempietto di S. Michele).

L'accessibilità all' A.T.O. è garantita dalla viabilità comunale esistente e dalla S.P. n. 31 per Bardolino oltre che dalla rete di percorsi escursionistici presenti al suo interno.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- Tutela e conservazione delle connotazioni boschive e naturalistico-ambientali del territorio (con particolare riferimento agli ambiti del Monte Cerial e San Michele), promuovendo interventi per la sua difesa e riqualificazione;
- interventi di valorizzazione delle caratterizzazioni naturalistico-ambientali dell'A.T.O. mediante predisposizione di una rete di elementi esistenti e/o programmati afferenti il turismo del territorio e l'ospitalità (percorsi pedonali e ciclopeditoni, aree di sosta attrezzata per la visita e l'ospitalità, strutture di promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali, strutture per attività didattico-culturali/museali, percorsi di visita di interesse archeologico-naturalistico, balconate panoramiche). Gli interventi di valorizzazione paesaggistico-ambientale dell'A.T.O. dovranno integrarsi e raccordarsi con quelli per gli A.T.O. 3 – PIANA CENTRALE e A.T.O. 5 – VALLE DEL TORRENTE TASSO, nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio comunale;
- valorizzazione ed integrazione delle risorse presenti nell'A.T.O. e nei territori comunali limitrofi, attraverso la definizione di un sistema continuo di aree protette, utile alla conservazione della biodiversità.

#### **2.2 – Insediamenti**

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico/culturale presente nell'A.T.O. (corti rurali, elementi minuti di valore architettonico culturale), mediante una attenta rilettura e aggiornamento, da definirsi in sede di P.I., della trattazione disciplinare e normativa prevista dalla Pianificazione vigente;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi in funzione delle esigenze residenziali, delle attività agricole e a promozione dell'attività agrituristica nei nuclei abitati individuati all'interno dell'A.T.O. come ambito di edificazione diffusa (tali interventi dovranno essere principalmente volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e a un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici, sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) oltre che per la predisposizione di "luoghi attrezzati" per la sosta, visita e ospitalità in campagna e per attività ludico-ricreative, da definirsi in sede di P.I., per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- ammissibilità di interventi secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre a limitati interventi di sviluppo insediativo

residenziale (per la maggior parte derivante da interventi di riqualificazione e riconversione di strutture esistenti) e turistico/ricettivo (entro i **limiti all'espansione** indicati dal P.A.T.), a compattamento ed aggregazione/ricucitura di insediamenti esistenti.

**IN PARTICOLARE IL P.A.T. NELLA CARTA DELLA TRASFORMABILITA' INDIVIDUA:**

- in loc. Valquarole un **"intervento di riqualificazione e riconversione"** di una struttura artigianale esistente in zona turistico-ricettiva della programmazione urbanistica previgente assoggettata a P.U.A. ancora da attuarsi; per tale struttura è prevista la sua riconversione a destinazione residenziale entro i limiti dimensionali dell'A.T.O. secondo modalità di cui all'art. 9.4 delle presenti N.T.



**2.3 – Accessibilità**

- Predisposizione di percorsi escursionistici e ciclopedonali, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

**3. Funzioni attribuite**

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni e attività residenziali, commerciali/direzionali, turistico/ricettive da previsione P.A.T.;
- attività agricole e boschive, didattico-culturali, attività connesse con la predisposizione e organizzazione della rete dei servizi/attrezzature/sistemazioni per l'ospitalità e la visitazione del territorio.

**4. Dimensionamento**

**4.1 – Stato di fatto**

Superficie territoriale:	mq. 1.392.645
Abitanti residenti:	n. 267
Totale aree a standards da P.R.G. esistenti/previste:	mq. 208.040 - mq/ab. 779,17
<u>Fa – istruzione</u>	mq. 0
- di proprietà comunale	mq. 0
- di previsione P.R.G.	mq. 0
<u>Fb – attrezzature interesse comune</u>	mq. 0

- di proprietà comunale	mq. 0
- di previsione P.R.G.	mq. 0
<b>Fc – gioco, parco e sport</b>	mq. 205.048
- di proprietà comunale	mq. 82.328
- di previsione P.R.G.	mq. 12.720
<b>Fd – parcheggi</b>	mq. 2.992
- di proprietà comunale	mq. 1.744
- di previsione P.R.G.	mq. 1.248

#### 4.2 – Previsione P.A.T.

<b>A.T.O. 1: Cerial</b>					
<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> abitante teorico mc. 150				<b>Standards Urbanistici richiesti</b>	
				Primari	Secondari
A	Residenziale *	mc.	7.000	15mq/ab	15mq/ab
B	Attività compatibili con residenza - h. mt. 3,00	mq.	200	100mq/100mq S.L.P.	
C	Industria e Artigianato - sup. di zona	mq.		10mq/100mq sup. di zona	
D	Turistico/Ricettivo**	mc.	37.600	15mq/100mc	
<b>TOTALE</b>		<b>Ab. teorici (A)</b>	<b>Standards Urbanistici mq. (A / B / C / D)</b>		
		47	A: 1.410 mq (47 ab x 30 mq/ab)		
			B: 200 mq.		
			C:		
			D: 5.640 mq		
* Di cui mc. 4.000 da interventi di riqualificazione e riconversione					
** Compreso carico residuo da P.R.G. Vigente pari a mc. 29.600					

## **ATO 2 – CAVAION**

### **1. Identificazione**

L'A.T.O. 2 – CAVAION, che appartiene "all'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "misto a dominante residenziale"; l'A.T.O. è incentrato sull'insediamento urbano di Cavaion capoluogo, collocato alle pendici del Ceriel e Monte San Michele, e caratterizzato da un impianto insediativo a forma compatta, con prevalenti funzioni residenziali e distinta identità urbana valorizzata da nuclei di centro storico, complessi architettonico-monumentali, aree a servizi e parchi privati, aree di interesse archeologico, attività produttive/commerciali/direzionali, ecc.

L'accessibilità all'A.T.O. è garantita principalmente dalla viabilità comunale e di connessione extraurbana (S.P. n. 31 per Bardolino e S.P. n. 29 del Pozzo dell'Amore) che attraversa l'insediamento urbano di Cavaion, oltre che dalla S.R. 450 Peschiera/Affi, che, assieme all'asse dell'A22, costituisce il corridoio infrastrutturale che delimita l'A.T.O. del suo territorio.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

