COMUNE DI

# MASI

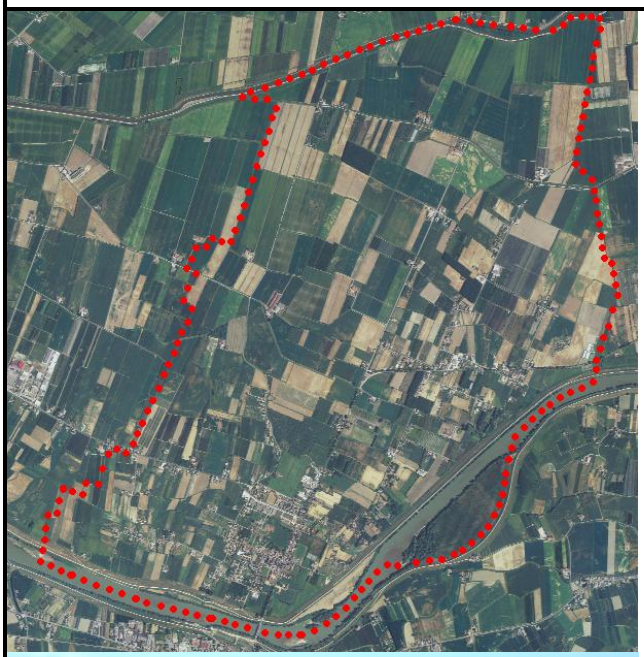
PROVINCIA DI PADOVA

**P.A.T.**

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

| ELABORATO: | A.7 | TAVOLA: | | SCALA | |
|---|---|---|---|---|---|

# NORME TECNICHE



**ADOTTATO:**

**APPROVATO:**

**IL SINDACO:**
**Cosimo Galassini**

**IL SEGRETARIO COMUNALE:**

**I PROGETTISTI:**

**Urbanista:**
**Dott. Mauro Costantini**

**CONTRIBUTI SPECIALISTICI:**

**Geologo:**
**Dott. Filippo Baratto**
**Dott. Alberto Dacome**

**Agronomo:**
**Dott. Giorgio Chieregato**

**Informatizzazione:**
**GEMMLAB**

**DATA:** **dicembre 2015**

## INDICE:

TITOLO I - NORME GENERALI ..... 4
CAPO I ..... 4
ART. 1 APPLICAZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE ..... 4
ART. 2 FINALITÀ DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO ..... 4
ART. 3 ELABORATI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO ..... 6
ART. 4 EFFICACIA, FORMAZIONE ED ATTUAZIONE, ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI ..... 7
ART. 5 PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE – PIANO DI ASSETTO DEL TERRIORIO INTERCOMUNALE DEL MONTAGNANESE ..... 10
ART. 6 CONTENUTI PREVALENTI E RAPPORTO TRA PAT, PI E PUA ..... 13
CAPO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DI PIANO ..... 14
ART. 7 PEREQUAZIONE URBANISTICA ..... 14
ART. 8 RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO ..... 16
ART. 9 COMPENSAZIONE URBANISTICA ..... 19
ART. 10 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI ..... 20
ART. 11 ACCORDO DI PROGRAMMA ..... 22
ART. 12 INCENTIVI PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI, USO CORRETTO DELLE FONTI ENERGETICO SVILUPPO DELLE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE RIDUZIONE DELLE EMISSIONI DI GAS CLIMALTERANTI ..... 22
ART. 13 CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ' PRODUTTIVE, PER LE VARIANTI DI CUI AL DPR 447/98 ..... 24
TITOLO II - NORME SPECIFICHE – VINCOLI – INVARIANTI – FRAGILITA' ..... 26
CAPO I – NORME DI TUTELA ..... 26
ART. 14 CENTRO STORICO ..... 26
ART. 15 EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO MONUMENTALE ..... 31
ART. 16 DISTANZE DA SPECIFICI ELEMENTI ..... 32
16.1 – depuratori ..... 32
16.2 – allevamenti zootecnici ..... 33
ART. 17 RETE IDROGRAFICA – FASCE DI RISPETTO ..... 36
ART. 18 VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA ..... 37
ART. 19 RISPETTO CIMITERIALE ..... 38
ART. 20 RISPETTO STRADALE ..... 39
ART. 21 RETE NATURA 2000 ..... 40
ART. 22 VINCOLO SISMICO ..... 41
CAPO II – INVARIANTI ..... 43
ART. 23 INVARIANTI STORICO – MONUMENTALI E ARCHITETTONICA ..... 43
ART. 24 INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE ..... 45
ART. 25 INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA ..... 46
ART. 26 INVARIANTI DI NATURA IDROGEOLOGICA ..... 47
CAPO III – FRAGILITÀ ..... 49
ART. 27 COMPATIBILITÀ GEOLOGICA ..... 49
ART. 28 TUTELA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E DELLA FALDA SOTTERRANEA ..... 52
ART. 29 RISCHIO IDRAULICO ..... 53
ART. 30 TUTELE ..... 59
TITOLO III – NORME DELLO SPAZIO URBANO ED EXTRAURBANO ..... 60
CAPO I – SPAZIO URBANO ..... 60
ART. 31 AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA E PROGRAMMATA ..... 60
31.1 - aree di urbanizzazione consolidata ..... 60
31.2 - aree di urbanizzazione programmata ..... 62
ART. 32 AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE ..... 63
ART. 33 AREE PER SERVIZI ..... 63
ART. 34 ATTIVITÀ PRODUTTIVE ..... 67
ART. 35 LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE ..... 70
ART. 36 LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE E ZONE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE ..... 70

**36.1 - limiti fisici alla nuova edificazione ..... 70**
**36.2 - aree di ammortizzazione e transizione ..... 72**
**ART. 37 LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO ..... 73**
**CAPO II – SPAZIO EXTRAURBANO ..... 75**
**ART. 38 SPAZIO EXTRAURBANO ..... 75**
**ART. 39 AREE DI PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA ..... 77**
**ART. 40 AREE RURALI ..... 79**
**ART. 41 EDIFICAZIONE DIFFUSA ..... 82**
**ART. 42 ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA ..... 88**
**TITOLO IV – PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI ... 92**
**ART. 43 NORME SPECIFICHE PER GLI ATO ..... 92**
**ATO 1 - CAPOLUOGO ..... 92**
**ATO 2 – NUCLEO INSEDIATIVO RESIDENZIALE DI COLOMBARE ..... 95**
**ATO 3 – NUCLEI ESTERNI E ZONE AGRICOLE ..... 97**

# TITOLO I - NORME GENERALI
# CAPO I

## ART. 1 APPLICAZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE

La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale. Quest'ultimo ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni, si applica a tutto il territorio comunale articolandosi in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Le presenti norme tecniche, unitamente agli elaborati di cui al successivo articolo 3, indicano, sul territorio comunale, i lineamenti e gli orientamenti programmatici del PAT.

## ART. 2 FINALITÀ DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Gli obiettivi generali che il PAT di Masi intende perseguire coerentemente ai contenuti indicati nel Documento Preliminare, sono:

a) consolidamento e completamento della dimensione di urbana e quartiere del sistema insediativo centrale anche con il potenziamento delle funzioni a servizio della collettività;
b) riordino e salvaguardia della struttura insediativa diffusa, organizzata per nuclei e borghi, a presidio del territorio, con il potenziamento delle infrastrutture di servizio e della rete di collegamento anche di carattere ciclo pedonale;
c) limitazione del consumo di territorio agricolo di pregio contenendo l'espansione residenziale e produttiva, privilegiando la rifunzionalizzazione degli ambiti interni al perimetro urbano verificato da un'attenta ricognizione dei bordi e trasferimento attività non più compatibili con la residenza;
d) soddisfacimento della domanda edilizia prevalentemente attraverso il recupero e la riqualificazione di contesti già urbanizzati;
e) riorganizzazione della viabilità al fine di favorire la connessione tra le diverse reti stradali di scala territoriale e ridurre il traffico di attraversamento, sopratutto in ambito urbano;
f) incentivazione alla realizzazione di edilizia con contenuti di risparmio energetico e sostenibilità ambientale (bio-architettura);
g) utilizzo sostenibile di risorse limitate, quali il suolo, l'acqua, le fonti energetiche;
h) tutela e valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico culturali del territorio

Gli obiettivi sopra enunciati, saranno perseguiti in conformità ai seguenti principi:

a) sostenibilità ambientale, economica e sociale, verificata e monitorata attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri.

b) sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, mediante:
- garanzia di trasparenza e partecipazione;
- l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;

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

c ) concertazione, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovra comunale, attuativa e di settore;

d) perequazione urbanistica, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:
- dalla realizzazione delle dotazioni territoriale e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;
- dalla realizzazione diretta e/o assunzione degli oneri relativi alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari;
- dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata.

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

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

Il PAT ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale n. 11/2004 delinea conseguentemente le scelte strategiche di assetto e sviluppo per il governo del territorio comunale con le seguenti modalità:
- verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;
- disciplina, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione di livello superiore;
- individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. C della legge regionale n.11/2004 e successive modificazioni;
- detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di cui all'articolo 22 della legge regionale n.11/2004 e con riferimento al PATI del Montagnanese adottato con Delibera del Consiglio Comunale del 2009 di cui recepisce e precisa gli indirizzi tematici specifici;
- detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli articoli 40, 41 e 43 della legge regionale n.11/2004;

- assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della legge regionale n.11/2004 anche individuando standard specifici in relazione alle peculiarità di singoli ambiti territoriali;
- individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
- determina, per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
- definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;
- precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37 della legge regionale n.11/2004;
- detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, ed i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni, in relazione alle specificità territoriali del comune;
- individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al comma 3, lettera c) dell'articolo 13 della legge regionale n.11/2004;
- individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.

## ART. 3 ELABORATI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Il PAT è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione di progetto
- Relazione sintetica
- Banca dati alfa-numerica e vettoriale – quadro conoscitivo – analisi e studi di natura specialistica (geologica, agronomica, ambientale, tav.B.1.1 Carta dell'Uso del Suolo Programmato, tav.B.1.2 Carta dei Servizi)
- Norme Tecniche;
- Rapporto Ambientale VAS;
- Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale VAS
- Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI)
- Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA)
- Elaborati cartografici:
    - Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale (1:10.000)
    - Tavola 2 – Carta delle Invarianti (1:10.000)
    - Tavola 3 – Carta delle Fragilità (1:10.000)
    - Tavola 4 – Carta della Trasformabilità (1:10.000)

## ART. 4 EFFICACIA, FORMAZIONE ED ATTUAZIONE, ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI

Il presente PAT è redatto sulla base di previsioni decennali.
Le varianti al PAT sono adottate ed approvate con le procedure degli articoli 14 e 15 della legge regionale n.11/2004.
Il procedimento di formazione del PAT avviene mediante la procedura prevista dall'art. 14 della legge regionale n. 11/2004 e successiva DGR n. 791 del 31 marzo 2009.
Il PAT si attua attraverso il PI che coerentemente provvederà a individuare e disciplinare le iniziative di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
I Piani e regolamenti di settore (Piano di Zonizzazione Acustica, ecc), o i loro adeguamenti dovranno essere redatti nel rispetto delle previsioni e prescrizioni del PAT e della vigente normativa Nazionale e Regionale, data la valenza dello stesso di strumento di disciplina dell'intero territorio comunale e delle sue problematiche.

Ai sensi dell'articolo 48 comma 5 della LR 11, il P.R.G. previgente mantiene efficacia fino all'approvazione del P.A.T; a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G. previgente diventa il P.I.. per le sole parti compatibili con il P.A.T.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore o di carattere sovra comunale e dalle seguenti norme.

Gli elaborati cartografici conseguentemente alle modifiche introdotte dai punti precedenti, dovranno comunque essere approvati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante.

Nel caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.
Il PI precisa i limiti entro i quali gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro e trasposizione di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PAT nonché, se di iniziativa pubblica, variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc.