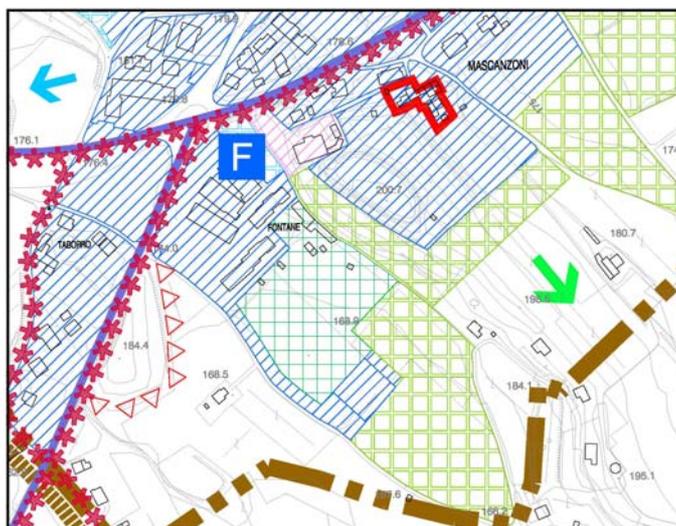
- Tutela e valorizzazione delle specificità e caratterizzazioni morfologico ambientali e storico/culturali/archeologiche presenti nel territorio;
- Potenziamento della struttura delle aree a servizi di interesse comune poste a sud dell'A.T.O., specificatamente per la realizzazione di un polo didattico/culturale/museale in loc. Cà Nove e ampliamento aree a servizi in loc. Mascanzoni, a raccordo con la predisposizione della rete dei servizi/attrezzature/sistemazioni per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto, per servizi di interesse collettivo e scolastico;
- promozione della conoscenza/fruizione turistico-ricreativa-culturale del territorio e del recupero e valorizzazione della struttura di Villa Trabucchi da adibire a centro della musica, anche in relazione alla specifica individuazione di Cavaion nel Piano Area Regionale "Garda Baldo" (nel Piano Area Regionale, Cavaion è individuato come "città della musica").

#### **2.2 – Insediamenti**

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico/culturale presente nell'A.T.O. (centri storici, Ville Venete, edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico/culturale, elementi minuti di valore architettonico culturale), mediante una attenta rilettura e aggiornamento, da definirsi in sede di P.I., della trattazione disciplinare e normativa prevista dalla Pianificazione vigente;
- ammissibilità di interventi secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre a contenute previsioni di crescita residenziale (secondo previsioni e limiti all'espansione indicati dal P.A.T.) a ricucitura e completamento di brani insediativi;
- individuazione all'interno del nucleo insediativo storico e del suo intorno di un luogo centrale di riferimento e aggregazione, per un rafforzamento dell'immagine urbana (Piazza della Chiesa e brolo retrostante il Municipio);
- organizzazione dell'area, racchiusa tra S.R. 450 e A22, a servizio di attrezzature e attività di supporto alla mobilità autostradale e per la sosta attrezzata camper/caravan/camion.

IN PARTICOLARE IL P.A.T. NELLA CARTA DELLA TRASFORMABILITA' INDIVIDUA:

- in loc. FONTANE "un'area di riqualificazione e riconversione", in zona turistico-ricettiva della programmazione urbanistica previgente, già oggetto di Piano Urbanistico Attuativo approvato e convenzionato; per tale area oltre alla destinazione del P.U.A. approvato e convenzionato è ammessa la sua riconversione a destinazione residenziale entro i limiti dimensionali dell'A.T.O. secondo modalità disciplinari di cui all'art. 9.4 delle presenti N.T.



- in loc. CA' NOVA "un intervento di riqualificazione e riconversione", dell'attuale corte rurale ricadente in ambito già assoggettato a Piano di Recupero (ancora da attuarsi) dalla programmazione urbanistica previgente; per la corte è prevista la sua riqualificazione e riconversione a destinazione turistico-ricettiva, con intervento di ristrutturazione e ampliamento entro i limiti dimensionali dell'A.T.O. secondo modalità disciplinari di cui all'art. 9.4 delle presenti N.T. Tale intervento di riqualificazione e riconversione è finalizzato alla realizzazione di un polo turistico-ricettivo e didattico/culturale/museale nell'area di interesse comune del sito archeologico di Cà Nova, nel quadro della valorizzazione complessiva del territorio comunale.



### 2.3 – Accessibilità

- Riqualificazione a scala urbana dei tratti viari che attraversano il nucleo insediativo di Cavaion, con interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti, nel rispetto dell'insediamento esistente (fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità) e con la predisposizione, di elementi di arredo, marciapiedi, ecc.;
- riorganizzazione della viabilità urbana mediante nuovo tracciato di connessione, fiancheggiante la S.R. 450, e rotonde di moderazione e snellimento del traffico.

### 3. Funzioni attribuite

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni e attività residenziali, commerciali/direzionali, produttive e turistico/ricettive da previsione P.A.T.;
- attività didattico/culturali/museali, attività connesse con la predisposizione e organizzazione della rete dei servizi/attrezzature/sistemazioni per l'ospitalità e la visitazione del territorio.

### 4. Dimensionamento

#### 4.1 – Stato di fatto

Superficie territoriale:	mq. 1.644.017
Abitanti residenti:	n. 3.616
Totale aree a standards da P.R.G. esistenti/previste:	mq. 261.977 - mq/ab. 72,45
<u>Fa – istruzione</u>	mq. 19.781
- di proprietà comunale	mq. 19.781
- di previsione P.R.G.	mq. 0
<u>Fb – attrezzature interesse comune</u>	mq. 41.425
- di proprietà comunale	mq. 11.270
- di previsione P.R.G.	mq. 30.155
<u>Fc – gioco, parco e sport</u>	mq. 150.908
- di proprietà comunale	mq. 57.638
- di previsione P.R.G.	mq. 93.270
<u>Fd – parcheggi</u>	mq. 49.863
- di proprietà comunale	mq. 38.691
- di previsione P.R.G.	mq. 11.172

#### 4.2 – Previsione P.A.T.

<b>A.T.O. 2: Cavaion</b>					
<b>Carico insediativo aggiuntivo abitante teorico mc. 150</b>				<b>Standards Urbanistici richiesti</b>	
				Primari	Secondari
A	Residenziale *-**	mc.	<del>49.100</del> 59.879	15mq/ab	15mq/ab
B	Attività compatibili con residenza - h. ml. 3,00	mq.	1.000	100mq/100mq S.L.P.	
C	Commerciale/Direzionale*** - sup. di zona	mq.	11.265	10mq/100mq sup. di zona	
D	Turistico/Ricettivo	mc.	8.000	15mq/100mc	
<b>TOTALE</b>		<b>Ab. teorici (A)</b>	<b>Standards Urbanistici mq. (A / B / C / D)</b>		
		<del>327</del> 399	A: <del>9.810</del> 11.970 mq ( <del>327</del> 399 ab x 30 mq/ab)		
			B: 1.000 mq.		
			C: 1.126 mq.		
			D: 1.200 mq		
<p>* Di cui mc. 15.000 da interventi di riqualificazione e riconversione  ** Compreso carico residuo da P.R.G. Vigente pari a mc. 11.100 21.879  *** Carico residuo da P.R.G. Vigente - ex Zona D3</p>					

## **ATO 3 – PIANA CENTRALE**

### **1. Identificazione**

L'A.T.O. 3 – PIANA CENTRALE, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema paesaggistico-ambientale" ed al sottoinsieme "pianura agricola", comprende il territorio comunale pianeggiante che si estende da est a ovest al di sotto del Capoluogo. Il territorio è attraversato dagli assi infrastrutturali della S.R. 450 e dell'A22 e presenta i caratteri tipici del territorio agricolo, caratterizzato dalla presenza di piccoli aggregati e nuclei sparsi, per lo più legati all'attività agricola, aree produttive (loc. Piazzilli), nuclei di centri storici, Ville Venete (Cordevigo), corti rurali ed elementi minuti di valore architettonico-culturale (chiesetta di Leor).