Ai fini della valutazione degli effetti ambientali:
a) per le azioni di trasformazione del territorio previste dal PI si dovrà predisporre una scheda di valutazione degli effetti ambientali, nonché la tutela dei centri Storici e dei Beni Culturali di cui all'art. 40 della L.R. n. 11/2004, in cui si dimostri la coerenza con i contenuti del PAT. La valutazione dovrà essere effettuata attraverso le seguenti fasi:

- descrizione dell'azione di trasformazione delle finalità in termini di obiettivi di piano, nonché motivi della scelta rispetto ad altre possibili alternative;
- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti;
- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base del Quadro Conoscitivo di supporto al PAT);
- definizione degli specifici obiettivi che si intendono perseguire con l'azione di trasformazione e dei criteri di valutazione ad essi associati;
- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti;
- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi.

b) per la parte del PI in cui siano previste azioni di trasformazione del territorio da attuarsi tramite interventi diretti, deve essere definita un'apposita disciplina, inserita nelle NTA del PI, che consenta di inquadrare le valutazioni degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove infrastrutture e dagli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi e delle infrastrutture esistenti, negli ambiti delle risorse interessate, nonché di individuare i criteri di valutazione di cui al precedente punto a).
Ai fini della valutazione degli effetti ambientali dei piani e programmi di settore di competenza comunale, ove tali atti di pianificazione producano effetti diretti sulle risorse del territorio, gli stessi dovranno essere integrati da uno specifico elaborato nel quale vengono evidenziate le risorse del territorio comunque interessate dalle azioni di trasformazione e le risorse territoriali di cui si prevede l'utilizzazione. Tale elaborato contiene il prevedibile bilancio complessivo delle risorse derivante dall'attuazione dello strumento di settore, in coerenza con i contenuti del PAT. La valutazione degli effetti ambientali indotti dalle azioni previste dovrà essere effettuata con metodologia analoga a quella indicata al precedente punto a).
Gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici

dovranno essere sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa da parte dell'ente competente.
Dovrà comunque essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi idrici, perseguibile anche attraverso il riutilizzo delle acque usate e/o meteoriche, in coerenza con le finalità dettate dalle vigenti normative in materia. Per ogni nuovo insediamento o per le modifiche di destinazioni d'uso comportanti incremento di produzione di reflui, deve essere valutata preventivamente la presenza di un efficiente sistema di depurazione e smaltimento dei reflui o la possibilità di una sua realizzazione contestuale, che garantisca la tutela del corpo idrico ricettore ed il rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle vigenti normative in materia. In deroga a quanto sopra, in caso di non fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, le trasformazioni saranno ritenute ammissibili solo se venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore, escludendo altresì l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento nonché garantendo il rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica. L'idoneo trattamento depurativo autonomo dovrà essere individuato privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate.
L'eventuale localizzazione di industrie a rischio di incidente rilevante dovrà essere realizzata all'esterno e a debita distanza dei centri abitati e comunque in aree che non comportino un rischio per la popolazione e l'ambiente, in conformità con le norme vigenti. L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe non sarà ammessa nei centri abitati.
Per gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei consumi energetici dovranno garantire e verificare l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi, nonché la possibilità di utilizzo di fonti energetiche alternative, perseguendo le finalità di risparmio energetico e di ottimizzazione dei consumi dettate dalle normative vigenti.
Gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti dovranno dimostrare di avere valutato, per quanto possibile, i fattori climatici e i parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le allocazioni stesse e le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale (massimizzazione del risparmio energetico e di risorse naturali in generale, minimizzazione dell'esposizione ad emissioni di inquinanti in atmosfera, etc.).
I nuovi insediamenti dovranno comunque essere pianificati in coerenza con i contenuti del Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA).
Il grado di approfondimento delle valutazioni disciplinate dal presente articolo dovrà essere commisurato alla tipologia ed all'entità dell'intervento programmato. Il PI dovrà contenere indicazioni e prescrizioni di dettaglio in merito al tipo di valutazione da effettuare per le diverse tipologie di intervento nonché agli interventi per i quali le suddette valutazioni non sono necessarie.

## ART. 5 PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE – PIANO DI ASSETTO DEL TERRIORIO INTERCOMUNALE DEL MONTAGNANESE

Il PAT aderisce agli obiettivi indicati dal PTCP approvato e dal PATI del Montagnanese approvato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/04, in sede di conferenza dei Servizi decisoria del 20.12.2011, e successivamente ratificato con delibera di Giunta Provinciale n. 83 del 05 giugno 2013. L'adeguamento degli elaborati del PAT a quanto previsto dal P.A.T.I., potrà avvenire tramite presa d'atto da parte del Consiglio Comunale. Per quanto non espressamente riportato negli elaborati del PAT, valgono in ogni caso i contenuti del PATI del Montagnanese.

Con la redazione del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 andranno verificati i disposti dell'art. 7 comma 4 delle NTA della Variante al PTRC adottata con DGRV n. 427/2013 in regime di salvaguardia, in particolare per quanto riguarda gli obiettivi e indirizzi di qualità paesaggistica e per l'Ambito n. 33 "Bassa Pianura tra i Colli e l'Adige"; per cui nella Tav. 9 sono inoltre individuate le "Aree ad elevata utilizzazione agricola" riportate alla tavola 3 del PAT

Le previsioni del P.T.R.C. adottato dalla Regione con D.G.R.V. n. 372 del 17.02.2009, comportano per il P.A.T. l'applicazione del regime di salvaguardia.

In particolare i tematismi oggetto del P.A.T.I. del Montagnanese riguardano:
1. sistema ambientale: tutela delle risorse naturalistiche e ambientali; integrità del paesaggio naturale;
2. difesa del suolo: localizzazione e vulnerabilità delle risorse naturali; disciplina generale per la loro salvaguardia;
3. paesaggio agrario e di interesse storico;
4. servizi a scala territoriale;
5. settore turistico ricettivo;
6. sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità;
7. attività produttive;
8. sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile.

Gli Obiettivi specifici dei tematismi oggetto della disciplina del Pati, con specifico riferimento al territorio comunale di Masi fra quelli indicati all'art. 5 delle Norme Tecniche del Pati stesso sono:

**sistema ambientale**
a. individuazione e disciplina delle aree di valore naturale e ambientale;
b. definizione degli obiettivi generali di valorizzazione in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata, in particolare:
   1. tutela e miglioramento delle reti ecologiche: corridoio ecologico principale del fiume Fratta[1], dello Scolo Frattesina [2] e del Fiuma Adige[3], corridoio ecologico secondario di connessione del Fiume Adige - Fratta

[1] Indicato con la sigla "C6" nella tav. A4 del PATI
[2] Indicato con la sigla "C9" nella tav. A4 del PATI
[3] Indicato con la sigla "C11" nella tav. A4 del PATI

2. tutela del paesaggio fluviale in particolare lungo il corso del Fiume Adige ed il Fiume Fratta;
3. salvaguardia dei corsi d'acqua, in particolare del Fiume Adige, del Fiume Fratta, dello Scolo Frattesina (blueways principali) e degli scoli Bidella, Carrediana e Castelbaldo (blueways secondarie);
4. gestione e tutela delle emergenze naturalistiche di carattere idrogeologico, in particolare corsi d'acqua, l'area golenale del Fiume Adige[4];
6. salvaguardia delle emergenze culturali, in particolare del centro Storico e delle emergenze di San Felice e del "Cristo d'Oro";

c. individuazione delle possibili fonti di inquinamento o alterazione delle falde acquifere.

**difesa del suolo**

a. definizione delle aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico e delle aree esondabili, in particolare le zone in prossimità delle porzioni nord delle "valli" della Fratta e in corrispondenza del sistema golenale del Fiume Adige[5];
b. individuazione degli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzarsi;
c. definizione di indirizzi e prescrizioni generali per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare.

**paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico**

a. salvaguardia delle attività e sistemazioni agrarie ambientalmente sostenibili, dei valori archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
b. conservazione o ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali;
c. salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

**paesaggio di interesse storico**:

a. complessi ed edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, di San Felice e del "Cristo d'Oro"[6];
b. il centro storico dl capoluogo;
c. grandi percorsi extraurbani e itinerari di interesse storico-ambientale, in particolare l'itinerario storico ambientale dell'Adige Fratta – Gorzone, itinerario delle sistemazioni agrarie della bonifica[7]; itinerario turistico tra Adige e Fratta[8]
d. sistemazioni agrarie tradizionali e aree delle grandi tenute storiche, aree rappresentative dei paesaggi storici del veneto[9];

**servizi a scala territoriale**

a. individuazione delle parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale, con concentrazione di una o più funzioni strategiche, o di servizi ad alta specificazione

[4] Indicato con la sigla "S7" nella tav. A4 del PATI
[5] Indicate nella tavola A3.1 del PATI
[6] Riportate alla tav. 4del PATI
[7] Indicati con le sigle "I11" e "I9" e "I18" nella tav. A4 del PATI
[8] Indicato con la sigla "T5" nella tav. A4 del PATI
[9] Indicati nella tav. A.3.2 del PATI

economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità, definite "Poli Funzionali";
b. ricognizione dei Poli Funzionali esistenti da consolidare, ampliare e riqualificare;
c. definizione dei criteri per l'individuazione delle caratteristiche morfologiche, dell'organizzazione funzionale e del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni relative;
d. individuazione degli interventi di trasformazione e qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia dei Poli esistenti.

**settore turistico – ricettivo**
a. valutazione della consistenza e dell'assetto delle attività esistenti e promozione dell'evoluzione delle attività turistiche;
b. individuazione di aree e strutture idonee vocate al turismo di visitazione, all'agriturismo, all'attività sportiva;
c. studio sulla dotazione di servizi e rafforzamento delle attrezzature esistenti, secondo modelli culturalmente avanzati (Piano dei Servizi);
d. previsione dell'estensione della rete dei percorsi ciclabili di interesse intercomunale (Piano Provinciale delle Piste Ciclabili);
e. promozione e regolamentazione della navigabilità dei corsi d'acqua di rilievo provinciale inserendoli nei circuiti turistici principali (studio provinciale della "carta nautica");
f. definizione disciplinare di particolari siti e strade panoramiche e previsione di nuovi percorsi per la scoperta e la valorizzazione delle ricchezze naturali e storiche del territorio;
g. recupero e salvaguardia dei prodotti tipici locali, promozione dei vari settori agro-alimentari.

**sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità**
a. definizione della rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggiore rilevanza;
b. definizione della opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo individuando, ove necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;
c. definizione della dotazione di standard e servizi alla viabilità sovracomunale;
d. definizione del sistema della viabilità, della mobilità ciclabile e pedonale di livello sovracomunale.

**attività produttive**
a. valutare la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario, definendo le opportunità di sviluppo – anche in relazione all'impiego di risorse naturali nei processi produttivi – in coerenza con il principio dello "sviluppo sostenibile";
b. individuare le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive;
c. definire l'assetto fisico funzionale degli ambiti specializzati per le attività produttive di rilievo sovracomunale, da confermare e/o potenziare (caratterizzati da effetti sociali, territoriali, ambientali, relazionati con altri comprensori produttivi di livello provinciale, regionale, interregionale);
d. individuare, secondo i criteri dettati dal P.T.R.C. ed in coerenza con i contenuti del P.T.C.P., gli ambiti preferenziali idonei alla pianificazione dei nuovi insediamenti definiti dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale "Montagnanese"

Le specifiche azioni, precisate dal PAT o da definirsi con il PI, sono descritte dalle presenti norme in riferimento ai singoli temi trattati.

## ART. 6 CONTENUTI PREVALENTI E RAPPORTO TRA PAT, PI E PUA

In caso di contrasto tra i diversi elaborati del PAT prevalgono nell'ordine: le norme tecniche, gli elaborati grafici, la relazione di progetto.

Al fine di favorire un diretto rapporto fra le previsioni di dimensionamento residenziale del PAT, e le dinamiche insediative reali, l'attuazione delle indicazioni del PAT attraverso il P.I. potrà avvenire per fasi successive, ognuna delle quali non potrà superare il 40% della volumetria massima prevista dal dimensionamento del Piano.

Ciascuna delle fasi potrà essere attivata una volta che sia stata attuata / convenzionata una percentuale di circa il 60% della volumetria prevista dalla fase precedente.
I limiti di cui al punto precedente non si applicano in caso di attuazione mediante procedura di accordo pubblico-privato di cui al successivo art. 10.

Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI e nei limiti rispetto al PAT di cui al succ. art. 37, possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria indicata nella tavola 4 del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) 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 PUA 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. Il P.I. può prevedere limitate modifiche degli ATO entro il 10 % della superficie e trasposizioni volumetriche tra ATO del 10% fermo restando il dimensionamento massimo del PAT.
Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. nr. 380/2001, ricadenti all'interno del perimetro dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal PAT, sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte dell'Amministrazione Comunale 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 ella Legge 241/90.
In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un PUA salvo l'adeguamento ad eventuali diverse prescrizioni introdotte dal gestore della rete.
Rispetto al PI i PUA possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

## CAPO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DI PIANO

### ART. 7 PEREQUAZIONE URBANISTICA

**Definizione**
Il PAT persegue l'equa distribuzione tra i proprietari delle aree e degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

**Direttive**
La perequazione urbanistica si applica alle zone di trasformazione individuate dal PAT con riferimento alle "linee preferenziali di sviluppo" e/o agli ambiti di riqualificazione, in ambiti unitari di intervento, ossia aree unitarie, o anche distinte ma tra loro dotate di collegamento funzionale; oppure ambiti separati di intervento, ossia aree autonome e distinte da considerare ai fini perequativi quale area unitaria; tali ambiti sono essere oggetto di specifica individuazione in sede di PI.

Sono zone di trasformazione urbanistica le aree che da agricole modificano la loro destinazione in senso urbano, oppure le parti per le quali il PAT e il PI prevedono la sostanziale modifica della struttura urbanistica. In sede di PI potranno essere stabilite le soglie unitarie minime di intervento soggette all'applicazione del presente articolo per gli interventi di completamento del sistema urbano consolidato
Secondo quanto previsto dall'art. 1.2 dell'Allegato n. 2 alle N.T. del P.A.T.I. del Montagnanese, gli interventi previsti nelle aree produttive dai P.R.G. vigenti già disciplinati secondo principi perequativi, nonché gli interventi già convenzionati e quelli i cui procedimenti autorizzativi sono in corso alla data di adozione del P.A.T.I. , purché riguardanti i tematismi oggetto del P.A.T.I., continuano ad essere disciplinati dai Piani Regolatori Generali vigenti al momento dell'adozione del P.A.T.I. stesso

La perequazione urbanistica di norma non si applica nelle aree urbane consolidate, per le quali il PAT prevede la conservazione dell'attuale configurazione urbanistica. Qualora in sede di P.I. vengano individuati ambiti di riqualificazione ai sensi del successivo art. 34, art. 8 o ambiti di trasformazione o integrazione urbana, anche se interni al consolidato e comunque di rilevanza non strategica, si applicano le norme di cui al presente articolo.