L'accessibilità all' A.T.O. è garantita dalla viabilità comunale esistente, dalla S.P. n. 31 per Bardolino, dalla S.P. n. 29 Pozzo dell'Amore, dalla S.R. 450, oltre che dalla rete di percorsi escursionistici e ciclopedonali presenti al suo interno.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- Tutela e conservazione del paesaggio agrario e rispetto dei caratteri rurali tipici dell'ambiente (tagliapoggio, cordoni morenici, corsi d'acqua, sentieri rurali, coltivazioni e sistemazioni agricole tradizionali);
- mantenimento delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto alla morfologia dei fondi ed alle visuali;
- interventi di riqualificazione e valorizzazione delle caratterizzazioni naturalistico-ambientali dell'A.T.O. con rimozione elementi di degrado e predisposizione di una rete di elementi esistenti e/o programmati afferenti il turismo del territorio e l'ospitalità in campagna (percorsi pedonali e ciclopedonali, aree di sosta attrezzata, strutture per attività didattico/culturali/museali, percorsi di visita di interesse archeologico-naturalistico, ecc.). Gli interventi di valorizzazione paesaggistico-ambientale dell'A.T.O. dovranno integrarsi e raccordarsi con quelli per gli A.T.O. 1 – CERIALE, A.T.O. 2 – CAVAION e A.T.O. 5 – VALLE DEL TORRENTE TASSO, nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio comunale;
- promozione e sviluppo delle attività lavorative agricole/economiche tipiche legate al turismo e marketing del territorio (cantine, oleifici, strutture per la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali, ospitalità in campagna, attività connesse con la fruizione turistico/ricreativa del territorio aperto, ecc.).

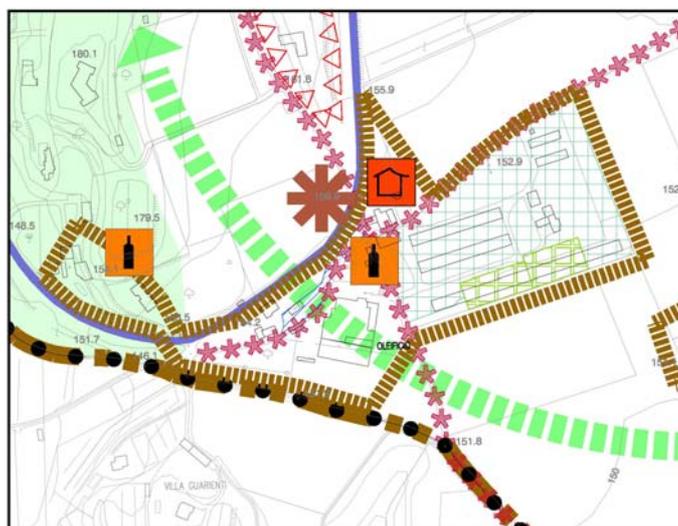
#### **2.2 – Insediamenti**

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico/culturale presente nell'A.T.O. (centri storici, corti rurali, Ville Venete, elementi minuti di valore architettonico culturale), mediante una attenta rilettura e aggiornamento, da definirsi in sede di P.I., della trattazione disciplinare e normativa prevista dalla Pianificazione vigente;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi in funzione delle esigenze residenziali, delle attività agricole, e a promozione dell'attività agrituristica nei nuclei abitati individuati all'interno dell'A.T.O. come ambito di edificazione diffusa (tali interventi dovranno essere principalmente volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e a un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici, sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) oltre che per la predisposizione di "luoghi attrezzati" per la sosta, visita e ospitalità in campagna e per attività ludico-ricreative, da definirsi in sede di P.I., per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;

- ammissibilità di interventi edilizi secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre a nuovi interventi di incremento residenziale, commerciale/direzionale, turistico/ricettivo, produttivo (per lo più derivanti da interventi di riqualificazione e riconversione funzionale di strutture esistenti) diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale dell'A.T.O. (con specifico riferimento agli ambiti individuati dal P.A.T.) e al potenziamento dell'insediamento produttivo/commerciale esistente in loc. Piazzilli, anche per attività di grandi strutture di vendita (entro i limiti **all'espansione** indicati). Per tale insediamento pertanto l'obiettivo è quello di perseguire la realizzazione di un polo per attività di grandi strutture di vendita **nel rispetto delle disposizioni della L.R. 50/2012 e del regolamento regionale n. 1/2013** ~~sia sulla zona già esistente da P.R.G. che da nuova area di ampliamento.~~

#### IN PARTICOLARE IL P.A.T. NELLA CARTA DELLA TRASFORMABILITA' INDIVIDUA:

- sulla strada per Bardolino, in prossimità di loc. VILLA, **"un ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti"** al cui interno sono comprese "un'area di riqualificazione e riconversione" (su zona turistico-ricettiva della programmazione urbanistica previgente, già oggetto di P.U.A. approvato e non realizzato) e **un'area con** strutture per la promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali (vino, olio e grappa); per tale area **ambito**, è ~~prevista~~ **ammessa** la riconversione a destinazione residenziale, negozi/punti vendita/uffici dell'ex zona turistico-ricettiva di P.R.G. oltre a ~~una~~ **sua** riqualificazione e valorizzazione complessiva ~~dell'intero ambito~~ secondo modalità disciplinari di cui all'art. 9.4 delle presenti N.T., comunque con P.U.A. anche per stralci funzionali, entro i limiti dimensionali dell'A.T.O. a ~~destinazione residenziale e commerciale/direzionale~~ **con la prescrizione che le destinazioni d'uso previste nella parte dell'ambito appartenente al territorio agricolo (area con strutture per la promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali e con struttura per ospitalità in campagna) siano compatibili con le funzioni dell'A.T.O. agricolo e le attività del territorio circostante.** La riqualificazione dell'intero ambito deve raccordarsi con le direttrici preferenziali per l'organizzazione della rete dei servizi-attrezzature-sistemazioni per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto.



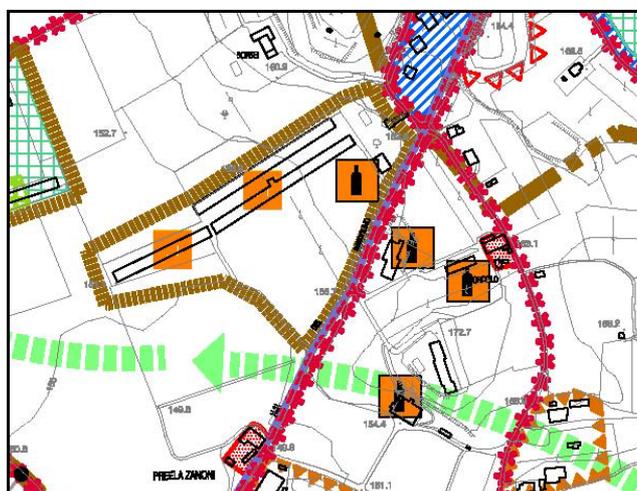
- sulla strada per Calmasino, in prossimità di loc. TORCOLO, **sul lato ovest della strada, "un ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti"** al cui interno sono presenti "Opere Incongrue/Elementi di Degrado" di capannoni avicoli, fonti di problemi igienico-sanitari per il centro abitato di Cavaion, e struttura per la promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali. ~~Per tale ambito il recupero e riconversione delle strutture avicole è ammesso fino ad un massimo di mc. 12.250 pari al 35% del volume esistente (volume esistente mc. 35.000 x 35% = mc. 12.250) da utilizzarsi per:~~
  - ~~la realizzazione all'interno dell'ambito, nell'area posta ad ovest della la realizzazione all'interno dell'ambito, nell'area posta ad ovest della strada per Calmasino, di una struttura turistico ricettiva con volumetria massima di mc. 4.250 e, nell'area posta ad est della strada per Calmasino, di due abitazioni residenziali con volumetria massima di mc. 1.200 in funzione delle attività lavorative ammesse sotto specificate;~~
  - ~~un recupero fuori ambito, con meccanismi operativi di credito edilizio, della restante volumetria di mc. 6.800 a destinazione residenziale, preferenzialmente da svilupparsi nelle aree confinanti del limitrofo A.T.O. 2.~~

**Per tale ambito il recupero e riconversione delle strutture avicole è ammesso fino a una volumetria max. di mc. 12.500 da utilizzarsi come segue:**

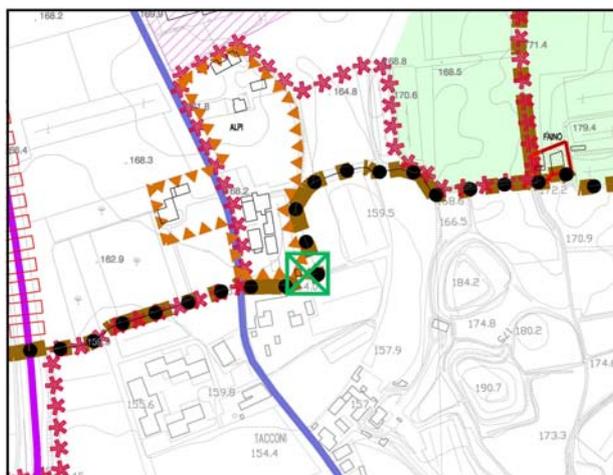
- mc. 6.000 per strutture a destinazione turistico-ricettiva, per la realizzazione di un Ecoborgo nell'ambito dell'agricoltura sostenibile ed ecologica, all'interno di tale ambito ad ovest della strada per Calmasino;
- la restante volumetria di mc. 6.500 potrà essere recuperata fuori ambito come credito edilizio da collocarsi all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo individuati dal P.A.T., anche per la realizzazione delle strutture per "centro aziendale, centro per la biodiversità e attività di ricerca, centro didattico a servizio dell'Ecoborgo".

Sempre in tale ambito (nel rispetto dei limiti dimensionali stabiliti per l'A.T.O. 3), oltre a eventuali ampliamenti per riorganizzazione funzionale delle strutture esistenti per la promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali, è ammesso l'insediamento di attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti provenienti dal settore agricolo, **fatta esclusione per attività di lavorazione carni.**

La riqualificazione dell'intero ambito deve raccordarsi con le direttrici preferenziali per l'organizzazione della rete dei servizi-attrezzature-sistemazioni per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto secondo modalità disciplinari di cui all'art. 9.4 delle presenti N.T.



- in prossimità di loc. PRAELLA POGGI, **“un intervento di riqualificazione e riconversione”**, con recupero delle volumetrie di due strutture fatiscenti ad uso di attività floro-vivaistiche secondo modalità disciplinari di cui all’art. 9.4 delle presenti N.T.
- in loc. POZZOI, **“un ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti”** al cui interno ricade una corte rurale e strutture per la promozione e vendita di prodotti tipici locali. Per tale ambito è prevista una sua riqualificazione e valorizzazione complessiva secondo modalità disciplinari di cui all’art. 9.4 delle presenti N.T. a destinazione residenziale e commerciale entro i limiti dimensionali dell’A.T.O. La riqualificazione dell’ambito deve raccordarsi con le direttrici preferenziali per l’organizzazione della rete dei servizi attrezzature-sistemazioni per l’ospitalità e visitazione del territorio aperto.
- in loc. NAIANO, **“un intervento di riqualificazione e riconversione”** del complesso della corte rurale “Azienda agricola Naiano” attraverso una ristrutturazione e cambio d’uso delle strutture esistenti, previa rilettura e aggiornamento, da definirsi in sede di P.I., della trattazione disciplinare e normativa prevista dalla Programmazione urbanistica previgente, per una loro destinazione a funzioni:
  - residenziali a soddisfacimento esigenze abitative della proprietà con ristrutturazione e recupero di volumi esistenti;
  - turistico ricettive con ristrutturazione e recupero di volumi esistenti e loro ampliamento a promozione e valorizzazione del territorio;
  - commerciali per promozione e vendita prodotti aziendali con ristrutturazione e recupero di volumi esistenti.La riqualificazione del complesso è subordinata a intervento secondo modalità disciplinari di cui all’art. 9.4 delle presenti N.T. e in conformità alla rilettura della trattazione disciplinare e normativa prevista dalla Programmazione urbanistica previgente nel rispetto di un tetto volumetrico massimo, esistente ed eventuale suo ampliamento, entro i limiti dimensionali dell’A.T.O.
- in loc. ALPI, **“un intervento di riqualificazione e riconversione”**, per un riordino e ricomposizione volumetrica dell’edificato esistente secondo modalità disciplinari di cui all’art. 9.4 delle presenti N.T. a destinazione residenziale entro i limiti dimensionali dell’A.T.O.



Errore. Riferimento a collegamento ipertestuale non valido.

### 2.3 – Accessibilità

- Predisposizione di percorsi escursionistici e ciclopedonali, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- riorganizzazione della viabilità di connessione extraurbana (S.P. n. 31 per Bardolino e S.P. n. 29 Pozzo dell'Amore) mediante rotatorie di moderazione e snellimento del traffico.

### 3. Funzioni attribuite

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni e attività residenziali, commerciali/direzionali, produttive, turistico/ricettive da previsione P.A.T.;
- attività agricole, didattico-culturali, attività connesse con la predisposizione e organizzazione della rete dei servizi/attrezzature/sistemazioni per l'ospitalità e la visitazione del territorio.