**Prescrizioni**
PI, PUA, comparto urbanistico e gli atti di programmazione negoziata, attuano la perequazione, secondo quanto previsto all'articolo 35 della legge regionale n.11/2004, 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 urbanistiche assegnate alle singole aree.
Nel caso in cui gli interventi di cui al punto precedente possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati. In tal caso, nell'ambito degli Accordi Pubblico - Privato, potrà essere concordata la cessione gratuita, da parte del privato proponente, di una eventuale quota aggiuntiva di aree per servizi e/o quote di volumetria edificabile per usi di edilizia residenziale pubblica, finalizzata a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04. Rimarranno esclusi dalla perequazione urbanistica gli interventi edilizi diretti,

ammissibili in assenza di PUA, che necessitino della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti.

Ai fini perequativi, i diritti possono essere trasferiti e utilizzati all'interno di altre aree del territorio comunale, specificatamente individuate dal PI.

La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.). Il P.I. può stabilire criteri diversi per la determinazione della "convenienza pubblica" a fronte di vantaggi di valenza sociale e di interesse collettivo

Qualora nella realizzazione degli interventi perequati si richieda la dotazione di standard territoriali ulteriori rispetto a quelli primari, il PI può consentire la realizzazione anche in ATO diversi da quelli dell'intervento di opere di valore equivalente finalizzate al miglioramento delle infrastrutture pubbliche e/o dell'arredo urbano mediante la stipula di accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, il PI, i piani urbanistici attuativi, i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, nell'ambito di opportuni accordi pubblico – privati, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37 della legge regionale n.11/2004, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04 mediante la stipula di accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04.

La quota aggiuntiva (aree per servizi e/o volumetria e/o superficie edificabile ERP e/o supporto attività artigianali d'interesse storico – testimoniale - artistico) eventualmente ceduta al Comune nell'ambito della perequazione, possono essere utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche, realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica e per gli interventi di compensazione e/o credito edilizio. La quota aggiuntiva di cui sopra sarà definita all'interno dell'accordo pubblico-privato finalizzato a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento. L'accordo indicherà esplicitamente le finalità o i fattori di beneficio pubblico, per conseguire i quali l'eventuale quota aggiuntiva sarà utilizzata.

Nel caso che il P.A.T. consenta più opzioni localizzative con particolare riguardo agli interventi di nuove urbanizzazioni, il Comune può – con appositi avvisi pubblici – invitare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, a trasmettere, ai sensi dell'art. 17, c. 4, della L.R. n. 11/2004, proposte di intervento, nei termini previsti nell'avviso e secondo le modalità di cui all'allegato 2 punto 1.3 delle Norme tecniche del PATI del Montagnanese. Nel caso le proposte assumano rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale può selezionare con il P.I. la proposta di accordo pubblico-privato più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell'avviso pubblico, da attuarsi mediante P.U.A. con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

L'Amministrazione comunale valuta quindi le proposte in base alla rispondenza con gli obiettivi urbanistici derivanti principalmente dalle strategie del P.A.T. o dal programma triennale delle opere pubbliche ed in base agli standards di qualità urbana ed ecologico – ambientale previsti dal P.A.T.

La valutazione delle proposte dovrà basarsi dunque principalmente su criteri qualitativi e prestazionali, oltre che in base alla convenienza pubblica in termini economici.

La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.). Alla stima della "convenienza pubblica" dovrà quindi concorrere la valutazione di eventuali fattori di beneficio pubblico conseguibili a seguito della attuazione della trasformazione urbanistica proposta dal privato, atti a conseguire gli obiettivi di miglioramento della qualità della vita espressi nel P.A.T., vantaggi di valore sociale, di interesse collettivo e strategico, difficilmente valutabili in termini economici.

Qualora l'Amministrazione Comunale non intenda attuare i nuovi interventi di urbanizzazione o riqualificazione con la procedura del bando, e per le aree per cui non se ne rilevi l'opportunità, l'Amministrazione adotta una delibera di indirizzo, di Giunta Comunale, che riporta:

- i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione
- i parametri dimensionali dell'intervento;
- i criteri per valutare, anche economicamente, la "convenienza pubblica" dell'intervento;
- elaborati, documentazione e garanzie richieste;
- tempo di validità della delibera.

Ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica il PI dovrà definire sulla base della situazione di fatto e di diritto delle aree le classi di potenzialità edificatoria;

- i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nei termini di validità del P.I
- la capacità edificatoria di ciascuna area di trasformazione;
- la superficie di concentrazione volumetrica comprensive di standard primari e viabilità, strettamente necessarie all'intervento;
- gli strumenti operativi per la gestione dei comparti.

## ART. 8 RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO

**Definizione**

Riqualificazione ambientale e credito edilizio di cui all'art. 36 della legge regionale 11/2004, sono finalizzati alla realizzazione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, 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 determinano il credito edilizio, ovvero una

quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dal piano degli interventi;

**Definizione**
Riqualificazione ambientale e credito edilizio di cui all'articolo 36 della legge regionale 11/2004, sono finalizzati alla realizzazione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, 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 determinano il credito edilizio, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dal piano degli interventi;

**Obiettivi**
Il PAT attraverso il credito edilizio persegue i seguenti obiettivi:
- il ripristino e riqualificazione paesaggistico-ambientale delle parti dove ricostruire le componenti paesaggistiche, storiche e naturalistiche;
- difesa delle testimonianze storiche, architettoniche ed ambientali
- tutela dei segni e degli assetti territoriali, paesaggistici e colturali tradizionali;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori dei beni architettonici, paesaggistici e culturali;
- riqualificazione di ambiti con carenze e/o inadeguatezza a livello di urbanizzazioni, viabilità, standard urbanistici e spazi pubblici; tali ambiti possono altresì comprendere singoli edifici oppure complessi edilizi che necessitano di ridefinizione funzionale e/o morfologica.
- Riqualificazione dei nuclei insediativi sparsi mediante il riordino, la ricomposizione ed integrazione delle preesistenze consolidate

**Direttive**

Il PAT ai sensi dell'articolo 36 dalla legge regionale 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, individua le principali situazioni di riqualificazione ambientale di rilevanza strategica alle quali risulta applicabile, ferme le prescrizioni di cui al presente articolo, il credito edilizio, nonché i criteri per la più puntuale e sistematica individuazione da effettuare con il P.I. delle seguenti situazioni di rilevanza non strategica:

- opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte delle normative nazionale, regionale e comunale;
- elementi di degrado, immobili in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici, superfetazioni edilizie, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto;
- interventi di miglioramento della qualità urbana, che interessano parti del territorio urbano edificate totalmente o parzialmente e/o con caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali, dotazione di servizi, qualità del paesaggio e dell'arredo urbano, appaiono inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono destinate;
- completamento e razionalizzazione della rete viaria esistente o realizzazione di nuova viabilità;

- realizzazione di aree boscate o a prato permanente, recupero di superfici agrarie utilizzabili. Realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica. Cessione al demanio pubblico delle aree di “forestazione” relative al “riequilibrio ecologico” derivante dalla perequazione ambientale; vincolo di utilizzo a “forestazione”, comprese le garanzie fidejussorie.
- riordino della zona agricola, comprendenti la rimozione o il trasferimento degli immobili destinati all’allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, degli annessi rustici dismessi, il ripristino del suolo agricolo compromesso da trasformazioni per finalità esulanti dall’attività agricola (depositi e simili), il trasferimento dei fabbricati residenziali incongrui, e non più funzionali all’attività primaria, sparsi in zona agricola all'interno degli ambiti dell'edificazione diffusa o in aggregazione, ricomposizione e riordino degli abiti cortilizi degli insediamenti esistenti.

Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell’area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.

Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l’utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo l’attribuzione degli indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi del PAT.

Il credito edilizio potrà comunque essere localizzato come nuova edificazione non funzionale all'attività agricola solo nelle aree di urbanizzazione consolidata o nelle nuove zone non agricole individuate dal PI in coerenza con le strategie di trasformabilità previste dal P.A.T.. Nelle zone agricole il credito edilizio dovrà invece essere utilizzato in coerenza con quanto previsto dal Titolo V della L.R. 11/2004.

Opere Incongrue ed elementi di degrado. Non sono state individuate nel territorio comunale opere incongrue ed elementi di degrado di rilevanza strategica. Eventuali elementi incongrui e di degrado individuati dal PI, a cui applicare l'istituto del Credito Edilizio, potranno rientrare in detta fattispecie se di modesta entità e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS.

Ambiti di riqualificazione e riconversione. Sono aree all’interno delle quali il Piano degli Interventi potrà prevedere, privilegiando accordi pubblico-privati ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/04, interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, compresa la totale demolizione. Non sono stati individuati nel territorio comunale Ambiti di riqualificazione e riconversione. Eventuali Ambiti di riqualificazione e riconversione individuati dal PI, a cui applicare l'istituto del Credito Edilizio, potranno rientrare in detta fattispecie se di rilevanza non strategica e comunque di modesta entità e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS

Il PI dovrà normare gli interventi secondo due tipologie prevalenti: la riconversione, che prevede la demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione di volumi con destinazioni d’uso compatibili (oppure il cambio d'uso degli immobili esistenti di qualità), o la riqualificazione/ripristino del sito, anche per destinazioni non insediative (a verde, agricole, sportive o altro) coerenti con il contesto in cui è inserito, a fronte di una compensazione mediante credito edilizio da trasferire altrove.

Il P.I. definirà, se necessario, specifiche schede di progetto, rendendo in ogni caso obbligatorio l'istituto del P.U.A. convenzionato, e/o eventualmente anche attivato, con le procedure dell'art. 6 della L.R. 11/04 o attraverso programmi complessi negli ambiti a tal fine individuati dal P.A.T. In generale, per la perequazione urbanistica nelle aree produttive, si richiama quanto previsto dal P.A.T.I..

Il PI prevede una quantità volumetrica per il raggiungimento dei succitati obiettivi di riqualificazione urbanistica ed ambientale, ripartendo all'interno dei singoli ATO la quota dei diritti edificatori per credito edilizio.

Il PI definisce le modalità di calcolo dell'ammontare del credito edilizio secondo i seguenti parametri:

- perizia tecnica per la determinazione di coefficienti di valore delle volumetrie da recuperare sulla base della situazione di diritto e di fatto (zona urbanistica, destinazione d'uso, età e stato di conservazione, tipologia, vantaggi ottenibili dalla demolizione, ecc);
- attribuzione di coefficienti e parametri di capacità edificatoria, sulla base della zona urbanistica e delle modalità dove sviluppare il credito edilizio (zone residenziali, agricole, ecc.).

Il volume e/o la superficie lorda di pavimento esistenti determinano un credito edilizio che sarà rapportato al valore economico degli immobili, al costo di demolizione e ripristino nonché ai costi per l'eventuale bonifica ambientale, riconoscendo una valorizzazione fino al 20% finalizzata ad incentivare gli interventi di riordino richiamati ai punti precedenti

**Prescrizioni**

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.
Per ogni ambito di credito edilizio individuato dal P.I. dovrà essere predisposta la relativa scheda urbanistica che definisca:
a) la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
b) la quantificazione del credito edilizio, da determinarsi ai sensi del presente punto 2.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro ai sensi dell'art. 17 comma 5 lett. e della L.R. 11/2004 riportante:
- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;
- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- i termini temporali di utilizzo.

## ART. 9 COMPENSAZIONE URBANISTICA

**Definizione**

L'articolo 37 della legge regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni consente compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria anche in forma di credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
La compensazione urbanistica è consentita con le procedure previste dalla succitata legge urbanistica regionale: accordo di programma, piano attuativo o comparto urbanistico. Con

l'accordo di programma la compensazione sarà determinata sulla base di un atto unilaterale d'obbligo del privato o di una Convenzione da allegare all'accordo e potrà prevedere compensazioni anche in assenza di preesistente vincolo espropriativo.

**Direttive**
Il PI determina la quantità di diritti edificatori all'interno delle singole ATO, da riservare ai fini della compensazione urbanistica.
Il PI potrà determinare le seguenti modalità compensative:

- nelle zone consolidate e di riqualificazione - individuazione di premi volumetrici o di superficie finalizzati alla cessione all'Amministrazione degli immobili preordinati all'esproprio o per i quali l'Amministrazione ritiene opportuna l'acquisizione;
- nelle zone di trasformazione - individuazione delle quantità edificatorie da destinare alla compensazione e dei crediti edilizi per attuare gli obiettivi del PAT.

In sede di PI andranno indicate le modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori ricevuti o dati a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza (mercato immobiliare, imposta comunale sugli immobili, microzone catastali, ecc.).

## ART. 10 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

**Definizione**
Il Comune può concludere accordi, ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004, con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
Gli accordi di cui al comma precedente, d'ora in avanti denominati per brevità "accordi", sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi, e sono assunti dal P.I di cui costituiscono parte integrante.
Gli accordi procedimentali o integrativi si presentano come uno strumento essenziale per garantire il principio di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.
Attraverso lo strumento dell'accordo l'Amministrazione Comunale deve perseguire un'utilità ulteriore (interesse secondario prevalentemente di natura economica) rispetto a quella che può essere conseguita dal procedimento tipico
Per gli accordi relativi a i temi trattati dal P.A.T.I. del Montagnanese si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 4 dell'allegato 2 alle N.T del P.A.T.I. del Montagnanese.

**Direttive**
I rapporti con i privati sono disciplinati da un "accordo". Gli accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004 devono contenere:

- i principali obiettivi di rilevante interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il P.A.T., con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nei termini di validità del PI. Dovranno quindi essere evidenziate le possibili dotazioni territoriali ai quali il privato può contribuire nella formazione di un comparto continuo o ad arcipelago;
- i criteri di valutazione delle proposte. Tali criteri dovranno essere sia di tipo qualitativo e quindi inerenti alla qualità urbanistico / architettonica ed alla sostenibilità energetica

ed ambientale dell'intervento, sia di tipo prestazionale, consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo di Piano (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di Erp, realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.), sia relativi alla convenienza pubblica in termini economici;

- i dati relativi al soggetto proponente;
- una scheda normativa comprendente la documentazione cartografica evidenziante le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da norme tecniche specifiche di attuazione e parametri dimensionali;
- la valutazione relativa alla compatibilità ambientale degli interventi;
- ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.