### 4. Dimensionamento

#### 4.1 – Stato di fatto

Superficie territoriale:	mq. 5.495.834
Abitanti residenti:	n. 352
Totale aree a standards da P.R.G. esistenti/previste:	mq. 8.093 - mq/ab. 22,99
<u>Fa – istruzione</u>	mq. 0
- di proprietà comunale	mq. 0
- di previsione P.R.G.	mq. 0
<u>Fb – attrezzature interesse comune</u>	mq. 1.377
- di proprietà comunale	mq. 1.377
- di previsione P.R.G.	mq. 0
<u>Fc – gioco, parco e sport</u>	mq. 2.690
- di proprietà comunale	mq. 0
- di previsione P.R.G.	mq. 2.690
<u>Fd – parcheggi</u>	mq. 4.026
- di proprietà comunale	mq. 855
- di previsione P.R.G.	mq. 3.171

#### 4.2 – Previsione P.A.T.

<b>A.T.O. 3: Piana Centrale</b>					
<b>Carico insediativo aggiuntivo abitante teorico mc. 150</b>			<b>Standards Urbanistici richiesti</b>		
			Primari	Secondari	
<b>A</b>	<b>Residenziale *</b>	mc.	<del>58.000</del> <b>47.000</b>	15mq/ab	15mq/ab
<b>B</b>	Attività compatibili con residenza** - n. ml. 3,00	mq.	2.503	100mq/100mq S.L.P.	
<b>C</b>	Industria-Artigianato-Commercio/ anche per grande strutt. di vendita - sup. di zona	mq.	32.000	10mq/100mq sup. di zona	
<b>D</b>	Turistico/Ricettivo	mc.	25.000	15mq/100mc	
<b>TOTALE</b>		<b>Ab. teorici (A)</b>	<b>Standards Urbanistici mq. (A / B / C / D)</b>		
		<b>-387 313</b>	<b>A: 11.610 9.390 mq (387 313 ab x 30 mq/ab)</b> <b>B: 2.503 mq</b> <b>C: 3.200 mq</b> <b>D: 3.750 mq</b>		
<p>* Di cui mc. 48.000 <b>37.000</b> da interventi di riqualificazione e riconversione  ** Di cui mq. 2.200 da interventi di riqualificazione e riconversione</p>					

## **ATO 4 – MISTO MONTEAN/CASSETTE/PELLIZZARA**

### **1. Identificazione**

L'A.T.O. 4 – MISTO MONTEAN/CASSETTE/PELLIZZARA, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "misto agricolo – residenziale – produttivo", comprende il territorio racchiuso a nord/est tra la valle del Tasso e il tracciato dell'A22 in cui sono presenti insediamenti produttivi (loc. Montean), turistico/ricettivi e ludico/ricreativi (Hotel Eurocongressi e Parco acquatico Rio Valli) e vari nuclei residenziali sparsi (loc. Casette, Mastego, Pellizzara).

In tale ambito sono anche presenti elementi ed edifici storico-culturali come diverse corti rurali, ed ambiti di centro storico.

L'accessibilità all'A.T.O. 4 è garantita principalmente dalla rete di viabilità locale che si diramano al suo interno.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- Tutela e conservazione del paesaggio agrario e rispetto dei caratteri rurali tipici dell'ambiente (cordoni morenici, sentieri rurali, coltivazioni e sistemazioni agricole tradizionali);
- promozione e sviluppo delle attività lavorative agricolo/economiche tipiche legate al turismo e marketing del territorio;
- ampliamento dell'area a parco comunale racchiusa tra l'insediamento produttivo in loc. Montean, il parco acquatico Rio Valli e il nucleo residenziale in loc. Casette, a raccordo con la predisposizione della rete dei servizi/attrezzature/sistemazioni per l'ospitalità e visita del territorio aperto prevista per gli A.T.O. 5 – VALLE DEL TORRENTE TASSO e A.T.O. 3 PIANA CENTRALE, nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio comunale.

#### **2.2 – Insediamenti**

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico/culturale presente nell'A.T.O. (centri storici, corti rurali), mediante una attenta rilettura e aggiornamento, da definirsi in sede di P.I., della trattazione disciplinare e normativa prevista dalla Pianificazione vigente;
- ammissibilità di interventi secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre che di modesti ampliamenti dei brani insediativi presenti nell'A.T.O. con interventi di ricucitura e completamento, sempre nel rispetto del dimensionamento dell'A.T.O. stesso;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi in funzione delle esigenze residenziali, delle attività agricole, e a promozione dell'attività agrituristica nel nucleo abitato individuato all'interno dell'A.T.O. come ambiti di edificazione diffusa (tali interventi dovranno essere principalmente volti ad una riqualificazione dell'aggregato insediativo e a un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici, sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) oltre che per la predisposizione di "luoghi attrezzati" per la sosta, visita e ospitalità in campagna e per attività ludico-ricreative, da definirsi in sede di P.I., per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- organizzazione dell'area, adiacente all'A22, a servizio di attrezzature e attività di supporto alla mobilità autostradale e per la sosta attrezzata camper/caravan/camion;

#### **2.3 – Accessibilità**

- Riorganizzazione della viabilità urbana di accesso all'A.T.O. mediante rotatoria di moderazione e snellimento del traffico in prossimità del sottopasso dell'A22.

### 3. Funzioni attribuite

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni e attività residenziali, commerciali/direzionali, produttive, turistico/ricettive da previsione P.A.T.;
- attività agricole e boschive, attività connesse con la predisposizione e organizzazione della rete dei servizi/attrezzature/sistemazioni per l'ospitalità e la visitazione del territorio.

### 4. Dimensionamento

#### 4.1 – Stato di fatto

Superficie territoriale:	mq. 1.232.835
Abitanti residenti:	n. 399
Totale aree a standards da P.R.G. esistenti/previste:	mq. 303.512 - mq/ab. 760,68
<u>Fa – istruzione</u>	mq. 0
- di proprietà comunale	mq. 0
- di previsione P.R.G.	mq. 0
<u>Fb – attrezzature interesse comune</u>	mq. 4.606
- di proprietà comunale	mq. 0
- di previsione P.R.G.	mq. 4.606
<u>Fc – gioco, parco e sport</u>	mq. 288.555
- di proprietà comunale	mq. 298.183
- di previsione P.R.G.	mq. 1.452
<u>Fd – parcheggi</u>	mq. 10.351
- di proprietà comunale	mq. 7.170
- di previsione P.R.G.	mq. 3.181

#### 4.2 – Previsione P.A.T.

<b>A.T.O. 4: Misto Montean/Casette/Pellizzara</b>					
<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> abitante teorico mc. 150				<b>Standards Urbanistici richiesti</b>	
				Primari	Secondari
A	Residenziale *	mc.	64.000	15mq/ab	15mq/ab
B	Attività compatibili con residenza - n. mc. 300	mq.	600	100mq/100mq	S.L.P.
C	Industria e Artigianato** - sup. di zona	mq.	21.000	10mq/100mq	sup. di zona
D	Turistico/Ricettivo	mc.		15mq/100mc	
<b>TOTALE</b>		<b>Ab. teorici (A)</b>	<b>Standards Urbanistici mq. (A / B / C / D)</b>		
		427	A: 12.810 mq (427 ab x 30 mq/ab) B: 600 mq. C: 2.100 mq. D:		
* Compreso carico residuo da P.R.G. Vigente pari a mc. 54.000					
** Superficie residua da P.R.G. Vigente					