In sede di accordo relativamente al PI e/o PUA, potrà essere richiesta al proponente opportuna e idonea documentazione di dettaglio al fine di pervenire ad una più precisa definizione in ordine alla impostazione della proposta urbanistica.

Al fine di favorire la conclusione degli accordi, il Responsabile del Procedimento può predisporre un calendario di incontri cui invita, separatamente o contestualmente, il destinatario del provvedimento ed eventuali controinteressati.

In ogni caso l'applicazione di accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004 dal punto di vista procedurale dovrà articolarsi secondo i seguenti momenti:

- presentazione da parte delle ditte proponenti al Comune di un atto unilaterale d'obbligo con i contenuti essenziali della proposta di accordo;
- valutazione delle proposte da parte della Giunta Comunale;
- nel caso di valutazione positiva da parte della Giunta Comunale, gli accordi sono sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza dell'interesse pubblico;
- infine, gli accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione al quale accedono (PI, PUA, …..) e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

L'efficacia degli accordi è subordinata alla conferma delle previsioni del piano approvato.

Il PI può prevedere per interventi di riqualificazione, l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di immobili e/o di aree entro l'ambito da riqualificare, al fine di attuare direttamente interventi di trasformazione, sia attraverso propri investimenti che attivando il concorso di operatori mediante forme pubbliche di consultazione.

Nelle aree soggette a trasformazione il PI può assegnare un indice edificatorio più elevato, qualora l'attuazione degli interventi sia condizionata alla realizzazione di opere infrastrutturali definiti di interesse pubblico e collettivo dall'Amministrazione Comunale, fra cui anche interventi di edilizia residenziale pubblica, che comportino un rilevante maggiore onere per il soggetto attuatore.
L'obiettivo della valutazione è riconducibile a due aspetti:

- la verifica della fattibilità economica degli interventi previsti dal programma, al fine di garantirne la possibilità di effettiva realizzazione;
- la valutazione della congruità delle opere pubbliche rispetto ai vantaggi privati.

In linea di massima la valutazione economica presuppone la quantificazione monetaria del valore dei beni e servizi acquisiti dall'Amministrazione Comunale e del tornaconto privato alla realizzazione dell'intervento.

La convenienza economica del soggetto pubblico deve essere valutata, con riferimento al valore delle diverse tipologie di beni o servizi realizzati dal privato e ceduti gratuitamente al Comune.

**Prescrizioni**

Gli accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004, oltre quanto previsto dal presente articolo, dovranno essere conformi alle previsioni urbanistiche del PAT approvato e, per lo specifico contesto territoriale interessato ad accordi al PI, e soggetti alla procedura di cui all'articolo 18 della legge regionale n. 11/2004 commi 2, 3, 4, 5 e 6.

Qualora le parti contraenti rinuncino in tutto o in parte a dare effettiva esecuzione agli stessi, il patrimonio volumetrico eventualmente "non realizzato" tornerà disponibile all'interno dell'ATO di appartenenza e ridistribuito attraverso il PI.

## ART. 11 ACCORDO DI PROGRAMMA

Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Provincia, Regione, Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici e privati, può essere promossa la conclusione di "accordi di programma" ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni e dell'art. 7 della L.R. 11/04, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.

I rapporti con i privati sono disciplinati da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione da allegare all'accordo di programma.

## ART. 12 INCENTIVI PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI, USO CORRETTO DELLE FONTI ENERGETICO SVILUPPO DELLE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE RIDUZIONE DELLE EMISSIONI DI GAS CLIMALTERANTI

**Definizione**

Il PAT, in coerenza con quanto previsto dall'art. 13 del P.A.T.I. del Montagnanese, individua obiettivi generali al fine di incentivare la qualità degli interventi attraverso forme premiali. Queste ultime possono configurarsi quali aumenti degli indici edificatori articolati secondo obiettivi qualitativi riguardanti aspetti urbanistici, edilizi, ambientali ed ecologici, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4.

**Obiettivi**

Il PAT persegue l'obiettivo di migliorare la qualità complessiva degli interventi di sostenibilità edilizio-urbanistici, nonché di potenziamento della rete ecologica, al fine migliorare le condizioni ambientali generali, con particolare riferimento alla riduzione degli inquinanti chimici, alla formazione di barriere verdi di protezione, al miglioramento del microclima urbano, alla rigenerazione ecologica di aree produttive dismesse e dei siti contaminati.

Nel perseguire obiettivi tesi a migliorare la qualità dell'edilizia e dell'ambiente mediante costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili, il contenimento del consumo idrico ed energetico, l'accessibilità e la sicurezza per gli utenti, le presenti N.T. stabiliscono che gli interventi edificatori dovranno adottare criteri di pianificazione ed edificazione sostenibile, applicando sia il Regolamento Edilizio, sia le

"Linee guida per una progettazione energeticamente ed ambientalmente sostenibile" (Quaderno n. 4 del P.T.C.P. della Provincia di Padova).

**Direttive**

La quota incentivante potrà riguardare:

- interventi edilizi ed urbanistici sostenibili: adozione di regole bioclimatiche nell'impianto urbanistico (orientamento, soleggiamento, ventilazione, ecc.), ridotti consumi energetici (riscaldamento, acqua calda, energia elettrica), sfruttamento di fonti alternative per l'autoproduzione di energia (solare, eolico, ecc.), riduzione dei consumi d'acqua, trattamento, recupero e di riutilizzo anche di quella piovana, maggior impiego possibile di materiali rinnovabili o recuperati, utilizzo di materiali e tecniche costruttive a basso contenuto energetico;
- interventi di potenziamento del verde pubblico con quantità eccedenti a quelle richieste, in particolare nei casi si configurino caratteri di continuità rispetto al contesto circostante;
- realizzazione di alloggi di edilizia pubblica o per fasce deboli di popolazione, nonchè di attrezzature pubbliche oppure private di interesse collettivo;
- miglioramento di attrezzature ed aree pubbliche (arredo, urbano, pavimentazioni, attrezzature, ecc.);
- riorganizzazioni di aree urbane o agricole finalizzate al raggiungimento di particolari obiettivi di miglioramento ambientale e paesaggistico.

Il Comune a fronte di accertati interventi di edilizia sostenibile, ecocompatibile o a basso impatto potrà, anche in coordinamento con enti ed associazioni di riconosciute esperienza e competenza nel settore della bioedilizia[10], rilasciare attestazioni di qualità, sulla base delle prestazioni (energetiche, ecologiche, ambientali, ecc.) dell'intervento. Tale attestazione potrà avviare una selezione del mercato immobiliare, consentendo ai cittadini di poter scegliere abitazioni di accertata qualità edilizia.

Il Comune valuterà in sede di P.I. se avvalersi del progetto CLIPAD allegato al P.A.T.I. del Montagnanese, finalizzato alla riduzione dei gas serra. A tal fine potrà ricercare partner pubblici e privati che assicurino le risorse necessarie alla realizzazione di progetti e/o all'acquisto di crediti che permettano il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

**Prescrizioni**

Il PI stabilirà la quota incentivante sulla base della tipologia, dell'ambito di intervento e della destinazione, per quanto riguarda gli indici edificatori ammissibili per quanto riguarda la sola volumetria, con esclusione degli altri indici. La quota incentivante, nell'ambito di quanto previsto dalla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4, non incide sul dimensionamento del PAT.

Gli interventi di bioclimatica, bioedilizia, edilizia sostenibile a basso impatto, ai fini dell'ottenimento della quota incentivante, dovranno rispondere a requisiti e modalità stabiliti dal PI con particolare riferimento ai criteri introdotti con la L.R. 14/2009

[10] Con particolare riguardo al progetto CLIPAD di cui all'articolo 13.3 delle Norme Tecniche del PATI

## ART. 13 CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ' PRODUTTIVE, PER LE VARIANTI DI CUI AL DPR 447/98

Il PAT assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR 447/98 e DPR 160/2010, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001: "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98 e DPR 160/2010) "Indirizzi in materia urbanistica." pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, e successive modificazioni o integrazioni, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla legge regionale n. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica, e nel rispetto di quanto previsto all'art. 12.6 e 12.7 del Pati del Montagnanese, coerentemente con quanto previsto dalla normativa statale e regionale, in particolare con quanto previsto dalla DGRV 832/2008 e dalla L.R. 55/12.

In particolare, nella valutazione dei progetti è necessario attenersi alle seguenti indicazioni:

a) è vietato:

- recuperare edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività produttive;

- ampliare l'area interessata dal progetto oltre le esigenze produttive prospettate nel progetto;

- interessare aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano;

- interessare gli impianti inadeguati e le strutture precarie o inadatte allo svolgimento di attività produttive,che devono invece essere trasferite in idonee zone di PRC, sempre che il progetto non si configuri come "realizzazione" di un nuovo impianto;

- ledere l'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, visuali panoramiche, ecc.;

b) è necessario:

- verificare l'integrale rispetto delle prescrizioni contenute nell'Art. 41 delle NT del PTRC sull'intero territorio del Comune e delle altre indicazioni contenute nella pianificazione di livello regionale e provinciale;

- verificare la compatibilità con le zone di tutela e le zone di vincolo;

- garantire il rispetto degli standards urbanistici;

- convenzionare le opere di urbanizzazione relative all'intervento;

- prevedere tutti gli interventi utili per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva.

L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n.160/2010 e successive modificazioni,deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT ed è ammissibile solo ed esclusivamente nel rispetto dei criteri definiti dal presente Articolo e di quanto segue:

- l'ampliamento dell'attività dovrà essere ricondotta ai principi ed alle procedure definiti dall'art. 7 (Perequazione urbanistica) e dall'art. 10 (Accordi tra soggetti pubblici e privati) delle presenti NT.

L'applicazione della procedura di sportello unico che comportano modificazioni al P.A.T. sono soggetti alle disposizioni della L.R. 55/12 e del D.P.R. 160/10. 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 PI, si richiama quanto previsto dalla L.R. 55/12 e dal DPR 160/10, previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di scurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.

Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.

Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del PI, la determinazione costituisce adozione di variante al PI, alla quale si applica la procedura di cui all'art. 20, comma 3, legge regionale n. 11/2004.

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

# TITOLO II - NORME SPECIFICHE – VINCOLI – INVARIANTI – FRAGILITA'

## CAPO I – NORME DI TUTELA

### ART. 14 CENTRO STORICO

**Definizione**

Il PAT nelle Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, Tavola 2 – Carta delle Invarianti e Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – individua gli ambiti di centro storico.

Il centro storico rappresenta il nucleo insediativo che conserva 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 del centro storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui al comma 1, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso e contribuiscono a determinarne la qualità ambientale fondata sul rapporto con le superfici pertinenziali.

Sono quindi gli ambiti all'interno dei quali si sono maggiormente conservati gli originari caratteri storico-ambientali, in alcuni casi di elevata qualità, anche in presenza di situazioni di degrado urbanistico ed edilizio.

Tali zone coincidono con quelle classificate come "centro storico" dall'Atlante Regionale (Regione Veneto; censimento, catalogazione ed individuazione dei centri storici del Veneto 1988) riportato alla tav. 1 (vincoli) quelle esterne e in ampliamento di tali perimetri individuate nell'ambito del PRG riportate alla tavola 2 (invarianti).

In sede di P.I. il perimetro del Centro Storico potrà essere ampliato al fine di ricomprendere edifici o aree che risultano funzionalmente e morfologicamente connesse alle porzioni già individuate dal PAT, per conferire un assetto coerente ed organico agli interventi di recupero e riqualificazione.

**Obiettivi**

Ai fini della tutela e salvaguardia dei centri storici e più in generale del patrimonio di antica origine il PAT si prefigge:

- recupero e valorizzazione dei tessuti e del patrimonio edilizio;
- individuazione delle categorie tipologiche di tutela in funzione della disciplina degli interventi ammissibili;
- salvaguardia delle funzioni residenziali e incentivazione della presenza di attrezzature di interesse generale;
- integrazione di urbanizzazioni, attrezzature e servizi mancanti o carenti;
- recupero e riqualificazione degli spazi aperti pubblici (piazze, strade, parchi, ecc.) e privati (corti comuni, giardini);
- valorizzazione della funzione ecologica di parchi, giardini e viali;
- interventi di riqualificazione di aree od immobili degradati.

**Direttive**

Il Piano degli Interventi in attuazione dei suesposti obiettivi dovrà puntualmente definire mediante specifico "progetto per il centro storico":

- le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;

- gli ambiti da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo, Piani di Recupero sia di iniziativa pubblica che privata**.**
- la disciplina delle nuove possibilità edificatorie;
- gli spazi di parcheggio, gli immobili da destinare a servizi, le piazze pedonali, i collegamenti protetti, e gli elementi significativi da valorizzare;
- eventuali interventi di riqualificazione anche attraverso la rilocalizzazione di volumi ed attività incompatibili;
- strumenti e prontuari per la disciplina degli interventi nei centri storici, compreso il Piano del colore.

In attuazione di quanto previsto dall'art. 8.2.6 delle N.T. del P.A.T.I., in sede di redazione del P.I., si dovranno predisporre norme per :
- la tutela e la valorizzazione della viabilità e dei fronti appartenenti alla tradizione locale;
- favorire e agevolare il recupero degli edifici di interesse storico-architettonico e culturale individuati attraverso una accurata indagine storica e catastale;
- perimetrare gli eventuali interventi di nuova edificazione con modalità di intervento tali da non pregiudicare la lettura complessiva degli elementi e aggregazioni storiche;
- favorire l'insediamento di attività commerciali collegate ai prodotti tipici dell'artigianato artistico, dell'agro-alimentare e della cultura.

Il PI dovrà favorire l'arricchimento funzionale di queste parti urbane al fine della loro rivitalizzazione, affiancando a quella residenziale destinazioni con essa compatibili, escludendo quelle moleste o in contrasto con il carattere residenziale e di servizio di queste zone.

**Prescrizioni**
Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11/2004 il Piano degli Interventi sulla base delle caratteristiche tipologiche e delle corrispondenti categorie di intervento di seguito definite, provvede ad attribuire a ciascun manufatto la corrispondente categoria di intervento:

**Caratteristiche tipologiche:**
Il PI provvede a classificare i fabbricati e gli ambiti da tutelare secondo le seguenti caratteristiche tipologiche:

1. Edifici di notevole valore storico, artistico ed architettonico, con decreto di vincolo ai sensi della ex L. 1089/39, DLgs 42/2994 e s.m. e i., Ville Venete individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", per i quali vanno previsti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni stessi
2. Edifici non riferibili al punto precedente ma che presentano elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, di cui al presente articolo
3. Edifici minori, privi di elementi architettonici di particolare pregio o distinzione, ma che mantengono caratteri tipologici storicizzati con valore testimoniale e ambientale da conservare, e costituiscono parte integrante della trama urbana o del

paesaggistico rurale, quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B

4. Edifici di cui al punto precedente che presentano modifiche dell'impianto originario mantenendo solo singoli elementi superstiti, o edifici privi di particolari caratteristiche storico architettoniche, ma che risultano importanti per l'impatto che esercitano sull'ambiente del centro storico e che sono parte essenziale della trama urbana, ovvero del tessuto connettivo del centro storico e del territorio comunale, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo
5. Edifici che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri completamente estranei al contesto ambientale storicizzato e possono necessitare di interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione migliorativa ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo
6. Edifici e complessi che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo con il tessuto connettivo e ambientale circostante e necessitano di un completo intervento di riqualificazione, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo

**categorie di intervento:**

Interventi di manutenzione ordinaria

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali.

Interventi di manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali di caratteristiche diverse da quelle originali esistenti:

1. rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
2. rifacimento degli infissi esterni;
3. rifacimento della sistemazione esterna;
4. rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni
5. riparazione, restauro e ripristino conservativo delle coperture e degli altri organismi strutturali esistenti.

In particolare, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto elencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

a) rifacimento o installazione di materiale di isolamento;
b) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e di raffreddamento;
c) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico;
d) rifacimento di impianti igienici.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

e) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
f) realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
g) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
h) costruzione di vespai di isolamento.

Dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali, in particolare:
a) in caso di sostituzione degli infissi esterni i nuovi serramenti, porte, portoni e scuri, dovranno essere preferibilmente in legno di disegno tradizionale; le finestre dovranno avere due ante salvo dimensioni sottomisura;
b) nel caso non fosse possibile il mantenimento degli intonaci originali, i nuovi intonaci dovranno essere realizzati a calce con la conservazione e il ripristino delle cornici e degli elementi decorativi secondo il disegno e le sagome esistenti; non dovranno essere lasciati in vista archi, archetti di scarico e murature in mattoni, se non nei casi in cui siano documentati come caratteristiche formali originali;
c) le tinteggiature dovranno essere a base di calce idrata e terre coloranti;
d) particolare cura dovrà essere dedicata alla salvaguardia di pavimenti tradizionali esistenti sia all'interno degli edifici che nelle aree esterne;
e) i materiali utilizzati per il rifacimento del manto di copertura, la sostituzione delle grondaie, dei pluviali, delle canne fumarie e relative torrette, dovranno essere coerenti con le preesistenze.

Interventi di restauro e risanamento conservativo

Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili e comunque da definire esattamente in sede di P.I..
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
Sono in particolare consentiti i seguenti interventi:
a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;
b) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
c) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
d) il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
e) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
f) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;
g) il P.I. potrà consentire, sulla scorta di una schedatura dei singoli manufatti e relative aree pertinenziali, la variazione di destinazione d'uso che dovrà in ogni caso essere compatibile con l'esigenza di tutela, in particolare dell'impianto strutturale;
h) dovranno essere demoliti eventuali ampliamenti superfetativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile. I volumi rimossi potranno essere oggetto di credito edilizio ai sensi dell'art. 9 delle presenti Norme

Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A

Gli interventi devono salvaguardare la riconoscibilità dell'unità originaria e tutti quegli elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale.

Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo:
a) interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
b) interventi di rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché di integrazione di impianti igienicosanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;
c) per i locali ad uso abitativo è consentito, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
d) la ricostruzione di parti demolite purché:

- le preesistente demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;
- l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico/ambientale del fabbricato;
- l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;
- l'intervento di ricostruzione rispetti le norme di zona in materia di distanze dai confini e dai fabbricati.

Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B

Si applicano agli immobili di cui al presente articolo che presentano modifiche per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti, e agli edifici privi di particolari caratteristiche architettoniche, ma che risultano importanti per l'impatto che esercitano sull'ambiente del centro storico e che sono parte essenziale della trama urbana, ovvero del tessuto connettivo del centro storico e del territorio comunale; per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo A, sono consentiti:

- ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
- modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.
- modifiche della quota del tetto, mantenendone inalterata la pendenza, fino ad un massimo di 60 cm, le modifiche della quota dei solai al fine di adeguare le altezze interne dei locali,

Interventi di ristrutturazione migliorativa

Si applicano agli immobili di cui al presente articolo che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri completamente estranei al contesto ambientale storicizzato e possono necessitare di interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale dei fabbricati stessi. Generalmente in buono stato di conservazione, di norma possono richiedere solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e modifiche interne. Per tali edifici, è possibile condurre un intervento di riqualificazione nei termini previsti per la ristrutturazione edilizia di tipo B, finalizzato al recupero di corpi precari e adiacenze nonché alla riqualificazione degli elementi delle facciate, al fine di migliorare, anche attraverso l'impiego di materiali e forme moderne, il rapporto con le caratteristiche ambientali storicizzate. In tali casi l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e

reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico

Interventi di ristrutturazione urbanistica
interventi finalizzati al recupero complessivo, e alla riplasmazione architettonica di fabbricati che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo sul tessuto connettivo e ambientale del centro storico, e necessitano di un completo intervento di riqualificazione. In tali casi l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico. Tali interventi sono realizzabili previo approvazione di PUA diversamente sono ammesse solo l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività. Per ricondurre gli ambiti all'omogeneità plani volumetrica con il tessuto urbano gli eventuali volumi rimossi potranno essere oggetto di credito edilizio ai sensi dell'art. 9 delle presenti Norme

Interventi di completamento e nuova costruzione
Negli ambiti di sottoutilizzo in cui per favorire il rinforzo del ruolo urbano del Centro Storico è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione a completamento della trama urbana. La nuova costruzione è l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto fuori terra o l'ampliamento di uno esistente. Detto volume va fissato nel PI dal repertorio normativo, e dalle tavole del progetto urbanistico per il centro storico. La tipologia dovrà uniformarsi alle prescrizioni relative alla categoria di intervento dell'edificazione preesistente e limitrofa, in assenza di preesistenze significative potrà avvenire secondo i criteri per la "ristrutturazione migliorativa" di cui al presente articolo.

In sede di prima variante al P.I. andrà operata la ricognizione e l'adeguamento dell'attuale schedatura dei fabbricati, verificando gli esiti dei percorsi di tutela e valorizzazione pregressi. Potranno essere modificati o modulati i gradi di protezione all'interno delle categorie di intervento contemplati al presente articolo, anche per meglio precisarne i contenuti normativi e progettuali, previo apposita analisi e rischedatura rispetto al PRG vigente

La caratteristica tipologica nonché le corrispondenti categorie di intervento attribuite ai fabbricati in sede di prima variante al P.I. potranno essere modificate con successive varianti allo strumento operativo medesimo
Sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del PAT e dal PI.

## ART. 15 EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO MONUMENTALE

**Definizione**
Alla Tavola 1 – Carta dei Vincoli e Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – evidenziano che sul territorio comunale non sono presenti gli edifici e complessi di valore monumentale soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 e relativo contesto di pertinenza.

**Obiettivi**

Qualora per provvedimenti successivi all'adozione del PAT si dovessero determinare le condizioni per l'attribuzione di Vincolo Storico Monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 si applicano le seguenti direttive.

**Direttive**

Tali edifici e complessi sono assoggettati a grado di tutela per la "caratteristica tipologica 1" di cui al precedente articolo 14, secondo le indicazioni di cui all'articolo 8.3.4.4. del PATI del Montagnanese,

Il piano degli interventi (PI) può definire con maggiore dettaglio l'esatta individuazione territoriale delle delimitazioni di tutela, sulla scorta della eventuale documentazione contenuta negli specifici provvedimenti di tutela, in accordo con i competenti Uffici periferici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

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

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quando previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004.

## ART. 16 DISTANZE DA SPECIFICI ELEMENTI

Il PAT recepisce le distanze da particolari aree ed impianti sulla scorta delle normative di settore e, per quanto applicabili, delle autorizzazioni e deliberazioni degli enti territoriali competenti.

Tali impianti ed aree sono riferiti a:
- distanze da specifici elementi;
- depuratori;
- allevamenti zootecnici intensivi
- ogni altro manufatto o area presenti nel territorio, meritevoli di particolare considerazione e cautela disciplinati dalla normativa vigente.

In sede di P.I. tali condizioni andranno verificate anche rispetto all'eventuale dinamicità di alcune particolari condizioni specifiche.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di delle fasce di tutela da cave e discariche, finalizzata a conseguire obiettivi di tutela e di miglioramento della qualità urbana ed ambientale, determina la formazione di credito edilizio secondo quando previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004.

### 16.1 – depuratori

Nella tavola 1 del P.A.T. viene individuata l'area di sedime e la relativa area di rispetto dell'impianto di sollevamento e depurazione autorizzato che tratta scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo.

## 16.2 – allevamenti zootecnici

Il PAT individua gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti nella Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, come definiti dalla normativa vigente.

Il PI per gli ambiti relativi agli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiorna il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento, secondo quanto dettato dalla normativa vigente e nel rispetto dei criteri informatori del PAT.
Il PI provvede, inoltre ad individuare:

- gli ambiti in cui è consentito il permanere degli allevamenti a fronte di opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria
- gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, qualora ricorrano le condizioni di legge, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme

Il PI individua gli allevamenti esistenti che determinano situazioni di incompatibilità con il contesto ambientale e gli insediamenti residenziali esistenti, in particolare laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali.

Per gli allevamenti di cui ai precedenti due commi, in merito alla disciplina procedimentale e gestionale del credito edilizio, da assumere come criterio informatore generale ai fini dello strumento operativo, si dovrà prevedere la possibilità di utilizzo prevalentemente secondo le linee preferenziali di sviluppo insediativo definite dal presente PAT; nel caso di utilizzo del credito nell'area di dimissione ai fini della realizzazione, coordinata tra i soggetti privati ed il Comune, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, è prioritario il recupero dei fabbricati ritenuti idonei con finalità d'uso turistico rurale, oltre che residenziale nella misura ritenuta strettamente necessaria e, comunque, sulla base della formazione di un P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., proposto dagli aventi titolo.

A tale proposito il PI disciplinerà la trasformazione urbanistico-edilizia prescrivendo che l'intervento dovrà essere realizzato secondo le direttive seguenti:

- riqualificazione, eventuale bonifica del sito e mediante il riordino degli insediamenti esistenti per le parti ritenute idonee, nonché ripristino della qualità ambientale anche attraverso la dotazione delle prescritte urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano

- forme di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di fasce verdi di adeguata larghezza e piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio

- impiego di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico

- forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, altezza limitata a due piani fuori terra, utilizzo di coperture verdi e/o tradizionali, serramenti in legno, intonaci a calce, uso della pietra o del mattone lavorata a vista

- impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, la pedodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.

- utilizzo di fonti rinnovabili di energia (solare termico, fotovoltaico, geotermico ecc.) su edifici diversi da quelli di nuova realizzazione per i quali corre già l'obbligo (almeno 1 KW per ogni unità abitativa e 5 KW peri fabbricati industriali- art.1 comma 289 Legge finanziaria 2008)

- percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc …

Il PI, in merito alle modalità di attribuzione, potrà riconoscere crediti edilizi, espressi in metri cubi urbanistici, sino ad un massimo del 30% del volume equivalente ottenuto moltiplicando le superfici coperte lorde degli allevamenti schedati da dismettere, per una altezza virtuale di m 3,00, fatte salve le finalità di cui al comma precedente e, comunque, nella misura ritenuta sostenibile dal P.U.A.

Il PI 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 ed i contenuti.

Per gli allevamenti esistenti il PI predispone norme che incentivano l'adozione di tecniche e tecnologie innovative per la razionalizzazione della raccolta e del trattamento delle deiezioni animali degli allevamenti zootecnici prima del loro utilizzo agronomico con produzione di ammendanti o compost e di energia. Inoltre prevede l'incentivazione di progetti collettivi per la valorizzazione di peculiarità produttive, storiche, culturali, paesaggistiche e ambientali del territorio da cui traggono origine.

Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione del primo PI, 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".

Gli allevamenti zootecnici intensivi individuati nella Tavola 1 sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo.

L'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevamenti, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente monitorato 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.

Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del PAT, la loro assunzione non costituirà variante urbanistica al PAT medesimo, purché non incidano sui criteri informatori e sulle scelte strategiche operate dal Piano.

Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del PAT siano stati considerati come strutture agricolo-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi.

A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., atti di indirizzo compresi:

- un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti

- 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

- l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi

- un elaborato grafico con individuazione della 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 con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile

- una completa documentazione fotografica del sito

**Direttive**

l PI aggiorna il censimento degli impianti di depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dal D.Lgs. 152/2006.

**Prescrizioni e vincoli**

Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento.

In ogni caso la larghezza di tali fasce di rispetto non può essere inferiore ai 100 (cento) metri dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001.

## ART. 17 RETE IDROGRAFICA – FASCE DI RISPETTO

### Definizione

Alla Tavola 1 – Carta dei Vincoli - il PAT individua l'area soggetta a tutela del Fiume Adige e del Fiume Fratta

Alla Tavola 1 – Carta dei Vincoli - il PAT individua inoltre gli altri i corsi d'acqua, scoli consortili e scoli consortili minori.

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

Il P.I. recepisce e aggiorna il quadro delle servitù idrauliche di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.

Sui fiumi e canali individuati ai sensi del presente articolo vige una fascia di rispetto inedificabile di m. 10 (dieci) dal limite demaniale, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali riducibili a m. 4 (quattro) per le piantagioni ed i movimenti di terra.

Tali fasce possono essere derogate, previo parere favorevole dell'ente gestore, solo a seguito di uno specifico piano o strumento attuativo (comunque denominato) o di una specifica scheda progettuale o planivolumetrica prevista dal P.A.T. o dal PI, che individui in maniera puntuale le sagome degli edifici e i percorsi pubblici lungo i corsi d'acqua o le loro alternative anche attraverso gli edifici stessi (passaggi coperti) o con la realizzazione di elementi a sbalzo (ballatoi-passerelle).

Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'Art. 3 del D.Lgs. n. 380/2001

### Direttive

In sede di P.I. potranno meglio definire le fasce di rispetto, relativamente alle quali potranno fissare distanze diverse nel rispetto della normativa vigente.

Per quanto riguarda gli scoli consortili minori li PI provvede alla verifica e aggiornamento dei tracciati, integrando eventualmente la ricognizione del PAT anche in relazione alla sicurezza idraulica del territorio ed eventuali prescrizione in sede di valutazione di compatibilità idraulica

**Prescrizioni e Vincoli**

All'interno delle zone di tutela ai sensi dell'art 41 lett. g) della L.R. 11/04, fatto salvo quanto prescritto al successivo articolo 32, sono ammessi esclusivamente:

a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;

b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001;

c) ampliamenti di case di abitazioni esistenti ove consentiti dai P.I. e dalla disciplina regionale vigente per le zone agricole;

d) per le aziende agricole esistenti, gli interventi previsti dalla L.R. 11/2004 art.44.

Gli interventi edilizi di cui al comma precedente saranno autorizzati purché non comportino

l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi. I P.I. disciplinano gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente.

Per quanto riguarda gli altri scoli consortili va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Consorzi di Bonifica competenti; sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente.

Alla Tavola 1 – Carta dei Vincoli, il PAT individua la fascia di rispetto di ml 20 dell'unghia esterna del fiume Adige e di ml 10 dell'unghia esterna dell'argine del fiume Fratta, ai sensi del R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904; entro tali fasce, nonché sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese, non sono ammessi interventi edilizi o altri interventi tali da alterare lo stato dei luoghi o la resistenza degli argini e dei loro accessori. Interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica e altri interventi di valorizzazione delle condizioni specifiche andranno preventivamente concordati con l'ente competente.

## ART. 18 VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA

**Definizione**

Alla Tavola 1 – Carta dei Vincoli - il PAT, a titolo ricognitivo, individua la fascia sottoposta a vincolo paesaggistico del Fiume Adige e del Fiume Fratta, ai sensi del D.Lgs 42/ 2004 ART. 134 lett.b e 142 punto 1 lett.G. L.R. 11/04.

Inoltre individua le zone boscate ai sensi del D.Lgs 42/ 2004 art 142 punto 1 lett. g). L.R. 11/04.

**Direttive**

Il PI precisa la disciplina dei contesti paesaggistici assoggettati a vincolo, in funzione dei caratteri naturali e antropici e delle reciproche interrelazioni, garantendone adeguata tutela e valorizzazione.

In particolare il PI definirà le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, le azioni di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposte a tutela, nonché gli interventi di valorizzazione del paesaggio, anche in relazione alle prospettive di sviluppo sostenibile, nel rispetto degli obiettivi specifici definiti per ciascun ATO.

**Prescrizioni e Vincoli**

Il PI precisa i caratteri tipologici e per l'inserimento paesaggistico ambientale degli interventi ammissibili in funzione delle specifiche destinazioni di zona, in conformità alle direttive del presente articolo, e del precedente art. 14, secondo i criteri e le modalità di cui alla normativa statale e regionale, anche mediante la predisposizione di uno specifico repertorio normativo - abaco.

Ai sensi dell'art. 8.3.1.3 del P.A.T.I. del Montagnanese il PAT promuove la valorizzazione delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale per il loro valore intrinseco e per il ruolo svolto dalle stesse nell'ecosistema naturale. A tal fine, compatibilmente con le esigenze di regolare il deflusso delle acque, favorisce il mantenimento delle opere idrauliche di derivazione, il restauro delle opere di difesa, pozzi e fontane di interesse storico, il ripristino di attività idroproduttive di interesse storico, comunque compatibili con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali.

I PI provvedono al completo censimento delle opere idrauliche di interesse storico - ambientale sopra descritte, ed a completarne la disciplina. In assenza della classificazione e disciplina da parte dei PI, sulle opere idrauliche di interesse storico-ambientale, ancorché non individuate dal P.A.T., sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono comunque fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell'autorità idraulica competente.

## ART. 19 RISPETTO CIMITERIALE

**Definizione**

Il PAT nella Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – delimita le aree inedificabili di rispetto cimiteriale.

**Direttive**

Il PI provvede ad effettuare la ricognizione e l'aggiornamento delle aree cimiteriali e le relative fasce di rispetto.

In sede di PI andranno definiti gli interventi ammissibili negli edifici esistenti e negli ambiti pertinenziali posti in zona di rispetto cimiteriale nel rispetto della legislazione vigente.

**Prescrizioni**

Le distanze delle nuove costruzioni dai cimiteri sono quelle stabilite ai sensi del R.D. 27 luglio 1934, n.1265 Testo Unico delle Leggi Sanitarie, modificato con Legge 17 ottobre 1957, n.983, come specificamente decretato dai competenti organi

Le suddette distanze possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area esterna al vincolo.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso (fra quelli ammessi per la zona), oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

## ART. 20 RISPETTO STRADALE

### Definizione

Il PAT nella Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – delimita le aree di rispetto stradale in riferimento al perimetro del centro abitato.

Il PAT individua le fasce di rispetto stradale secondo quanto previsto dal Codice della Strada approvato con D.Lgs n.285/1992 e relativo Regolamento di cui al D.P.R. n. 495/1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Queste fasce sono destinate:

- alla realizzazione di nuovi tratti stradali e/o all'adeguamento di quelli esistenti;
- all'esecuzione di migliorie dell'infrastruttura ed in particolare di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili;
- alla realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione paesaggistica ed ecologica;
- ad interventi di compensazione e tutela rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico.

### Direttive

Il PI con specifico riferimento alla tipologia delle strade, del traffico veicolare e dei livelli di inquinamento potrà, all'interno di queste fasce, definire eventuali interventi ed opere di ambientazione e mitigazione ai fini della tutela ambientale e paesaggistica.

Il PI con riferimento alla specificità dei luoghi e delle opere pubbliche o di interesse pubblico di previsione, potrà prevedere la ridefinizione delle fasce di rispetto stradale.

In sede di PI sulla base delle indicazioni del PAT si dovranno definire le nuove previsioni viarie, prevedendo opportune fasce di mitigazione ambientale ed ambientazione paesaggistica, in relazione alle caratteristiche degli ambiti interessati da queste infrastrutture.

La demolizione di edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto stradale, determina la formazione di credito edilizio secondo quando previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004. In previsione di tale eventualità, ove occorra, dovranno prevedersi adeguamenti e miglioramenti delle opere viabilistiche.

A norma dell'articolo 37 della legge regionale 11/2004, sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

**Prescrizioni**

Il PI all'interno delle zone di rispetto stradale definirà:

- gli interventi ammissibili negli edifici esistenti;
- i casi e le modalità nei quali sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti
- la realizzazione dei locali seminterrati e/o interrati dovranno rispettare la distanza minima prevista per i fabbricati
- la realizzazione di nuove costruzioni, attrezzature, impianti, nonché di opere e manufatti di interesse generale.

Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente contigua al vincolo. Si intende adiacente anche l'area separata da una strada.

## ART. 21 RETE NATURA 2000

**Definizione**

Il PAT alla Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale individua il perimetro del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT 3210042 "Fiume Adige tra Verona est e Badia Polesine". Al fine della tutela e conservazione dell'habitat naturale e della flora e della fauna presenti è soggetto alla Direttiva 92/43/CEE, recepita dal DPR 357/1997 e alla D.G.R. n. 3173/2006.

La descrizione, l'analisi e le indicazioni specifiche sono riportate nell'elaborato del PAT "Valutazione di incidenza ambientale" (VINCA).

**Obiettivi**

Il PAT persegue l'obiettivo della tutela e la conservazione della diversità biologica presente nel territorio in conformità alla normativa Comunitaria, alle norme di attuazione del PTCP, promuove e incentiva azioni gestionali all'interno dell'area, secondo quanto indicato dall'elaborato "Valutazione di incidenza ambientale" (VINCA) al fine di favorire:

- il mantenimento dell'equilibrio fra le attività umane e gli ambienti ove queste si realizzano
- la conservazione degli spazi rurali, delle superfici forestali, degli ambienti seminaturali, della fauna e della flora
- il mantenimento dell'articolazione di paesaggio

**Direttive**

Il PI dovrà prevedere ed attivare le seguenti misure:

- attività di ricerca scientifica per il costante aggiornamento e l'integrazione delle informazioni
- valutazioni preventive delle capacità di carico e dello stato di salute e di capacità di sopportazione rispetto a specifiche modalità d'uso del territorio (agricoltura, urbanizzazione, attività estrattive, ecc)

- realizzazione di piani e programmi di gestione per l'agricoltura, e la forestazione secondo criteri silvo - colturali di tipo naturalistico e per di favorire il rinnovamento del bosco; mantenimento di radure, al fine di favorire la diversità ambientale anche in relazione alle esigenze della fauna con incentivazione delle pratiche agronomiche tradizionali (sfalcio periodico delle praterie magre da fieno) essenziali per la gestione e la conservazione delle formazioni erbacee seminaturali anche al fine di bloccarne la colonizzazione da parte delle essenze arboreo-arbustive

**Prescrizioni e vincoli**

Il PI deve prevedere le modalità secondo cui piani, progetti, interventi sono soggetti alle disposizioni relative alla Valutazione di Incidenza di cui all' art. 6 della Direttiva 92/43/CEE. In ogni caso devono essere tutelate e salvaguardate le emergenze floro-faunistiche e gli habitat di interesse comunitario con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulle modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione delle aree attuate limitando l'espansione verso il territorio rurale adiacente e salvaguardando le aree occupate da habitat di specie di interesse comunitario.

Gli interventi sulla viabilità esistente e di nuova previsione dovranno valutare l'impatto ambientale a salvaguardia degli edifici di interesse storico-ambientale e della vegetazione di interesse paesaggistico presenti.

Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e/o nuove e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete.

Non è consentita la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

## ART. 22 VINCOLO SISMICO

Con la OPCM n. 3274/2003 e successiva OPCM 3519/2006 il Comune di Masi rientra nella classe 4 della nuova zonizzazione sismica, con grado di accelerazione orizzontale al suolo (αg) con probabilità di superamento del 10% in 50 anni <0.05g e con accelerazione orizzontale di ancoraggio allo spettro di risposta elastico (Norme Tecniche) pari a 0.05 g.

**Direttive**

Il P.I. ed ogni variazione urbanistica deve attenersi a quanto stabilito sia dalle OPCM ora citate, sia alla DCR 67/2003 e successiva DGR 71/2008 che recepiscono tali ordinanze.

Oltre alle norme contenute nell'Ordinanza PCM. n. 3519/2006 valgono le disposizioni del D.M. 14.01.2008.

Parimenti, l'attenzione deve essere posta alla DGR 1572/2013 con le relative metodologie teoriche e sperimentali per la redazione di studi di microzonazione a supporto della pianificazione o di risposta sismica locale (RSL).

**Prescrizioni**

Qualora entrino in vigore prima dell'approvazione del Piano degli Interventi comunale nuove disposizioni in materia di microzonazione sismica derivanti dalla fase sperimenta di cui alla DGR 1572/2013 e/o da nuove direttive nazionali e regionali in materia, il PI provvederà a localizzare puntualmente le trasformazioni urbanistiche e lo studio di compatibilità sismica avrà lo sviluppo necessario a definire gli interventi ammissibili e le

modalità esecutive nelle aree urbanizzate ed urbanizzabili. Gli studi ed i risultati attesi seguiranno quanto disposto dalla DGR nr. 1572 del 03 settembre 2013.

In tal caso, sia a livello territoriale comunale, sia a livello locale in caso di urbanizzazione dovrà esser definito il grado di pericolosità sismica (di base e locale) e la risposta sismica locale tenendo conto sia degli studi di microzonazione sismica redatti dal Comune, sia delle indagini dirette ed indirette (geofisiche) che supporteranno ogni intervento urbanistico.