## **ATO 5 – VALLE DEL TORRENTE TASSO**

L'A.T.O. 5 – VALLE DEL TORRENTE TASSO, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" e al sottoinsieme "tutela paesaggistica", comprende il territorio che si estende ad est lungo il corso del torrente Tasso ed è caratterizzato dalle valenze di pregio naturalistico ambientale della valle omonima e dalla presenza di alcune corti rurali. Tale A.T.O. assieme all'A.T.O. 1 – Cerial costituisce l'insieme delle più significative caratterizzazioni paesaggistico-ambientali che marcano il territorio comunale. L'accessibilità all'A.T.O. 5 è garantita da strade vicinali e da percorsi ciclopedonali/escursionistici.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- Tutela e conservazione delle connotazioni boschive e naturalistico-ambientali del territorio promuovendo interventi per la sua difesa e riqualificazione;
- interventi di valorizzazione delle caratterizzazioni naturalistico-ambientali dell'A.T.O. mediante predisposizione di una rete di elementi esistenti e/o programmati afferenti il turismo del territorio e l'ospitalità (percorsi pedonali e ciclopedonali, aree di sosta attrezzata per la visitazione e l'ospitalità, strutture di promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali, strutture per attività didattico/culturali/museali, percorsi di visitazione di interesse archeologico-naturalistico, balconate panoramiche). Gli interventi di valorizzazione paesaggistico-ambientale dell'A.T.O. dovranno integrarsi e raccordarsi con quelli per gli A.T.O. 1 – CERIEL e A.T.O. 3 – PIANA CENTRALE, nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio comunale;
- valorizzazione ed integrazione delle risorse presenti nell'A.T.O. e nei territori comunali limitrofi, attraverso la definizione di un sistema continuo di aree protette, utile alla conservazione della biodiversità.

#### **IN PARTICOLARE IL P.A.T. NELLA CARTA DELLA TRASFORMABILITA' INDIVIDUA:**

- ~~in loc. PROGNO, "un ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti" al cui interno ricade il complesso agrituristico Val del Tasso; per l'ambito è previsto un intervento di riqualificazione e riorganizzazione a destinazione residenziale entro i limiti dimensionali dell'A.T.O. secondo modalità disciplinari di cui all'art. 9.4 delle presenti N.T.~~

#### **2.2 – Insediamenti**

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico/culturale presente nell'A.T.O. (corti rurali), mediante una attenta rilettura e aggiornamento, da definirsi in sede di P.I., della trattazione disciplinare e normativa prevista dalla Pianificazione vigente;
- ammissibilità di interventi edilizi secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente. ~~oltre a limitati nuovi interventi di incremento residenziale (per lo più derivanti da interventi di riqualificazione e riconversione funzionale di strutture esistenti) diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale dell'A.T.O. (con specifico riferimento all'ambito individuato dal P.A.T.).~~

#### **2.3 – Accessibilità**

- Predisposizione di percorsi escursionistici e ciclopedonali, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, da

definirsi in sede di P.I., per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

### 3. Funzioni attribuite

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- ~~funzioni e attività residenziali da previsione P.A.T.;~~
- attività agricole e boschive, attività connesse con la predisposizione e organizzazione della rete dei servizi/attrezzature/sistemazioni per l'ospitalità e la visitazione del territorio.

### 4. Dimensionamento

#### 4.1 – Stato di fatto

Superficie territoriale:	mq. 1.461.948,00
Abitanti residenti:	n. 25
Totale aree a standards da P.R.G. esistenti/previste:	mq. 12.060 - mq/ab. 482,40
<u>Fa – istruzione</u>	mq. 0
- di proprietà comunale	mq. 0
- di previsione P.R.G.	mq. 0
<u>Fb – attrezzature interesse comune</u>	mq. 980
- di proprietà comunale	mq. 0
- di previsione P.R.G.	mq. 980
<u>Fc – gioco, parco e sport</u>	mq. 11.080
- di proprietà comunale	mq. 11.080
- di previsione P.R.G.	mq. 0
<u>Fd – parcheggi</u>	mq. 0
- di proprietà comunale	mq. 0
- di previsione P.R.G.	mq. 0

#### 4.2 – Previsione P.A.T.

<b>A.T.O. 5: Valle del torrente Tasso</b>											
<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>				<b>Standards Urbanistici richiesti</b>							
abitante teorico mc. 150				Primari	Secondari						
<b>A</b>	Residenziale *	mc.	<del>1.000</del>	15mq/ab	15mq/ab						
<b>B</b>	Attività compatibili con residenza - h. ml. 3,00	mq.		100mq/100mq S.L.P.							
<b>C</b>	Industria e Artigianato - sup. di zona	mq.		10mq/100mq sup. di zona							
<b>D</b>	Turistico/Ricettivo	mc.		15mq/100mc							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%; padding: 5px;"><b>TOTALE</b></th> <th style="width: 25%; padding: 5px;"><b>Ab. teorici (A)</b></th> <th style="width: 60%; padding: 5px;"><b>Standards Urbanistici mq. (A / B / C / D)</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;"><del>7</del></td> <td style="padding: 5px;">A: 210 mq (<del>7 ab x 30 mq/ab</del>) B: C: D:</td> </tr> </tbody> </table>						<b>TOTALE</b>	<b>Ab. teorici (A)</b>	<b>Standards Urbanistici mq. (A / B / C / D)</b>		<del>7</del>	A: 210 mq ( <del>7 ab x 30 mq/ab</del> ) B: C: D:
<b>TOTALE</b>	<b>Ab. teorici (A)</b>	<b>Standards Urbanistici mq. (A / B / C / D)</b>									
	<del>7</del>	A: 210 mq ( <del>7 ab x 30 mq/ab</del> ) B: C: D:									
* Da interventi di riqualificazione e riconversione											

## **ATO 6 – CAMPORENGO**

### **1. Identificazione**

L'A.T.O. 6 – CAMPORENGO, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "misto a dominante produttiva", è costituito dall'insediamento produttivo di carattere intercomunale che si estende all'estremità nord/est, collocato tra la valle del Tasso e la S.P. n. 11, a confine con gli insediamenti produttivi dei Comuni di Rivoli Veronese e Affi. Tale ambito, oltre dalle visuali sui rilevati collinari della valle del Tasso, è connotato dalla presenza della corte rurale in loc. Colombara. L'accessibilità all'A.T.O. 5 è garantita principalmente dalla viabilità di connessione extraurbana della S.P. n. 11 della Val d'Adige che delimita l'insediamento produttivo.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- Rafforzamento dell'organizzazione delle aree a servizi e interventi di mitigazione con elementi di arredo e mascherature arboree, percorsi ciclopeditoni di distribuzione interna e a raccordo con l'organizzazione della rete dei servizi prevista per l'A.T.O. 5 – Valle del torrente Tasso

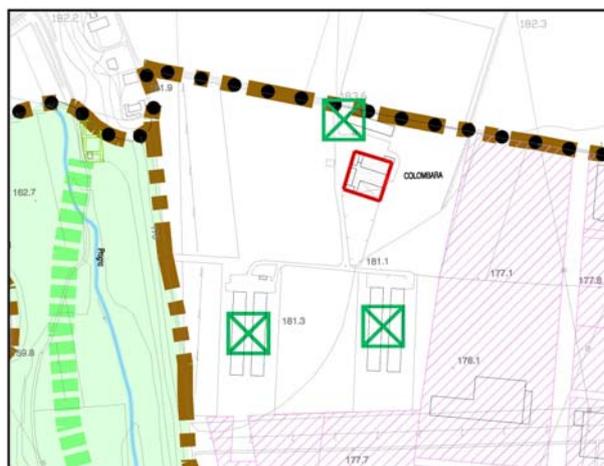
#### **2.2 – Insediamenti**

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico/culturale presente nell'A.T.O. (corte rurale), mediante una attenta rilettura e aggiornamento, da definirsi in sede di P.I., della trattazione disciplinare e normativa prevista dalla Pianificazione vigente;
- ammissibilità di interventi edilizi di espansione dell'insediamento produttivo secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente, nuovi interventi di ampliamento dell'insediamento produttivo (ad uso industriale/artigianale) e di riqualificazione e riconversione di strutture esistenti (ad uso turistico/ricettivo) secondo indicazioni del P.A.T.