## CAPO II – INVARIANTI

### ART. 23 INVARIANTI STORICO – MONUMENTALI E ARCHITETTONICA

**Definizione**

Il PAT nella Tavola - 2 Carta delle Invarianti e Tavola 4 Carta della Trasformabilità, ai sensi della L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13 e 40, individua ambiti e manufatti riconoscibili come elementi peculiari dell'identità storica culturale del territorio comunale. Questo patrimonio non si configura in monumenti, ville e parchi storici, quanto in edifici della civiltà rurale, tracciati storici, sistemazioni colturali, capitelli, edicole, alberi monumentali, iconografia, luoghi e simboli della tradizione popolare.

Le invarianti di natura storico monumentale strutturali storico-culturali corrispondono ai seguenti elementi indicati nella Tavola 2:

A. elementi areali:

- il Centro Storico come delimitato dal vigente PRG

B. elementi puntuali:

- gli elementi puntuali del capitello del Cristo d'Oro e del complesso di San Felice
- edifici o complessi di valore storico testimoniale, edifici sparsi di antica origine, o di particolare interesse tipologico
- Emergenze architettoniche, edifici e complessi di valore architettonico

**Obiettivi**

Il PAT promuove la difesa del patrimonio storico - monumentale - culturale - architettonico attraverso i seguenti obiettivi:

- salvaguardia, valorizzazione e recupero, degli edifici e complessi di valore storico monumentale e del contesto figurativo nel quale sono inseriti;
- tutela, e valorizzazione dei centri storici e del patrimonio edilizio sparso di antica origine e dei relativi spazi aperti pertinenziali;
- salvaguardia delle forme e degli assetti colturali del paesaggio tradizionale;
- recupero dei tracciati storici in particolare di quelli che consentano la conoscenza del patrimonio storico, culturale, identitario e religioso.

**Direttive**

Il PI dovrà definire gli interventi di tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico - monumentale - culturale - architettonico perseguendo i seguenti indirizzi:

- difesa delle testimonianze storiche, architettoniche ed ambientali attraverso la disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso ammissibili;
- tutela dei segni e degli assetti territoriali, paesaggistici e colturali tradizionali;
- individuazione di percorsi tematici conoscitivi del patrimonio storico, architettonico, archeologico ed identitario;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori dei beni architettonici, paesaggistici e culturali.

Il PI sulla base della classificazione del valore storico, artistico, architettonico ed ambientale dei manufatti stabilirà misure per la loro valorizzazione anche attraverso la loro percezione visiva e fruibilità, favorendo anche destinazioni d'uso che permettano un uso collettivo o pubblico compatibile.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di questi ambiti, finalizzata a conseguire obiettivi di tutela e di miglioramento della qualità urbana, determina la formazione di credito edilizio secondo quando previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004.

Sulla base di quanto previsto all'art. 14, il PI attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal medesimo articolo, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3 lettere a) e b) dell'art. 40 della L.R. n. 11/2004.

**Prescrizioni e Vincoli**

Prima dell'adeguamento del PI alle direttive sopra richiamate, anche in deroga alla previgente disciplina di zona, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quando previsto all'articolo. 36 della legge regionale 11/2004; si fa salvo in ogni caso il parere preventivo dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

**Centro storico:**

Valgono le norme di cui al precedente art. 14.

**Edifici o complessi di valore storico testimoniale:**

Il PAT alla Tavola 2 – Carta delle Invarianti e Tavola 4 – Carta della Trasformabilità individua gli immobili o complessi di valore storico testimoniale, edifici sparsi di antica origine, o di particolare interesse tipologico confermando la classificazione del PRG vigente. Essi costituiscono inoltre elemento costitutivo delle "aree rappresentative del paesaggi storici del Veneto" di cui all'art. 8.3.4.7 delle Norme Tecniche del PATI del Montagnanese.

Per tali ambiti deve essere attuata una rigorosa analisi storica a scala territoriale e presso i singoli manufatti con individuazione della aree di pertinenza e gli edifici accessori tipici quali le barchesse, i rustici, l'aia, il pozzo, il forno da pane, gli accessi, le alberate, e tutto quanto afferente l'assetto storico. Devono essere conservati gli apparati edilizi superstiti, le tecniche costruttive tradizionali e i segni connotativi del paesaggio circostante. Devono essere idoneamente definiti i siti e le caratteristiche costruttive dei nuovi interventi, coerenti ed in armonia con quelli storici e tipici. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso compatibili preferibilmente volte verso una prospettiva di turismo sostenibile quali ad esempio l'accoglienza agrituristica, le attività del tempo libero e collegate al turismo culturale ed ambientale.

In sede di PI andrà operata la ricognizione e l'adeguamento dell'attuale schedatura dei fabbricati, verificando gli esiti dei percorsi di tutela e valorizzazione pregressi. Potranno essere modificati o modulati i gradi di protezione vigenti all'interno di quelli contemplati in ciascuna delle categorie di cui alle prescrizioni del precedente articolo 14, anche per meglio precisarne i contenuti normativi e progettuali, previo apposita analisi e rischedatura rispetto al PRG vigente, con particolare riguardo alla verifica delle condizioni per l'applicazione di categorie di recupero conformi alle più recenti normative di sicurezza statica, contenimento dei consumi energetici, igienico sanitarie.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle contenute all'art. 14 delle N.T.

Gli ampliamenti di volume ammissibili in ragione del grado di protezione, il cui limite è fissato con il P.I. dal repertorio normativo, dai profili di progetto, mediante specifica schedatura, potranno comportare il raggiungimento del limite di mc 800 compreso l'esistente, e l'aumento del 20% del volume in atto o previsto alla data di adozione del PAT.

Potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.

**Emergenze architettoniche:**

Edifici e complessi architettonici di particolare valore testimoniale, non inclusi ai punti precedenti ma che presentano elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale, per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, di cui al precedente articolo 14. In sede di PI potrà essere valutata l'attribuzione di diverse categoria di intervento per parti del complesso in ragione delle specifiche condizioni di conservazione come ristrutturazione di tipo B di cui al precedente articolo 14 previa analisi storica. Tali elementi riguardano: Cristo d'Oro ed il complesso di San Felice.

## ART. 24 INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE

**Definizione**

Il PAT nella Tavola 2 – Carta delle Invarianti – individua gli ambiti del territorio comunale nei quali le qualità ambientali e naturalistiche sono massime e che nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – sono indicati quali "stepping stones"

Sono ambiti naturali e rurali integri o sufficientemente integri, e presenza di connessioni a rete con la specifica e particolare struttura idrogelogica o idrografica..

Il PAT individua le seguenti invarianti ambientali di tipo areale:

1. golene e isole del fiume Adige
2. golene del fiume Fratta
3. banche del fiume Adige
4. boschetti dell'Adige
5. maceratoi di via Rossignoli

**Obiettivi**

Il PAT promuove la difesa e/o il ripristino di queste parti del territorio per le quali si riconoscono le peculiarità dal punto di vista paesaggistico-ambientale, produttivo, ecologico, nonché di risorsa per nuovi usi del territorio legati al turismo culturale ed all'uso sociale. Sono parti del territorio fondamentali ai fini del mantenimento e della ricostruzione della rete ecologica volta a favorire prioritariamente la salvaguardia del potenziale biotico.

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

**Direttive**

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

- mantenimento dei caratteri naturali con particolare riguardo alla non compromissione dei profili naturali;
- organizzazione degli accessi e dei percorsi ricreativi e didattici, promovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- promozione dell'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
- valorizzazione dell'attività agrituristica e di visitazione, attraverso la creazione di itinerari e il recupero di edifici dimessi a scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita l'introduzione di colture e tecniche con ridotto carico inquinante sugli acquiferi.
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio e tutela di coni visuali;

**Prescrizioni**

Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive; in ogni caso queste operazioni sono soggette ad autorizzazione e dovranno prevedere l'impianto di specie tipiche del luogo.

## ART. 25 INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA

**Definizione**

Il PAT nella Tavola 2 – Carta delle Invarianti – individua gli ambiti del territorio comunale nei quali le qualità paesaggistiche sono massime. Sono ambiti connessi al corso del Fiume Adige e del fiume Fratta, che presentano connessioni con molteplici aspetti di tipo naturalistico e storico culturale oltreché paesaggistico, in particolare riguardo ai corridoi ecologici di cui al successivo articolo 43.

In tali aree,Il PAT individua le seguenti invarianti paesaggistiche

di tipo areale:

- ambito del fiume Adige
- ambito del fiume Fratta

di tipo lineare:

- banche del Fratta
- banche dell'Adige

**Obiettivi**

- tutela della risorsa idrica, promuovendo la creazione di boschetti, siepi e fasce tampone da inserire nelle vicinanze dei corsi d'acqua e nella rete idrografica afferente;
- tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità;
- realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate;
- Valorizzazione delle fruibilità sociale.

**Prescrizioni**

All'interno di queste zone sono vietate attività e interventi che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche di naturalità e biodiversità.

Andranno perseguiti gli obiettivi di cui al successivo articolo 43 e quelli comuni delle invarianti ambientali e storico-culturali.

## ART. 26 INVARIANTI DI NATURA IDROGEOLOGICA

**Definizione**

Il PAT nella Tavola 2 – Carta delle Invarianti – individua le invarianti di natura idrogeologica, quali:

a. l'ambito dei corsi d'acqua
b. gli scoli consortili

Tali ambiti ed elementi lineari sono soggetti anche alla disciplina di tutela specifica di cui al precedente articolo 17.

**Obiettivi**

Oltre alle condizioni di tutela e vincolo richiamate, le invarianti di natura idrogeologica che afferiscono al sistema della bonifica del territorio costituiscono l'elemento strutturante principale della tessitura del paesaggio agrario, ne determinano la trama e ne garantiscono l'efficienza idraulica. Costituiscono inoltre elemento costitutivo delle "aree rappresentative del paesaggi storici del Veneto" di cui all'art. 8.3.4.8 delle Norme Tecniche del PATI del Montagnanese. Allo scopo il PAT pone i seguenti obiettivi:

- tutela dei segni e degli assetti territoriali, paesaggistici connessi al sistema di governo idraulico storicizzato;
- salvaguardia delle forme e degli assetti colturali del paesaggio tradizionale connessi al sistema delle bonifiche;
- mantenimento dei caratteri naturali con particolare riguardo alla non compromissione dei profili di affossamenti e sponde, salvo che per le opere di manutenzione, ripristino da concordare con il Consorzio di Bonifica;

**Prescrizioni**

In sede di PI andrà completata la ricognizione della rete scolante minore anche in rapporto alla struttura di primo impianto documentata dal PAT.

Vanno limitate attività e interventi che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche di naturalità e biodiversità.

Vanno evitati tombinamenti non strettamente indispensabili e convenuti don il Consorzio di Bonifica, la chiusura dei fossi senza formazione di corsi alternativi allineati rispetto alla prevalente trama idraulica preesistente.

# CAPO III – FRAGILITÀ

## ART. 27 COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

**Definizione**

Il PAT nella Tavola 3 – Carta delle Fragilità – suddivide il territorio Comunale, attraverso la "Compatibilità geologica ai fini urbanistici", nelle seguenti zone:" aree idonee a condizione", "aree non idonee", contraddistinte da differenti caratteristiche per suolo e sottosuolo specificate sulla scorta dei seguenti parametri dettagliati nella relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica del P.A.T.:

- caratteristiche geotecniche dei terreni;
- problematiche di tipo idrogeologico:
  - soggiacenza della falda
  - permeabilità del terreno
- condizioni idrauliche:
  - ristagno idrico e/o difficoltà di deflussso e/o rischio idraulico e/o rischio di esondazione.

Il territorio comunale non presenta zone ricadenti in classe "aree idonee", come definita da LR 11/2004 -art. 13.

Il PI potrà precisare e/o modificare, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l'individuazione e la classificazione di tali aree. Nell'eventualità testé citata i nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio, modificheranno e implementeranno il Q.C. del P.A.T. e la stessa Tavola 3 - Carta delle Fragilità che verrà automaticamente aggiornata in variante a quella adottata e/o approvata. In ogni caso, prevarrà lo strumento pianificatorio a scala maggiore.

**Prescrizioni**

Nell'edificazione di fabbricati od opere comunque riferibili agli obblighi del D.M. 14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni", in rapporto alle categorie dei terreni di seguito indicate, dovranno essere rispettate le prescrizioni di seguito riportate.

**Terreni idonei**, Il territorio comunale non presenta zone ricadenti in classe "aree idonee", come definita da LR 11/2004 -art. 13.

**Terreni idonei a condizione**,

**Definizione**:

In questa classe ricade gran parte del territorio comunale. Si tratta di terreni con litologia e proprietà geomeccaniche variabili, prevalentemente mediocri/scadenti e con scarsa profondità della tavola d'acqua.

Inoltre, appartengono a questa classe le aree allagabili e/o con locale deficienza di drenaggio o ristagno d'acqua in particolari condizioni meteorologiche, fattori che comportano il crearsi di tiranti d'acqua normalmente non pericolosi, ma di "disturbo" per la normale attività di residenza o di produttività e di viabilità.

**Prescrizioni:**

Per le aree a condizione ogni intervento edificatorio specifico, adottato dal PI verrà adeguatamente suffragato da apposite indagini geognostiche ed idrogeologiche e da un'analisi della risposta sismica locale finalizzate a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione, seguendo la normativa vigente.

Nello specifico, si prescrive la predisposizione di relazione geologica e geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente nazionale e regionale, con particolare riguardo alle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008) e successiva Circ. Min. 617/2009; nonché alle Ordinanze P.C.M. n. 3274 /2003 e n. 3519/2006 in materia sismica, assieme alle deliberazioni regionali vigenti (D.C.R. n. 67 /2003, D.G.R. n. 71/2008, D.G.R. n. 1575/2013, Dec. 69/2010).