### **IN PARTICOLARE IL P.A.T. NELLA CARTA DELLA TRASFORMABILITA' INDIVIDUA:**

- in loc. COLOMBARA, "**interventi di riqualificazione e riconversione**", su capannoni agricoli esistenti per un riordino e riqualificazione dell'intero ambito a destinazione turistico-ricettiva entro i limiti dimensionali dell'A.T.O. secondo modalità disciplinari di cui all'art. 9.4 delle presenti N.T., comunque con P.U.A. anche per stralci funzionali.

**In sede di formazione del P.I. si prescrive che dovrà essere individuato l'ambito ove avverrà il recupero delle volumetrie dei capannoni esistenti; tale ambito dovrà essere collocato in modo da garantire adeguata tutela alla corte rurale "La Colombara" e al contesto circostante.**



### 2.3 – Accessibilità

- Miglioramento dell'organizzazione della viabilità di accesso all'insediamento produttivo e del suo connettivo viario di distribuzione interna, anche con rafforzamento della dotazione di elementi di arredo e schermature arboree (fasce tampone boscate, siepi arboree lungo le recinzioni fronte strada, ecc.)

### 3. Funzioni attribuite

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni e attività commerciali/direzionali, industriali e artigianali, turistico/ricettive da previsione P.A.T.

### 4. Dimensionamento

#### 4.1 – Stato di fatto

Superficie territoriale:	mq. 843.448,00
Abitanti residenti:	n. 53
Totale aree a standards da P.R.G. esistenti/previste:	mq. 47.731 - mq/ab. 900,58
<u>Fa – istruzione</u>	mq. 0
- di proprietà comunale	mq. 0
- di previsione P.R.G.	mq. 0
<u>Fb – attrezzature interesse comune</u>	mq. 16.725
- di proprietà comunale	mq. 0
- di previsione P.R.G.	mq. 16.725
<u>Fc – gioco, parco e sport</u>	mq. 18.682
- di proprietà comunale	mq. 18.682
- di previsione P.R.G.	mq. 0
<u>Fd – parcheggi</u>	mq. 12.324
- di proprietà comunale	mq. 12.324
- di previsione P.R.G.	mq. 0

#### 4.2 – Previsione P.A.T.

<b>A.T.O. 6: Camporengo</b>					
<b>Carico insediativo aggiuntivo abitante teorico mc. 150</b>				<b>Standards Urbanistici richiesti</b>	
				Primari	Secondari
A	Residenziale	mc.		15mq/ab	15mq/ab
B	Attività commerciali/direzionali -n. mt.3,00	mq.	500	100mq/100mq S.L.P.	
C	Industria e Artigianato - sup. di zona	mq.	20.000	10mq/100mq sup. di zona	
D	Turistico/Ricettivo *	mc.	20.000	15mq/100mc	
<b>TOTALE</b>	<b>Ab. teorici (A)</b>	<b>Standards Urbanistici mq. (A / B / C / D)</b>			
		A: B: 500 mq. C: 2.000 mq D: 3.000 mq			
* Da interventi di riqualificazione e riconversione					

## **ATO 7 – SEGA**

### **1. Identificazione**

L'A.T.O. 7 – SEGA, che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "misto a dominante residenziale", comprende il territorio della frazione Sega posta all'estremità sud/est del Comune di Cavaion tra il canale Biffis e il fiume Adige e caratterizzato da un impianto insediativo a forma compatta, con prevalenti funzioni residenziali e distinta immagine urbana valorizzata da nuclei di centro storico, aree a servizi, dal corso del fiume Adige, attività produttive/commerciali/direzionali, ecc. All'esterno del nucleo urbano, a ridosso del canale Biffis ricade la corte rurale in loc. Pigno Sega. L'accessibilità all'A.T.O. 7 è garantita dalla viabilità comunale che scende da Cavaion e dalla viabilità di connessione extraurbana S.P. n. 11 della Val d'Adige e S.P. n. 27a Napoleonica.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

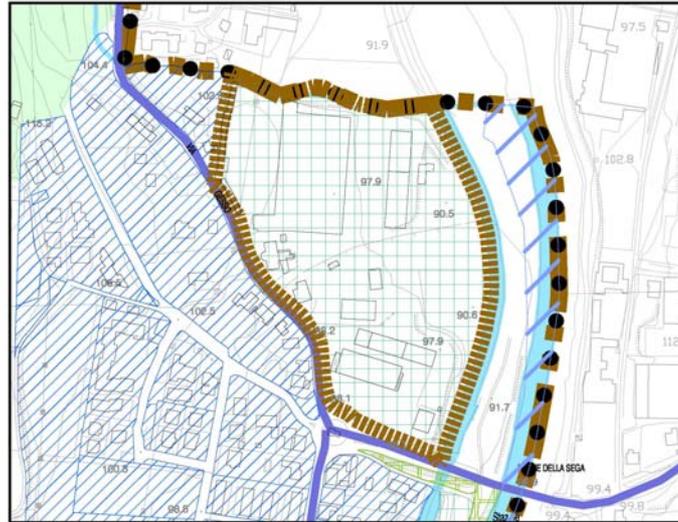
- Tutela e valorizzazione delle specificità e caratterizzazioni morfologico ambientali e storico/culturali presenti nel territorio;
- potenziamento della struttura delle aree a servizi di interesse comune poste a est dell'A.T.O. per la formazione di un parco fluviale lungo l'Adige (con rimozione degli elementi di degrado presenti).

#### **2.2 – Insediamenti**

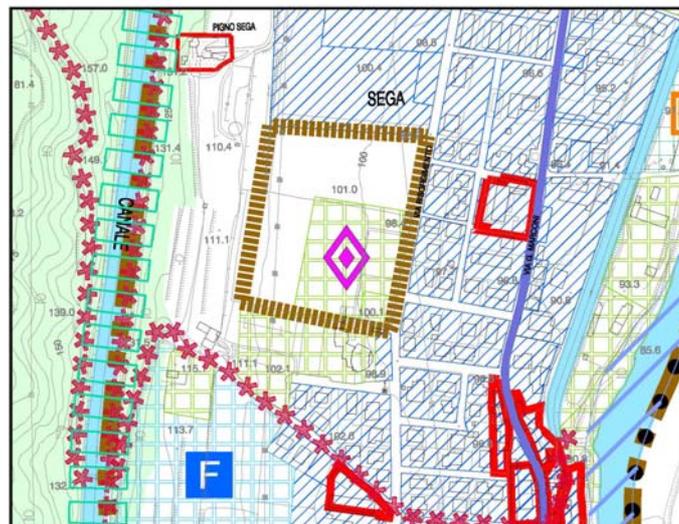
- Tutela, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico/culturale presente nell'A.T.O. (centri storici, corte rurale), mediante una attenta rilettura e aggiornamento, da definirsi in sede di P.I., della trattazione disciplinare e normativa prevista dalla Pianificazione vigente;
- ammissibilità di interventi secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre a nuovi interventi di incremento residenziale, commerciale/direzionale, (per lo più derivanti da riqualificazioni e riconversioni di strutture esistenti) diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale dell'A.T.O., con riferimento agli ambiti individuati dal P.A.T. tra loc. Ragano e ponte della Sega (riqualificazione e riconversione funzionale strutture insediamenti produttivi lavorazione marmo esistenti) e nel luogo centrale della frazione in prossimità della chiesa (nel quale è tra l'altro previsto uno punto di riferimento urbano a rafforzamento dell'identità della frazione).

### **IN PARTICOLARE IL P.A.T. NELLA CARTA DELLA TRASFORMABILITA' INDIVIDUA:**

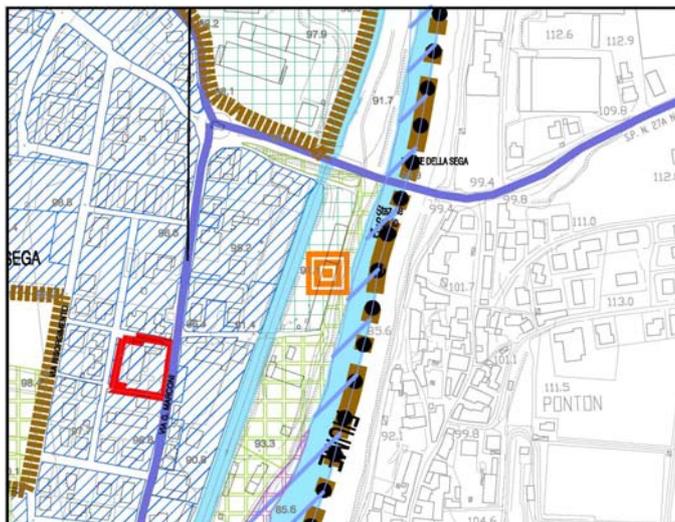
- in prossimità di loc. RAGANO **"un ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti"** al cui interno ricade **"l'area di riqualificazione e riconversione"** occupata dalle strutture degli insediamenti di lavorazione del marmo delle ditte CEV marmi&graniti e Biasi Emilio & Figli. Per tale ambito, nel quadro di una riconnotazione della frazione Sega, è prevista una complessiva riqualificazione e riconversione a destinazione residenziale e commerciale-direzionale entro i limiti dimensionali dell'A.T.O. secondo modalità disciplinari di cui all'art. 9.4 delle presenti N.T., comunque con P.U.A. anche per stralci funzionali, con obbligo di collocare le aree standards a verde e le aree di mitigazione lungo la fascia fluviale.



- in prossimità della chiesa parrocchiale, **“un ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti”** al cui interno ricade un’area a servizi di interesse comune da pianificazione vigente. Per tale ambito, data la sua centralità, nel quadro di una riconnotazione della frazione Sega, è previsto un intervento di complessiva riqualificazione a destinazione residenziale e commerciale/direzionale, con la realizzazione di un punto di riferimento urbano (di aggregazione per la collettività quale una piazza), entro i limiti dimensionali dell’A.T.O., secondo modalità disciplinari di cui all’art. 9.4 delle presenti N.T., comunque con P.U.A. anche per stralci funzionali, con organizzazione compositiva improntata preferenzialmente su tipologie a blocco disposte a “L” sui due lati a margine dell’area a servizi di interesse comune da sistemarsi a piazza.



- tra il fiume Adige e il canale dell'Agro **"un'area di riqualificazione e riconversione"** in cui ricade un'opera incongrua/elemento di degrado. Per tale area è prevista la rimozione dell'elemento di degrado, con suo parziale recupero volumetrico attraverso i meccanismi del credito edilizio, e una complessiva sistemazione a parco fluviale e servizi, secondo modalità disciplinari di cui all'art. 9.4 delle presenti N.T., a garanzia di raccordo e continuità con l'adiacente area a servizi da programmazione vigente.



### 2.3 – Accessibilità

- Riqualificazione a scala urbana dei tratti viari che attraversano il la frazione di Sega, con interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti di elementi di arredo, marciapiedi, ecc.

### 3. Funzioni attribuite

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni e attività residenziali, commerciali/direzionali da previsione P.A.T.;
- attività didattico/culturali/ricreative, attività connesse con la realizzazione del parco fluviale lungo l'Adige.

### 4. Dimensionamento

#### 4.1 – Stato di fatto

Superficie territoriale:	mq. 859.300,00
Abitanti residenti:	n. 993
Totale aree a standards da P.R.G. esistenti/previste:	mq. 103.788 - mq/ab. 104,52
<u>Fa – istruzione</u>	mq. 0
- di proprietà comunale	mq. 0
- di previsione P.R.G.	mq. 0
<u>Fb – attrezzature interesse comune</u>	mq. 16.006
- di proprietà comunale	mq. 1.713
- di previsione P.R.G.	mq. 14.293
<u>Fc – gioco, parco e sport</u>	mq. 77.482
- di proprietà comunale	mq. 35.417
- di previsione P.R.G.	mq. 42.065

<u>Fd – parcheggi</u>	mq. 10.300
- di proprietà comunale	mq. 7.647
- di previsione P.R.G.	mq. 2.653

#### 4.2 – Previsione P.A.T.

<b>A.T.O. 7: Sega</b>					
<b>Carico insediativo aggiuntivo abitante teorico mc. 150</b>				<b>Standards Urbanistici richiesti</b>	
				Primari	Secondari
A	Residenziale * <b>-***</b>	mc.	<del>40.000</del> <b>83.535</b>	15mq/ab	15mq/ab
B	Attività compatibili con residenza** - h. mc. 3,00	mq.	2.500	100mq/100mq S.L.P.	
C	Industria e Artigianato - sup. di zona	mq.		10mq/100mq sup. di zona	
D	Turistico/Ricettivo	mc.		15mq/100mc	
<b>TOTALE</b>		<b>Ab. teorici (A)</b>	<b>Standards Urbanistici mq. (A / B / C / D)</b>		
		<b>-267 557</b>	A: <del>8.010</del> <b>16.710</b> mq (267 557 ab x 30 mq/ab) B: 2.500 mq C: D:		
<p>* Di cui mc. 30.000 da interventi di riqualificazione e riconversione  ** Di cui mq. 2.500 da interventi di riqualificazione e riconversione  *** <b>Compreso carico residuo da P.R.G. vigente pari a mc. 43.535</b></p>					