La relazione geologica e geotecnica che accompagnerà ogni intervento dovrà fornire elementi quantitativi, ricavati da indagini geologiche e prove dirette con grado di approfondimento adeguato all'importanza dell'opera.

L'indagine geologica sarà estesa alle aree contermini al fine di definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

Indicativamente l'indagine dovrà determinare e verificare:

- la presenza di eventuali dissesti e/o criticità geologiche in atto, analizzando le possibili soluzioni per la stabilizzazione;
- l'esatta geometria dei corpi litologici, soprattutto negli interventi di urbanizzazione spazialmente estesi (es. lottizzazioni);
- la tipologia dei terreni, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutarne le geometrie e le idoneità geotecniche all'edificazione sia come portanza, sia come tipologia e quantità dei cedimenti totali e differenziali;
- il pericolo di sifonamenti per annullamento delle tensioni nelle componenti sabbiose;
- il grado di compressibilità dei terreni argillosi e organici, che possono indurre eccessivi cedimenti sia del suolo sia dei manufatti che andranno ad insistere;
- la stabilità degli eventuali fronti di scavo, suggerendo e dimensionando gli interventi di protezione e consolidamento;
- il grado di autosostentamento dei fronti scavo mediante indagini adeguate e calcolazioni / modellazioni secondo la normativa vigente in materia;
- il grado di addensamento, la composizione granulometria, le condizioni idriche e di drenaggio del sottosuolo, l'età del deposito e la storia delle sollecitazioni sismiche al fine di definire la probabilità del verificarsi del fenomeno di liquefazione.
- il regime della circolazione idrica sotterranea ed in particolare eventuali abbassamenti artificiali della falda;
- il regime della circolazione idrica superficiale, mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati, adottando opportuni accorgimenti per la regimazione delle acque, così da evitare fenomeni di dilavamento ed erosione dovuti alla concentrazione degli scarichi al suolo.

Il Piano degli Interventi basandosi sulle analisi geologiche ed idrauliche può ridefinire e completare le aree classificate con le analisi del PAT e produrre giustificata documentazione per i nuovi perimetri. Su quest'ultima base può prevedere interventi diversi in qualità e tipologia rispetto a quelli elencati nel presente piano, ma unicamente per quelli di tipo conservativo, di ripristino e migliorativi per le condizioni di rischio

Relativamente alla stabilità dei fronti di scavo ed alla movimentazione terre ci si atterrà alle seguenti prescrizioni per le fasce arginali:

- Nelle fasce alla base dei rilievi arginali sono vietati scavi o altri interventi che costituiscano pericolo per la stabilità arginale.
- Per tutte le opere da realizzarsi in fregio ai corsi d'acqua, siano essi Collettori di Bonifica, "acque pubbliche", o fossati privati, deve essere richiesto parere idraulico al Consorzio di Bonifica. In particolare, per le opere in fregio ai collettori di Bonifica o alle acque pubbliche, ai sensi del R.D. 368/1904, il Consorzio di Bonifica deve rilasciare regolari Licenze o Concessioni.
- In base all'art. 133 del sopra citato R.D., sono lavori vietati in modo assoluto rispetto ai corsi d'acqua naturali od artificiali pertinenti alla bonificazione, strade, argini ed altre opere di una bonificazione, "le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche e il movimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di 2 metri per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e movimento del terreno e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua".

**Terreni non idonei**

**Definizione**

Nel Comune di Masi sono classificati come aree non idonee: 1) gli alvei fluviali dell'Adige e del Fratta e i relativi argini sino all'unghia esterna, lo scolo consorziale Frattesina unitamente a due fasce di territorio che lo costeggiano e le aree di sbancamento lungo Via Rossignoli che presentano profondità di alcuni metri e intercettano la falda freatica locale.

**Prescrizioni**

Le aree così classificate non sono geologicamente compatibili con nuovi interventi urbanistici ed edilizi.

Sono, invece, consentiti: rinaturalizzazione ed al ripristino dell'ambiente e del paesaggio, mantenendo le peculiarità morfologiche ante operam, in stretta correlazione con i caratteri geologici e idrogeologici della zona.

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione senza ricavo di nuove unità abitative;
- interventi di ampliamento per adeguamento a scopo igienico sanitario o per ricavo di locali accessori (legnaie, impianti tecnologici, box auto ecc..); interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o rete tecnologiche di interesse pubblico non ubicabili in altro sito, ma accompagnate da elaborazioni geologico-

tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti;

- interventi per la messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico; interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico e della sicurezza ambientale idrogeologica (percorsi naturalistici, bacini di laminazione, etc.);
- interventi di sistemazione e mitigazione del dissesto geologico e idrogeologico.
- interventi di miglioramento fondiario pertinenti all'attività agricola o forestale e l'edificabilità di annessi rustici di modeste dimensioni (< 8 mq).

## ART. 28 TUTELA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E DELLA FALDA SOTTERRANEA

### Obiettivi

Il PAT si pone l'obiettivo della salvaguardia dell'assetto idrogeologico evitando il manifestarsi di condizioni che possano potenzialmente porsi quali fattori di inquinamento. In tale contesto indispensabili divengono il controllo delle attività potenzialmente inquinanti: scarichi produttivi, attività agricole a rischio di inquinamento, depuratori, cimiteri.

Il territorio del P.A.T. non rientra nell'Ambito del Bacino Scolante. Il P.A.T., relativamente alle tematiche agricole, promuove la razionalizzazione della raccolta, al trattamento ed allo spargimento delle deiezioni animali derivanti da allevamenti zootecnici.

La normativa di riferimento è la Direttiva Nitrati (riferita alla Direttiva 91/676/CEE), e relativo Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali 7 aprile 2006 "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento" ed i successivi Atti Regionali.

### Direttive

Il PI al fine della tutela dal rischio dell'inquinamento delle acque sotterranee e superficiali dovrà provvedere:

- al monitoraggio delle acque sotterranee e superficiali (ARPAV);
- alla stesura di una guida sugli scarichi nel suolo e sottosuolo;
- alla predisposizione di una banca dati di tutti i siti oggetto di spargimento liquami;
- 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;
- a predisporre un'efficiente rete fognaria in particolare nei centri abitati;
- a monitorare gli scarichi civili non connessi alla rete fognaria e a favorirne l'eventuale adeguamento

### Prescrizioni

Tutti i pozzi con concessione per usi non domestici, dovranno essere dotati di contatore volumetrico come previsto dalla legislazione vigente, e i titolari dovranno comunicare al Comune il consumo annuale desunto dalla lettura al contatore.

Nelle aree di rispetto dei punti di prelievo di acque a scopi acquedottistici, si applicano le norme previste dal succitato art. 94 del D. Lgs n.152 del 03.04.2006 “Norme in materia ambientale”, fino all’emanazione di direttive più precise da parte degli Enti competenti.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui all’articolo 100 del D. Lgs n.152 del 03.04.2006 “Norme in materia ambientale”.

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.

## ART. 29 RISCHIO IDRAULICO

**Definizione**

Nella Tav. 3 “Carta delle Fragilità”, si specificano, nell’ambito delle aree idonee a condizione e non idonee, quelle soggette a varie tipologie di Dissesto idrogeologico.

Il Dissesto idrogeologico più diffuso nel Comune di Masi comprende le aree esondabili, non classificate dal PAI, e le aree a ristagno idrico o con locale deficienza di drenaggio in particolari condizioni meteorologiche, che comportano il crearsi di tiranti d’acqua normalmente non pericolosi, ma di “disturbo” per la normale attività di residenza o di produttività e di viabilità.

Il P.I. potrà precisare e/o modificare, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l’individuazione e la classificazione di tali aree. Nell’eventualità testé citata i nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio, modificheranno e implementeranno il Q.C. del P.A.T. e la stessa Tav. 3 delle fragilità che verrà automaticamente aggiornata in variante a quella adottata e/o approvata. In ogni caso, prevarrà lo strumento pianificatorio a scala maggiore.

**Obiettivi**

Il PAT si prefigge di garantire il sistema di smaltimento dei deflussi meteorici, in particolare nei confronti dei processi di trasformazione di tipo urbanistico, garantendo nel frattempo la sicurezza degli insediamenti.

**Direttive**

In conformità al PATI del Montagnanese il PAT individua le seguenti condizioni di rischio idraulico:
Il PI disciplina le aree in oggetto in coerenza con le disposizioni illustrate nell’articolo relativo alla Valutazione di Compatibilità Idraulica al quale si rimanda.

Il PI ed ogni altro intervento urbanistico ed edilizio dovranno basarsi sulla valutazione del rischio idraulico relativamente all’azione prevista predisponendo ogni misura atta a mitigare e/o annullare gli effetti conseguenti al cambiamento dell’uso del suolo.

In particolare, in fase di P.I. e/o di altra azione di urbanizzazione puntuale e non, verrà predisposto uno studio idrogeologico per acquisire i dati freatimetrici del sottosuolo ed idrometrici nelle aste d’acqua superficiali, monitorando le oscillazioni del livello di falda per

i tempi più lunghi possibili compatibilmente con l'esecuzione dell'opera così da poter creare un modello idrogeologico e geotecnico realistico della zona dell'intervento in progetto ed in funzione della tipologia e della classe dell'opera in progetto.

Il PI mediante apposito studio geoidrologico ed idraulico individua la tipologia e l'ubicazione delle opere di mitigazione idraulica in ottemperanza la principio dell'invarianza idraulica.

Per le aree soggette ad allagamenti saranno da seguire i seguenti accorgimenti:

- prevedere la sopraelevazione del piano finito degli edifici come da NTA PAI e PAT (almeno 40 cm);
- evitare di realizzare scantinati al di sotto del piano campagna se non alle condizioni dei successivi due punti
- realizzare adeguati sistemi di drenaggio e di impermeabilizzazione per eventuali opere in sotterraneo già esistenti
- evitare tipologie di fondazioni, che possono comportare cedimenti differenziali in rapporto alle qualità del sottosuolo
- realizzare aperture sopraelevate rispetto al piano campagna per gli eventuali accessi in sotterraneo esistenti e per le bocche di lupo
- evitare sistemi di depurazione degli scarichi reflui nel suolo tipo a subirrigazione privilegiando vasche a tenuta o la fitodepurazione, quando la falda ha profondità minore di 1.0 metro da piano campagna
- evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per ridurre le zone di ristagno
- evitare, per quanto possibile, il tombinamento di fossati e canali e in ogni caso si deve garantire la continuità idraulica attraverso tombotti di attraversamento adeguatamente dimensionati per non comprometterne la funzionalità
- l'accesso ai fondi potrà avere avvenire mediante la messa in opera di tombotti di lunghezza massima pari a 6 metri e diametro minimo di 80 cm (dell'art. 115 del D.lgs 152/2006 e dell'art. 17 del PTA). Per esigenze particolari e/o per la salvaguardia della pubblica incolumità si farà riferimento alla specifiche prescrizioni degli Enti che operano e conoscono il territorio e le problematiche idrauliche

Nelle zone perimetrate come esondabili o a ristagno idrico, dovrà essere mantenuta la funzionalità delle aste fluviali e della rete scolante consorziale o minore, da parte dei rispettivi gestori, attraverso la rimozione di eventuali ostacoli e/o con l'eventuale ri-sezionamento dell'alveo degli scoli di competenza comunale e facendo nota agli organi competenti qualora la manutenzione e l'efficienza degli alvei siano di ordine sovracomunale.

Si avrà cura di non porre nell'ambito della possibile area esondativa, opere strutturali e di edificazione, sia private che pubbliche, tali da impedire il normale deflusso e tali da creare punti di criticità idrogeologica-idraulica.

Eventuali interventi di laminazione dei flussi, verso valle e verso gli ambiti esterni al territorio comunale dovranno essere programmati di concerto con la Regione Veneto, i

Consorzi di Bonifica competenti e con l'Amministrazione Comunale.

In particolare, ogni nuova urbanizzazione dovrà prevedere al suo interno una rete di raccolta separata delle acque bianche meteoriche dimensionata in modo da garantire al proprio interno un volume specifico d'invaso da dimensionarsi in funzione della destinazione d'uso dell'area e del principio dell'invarianza idraulica.

Le acque di prima pioggia provenienti dal dilavamento di strade, piazzali e parcheggi non potranno essere smaltite direttamente nel sottosuolo, ma saranno preventivamente trattate in un apposito manufatto disoleatore/dissabbiatore, opportunamente dimensionato; oppure recapitate in un corpo superficiale o in fognatura.

Le acque di seconda pioggia dovranno essere comunque sottoposte ad una valutazione come normativa vigente in materia di qualità e di inquinamento in funzione del loro recapito finale.

Al fine di non peggiorare le condizioni di pericolosità, tutti i nuovi interventi dovranno essere tali da:

- Mantenere o migliorare le condizioni esistenti di funzionalità idraulica, agevolare o non impedire il deflusso delle acque e non ostacolarne sensibilmente il normale deflusso.
- Adottare, per quanto possibile, tecniche a basso impatto ambientale.
- Non aumentare le condizioni di pericolo a monte o a valle dell'area interessata; creare capacità di invaso locali e diffuse per compensare quelle perse nel passaggio da terreni agricoli ad urbanizzati; in ogni caso l'immissione dei volumi accumulati nella rete superficiale dovrà avvenire in maniera controllata, adottando opportuni accorgimenti allo scarico, in modo che la portata in uscita non superi quella che poteva essere stimata per l'area in esame prima della sua urbanizzazione.
- Realizzare, per le nuove strade, ampie scoline laterali che siano in collegamento con i corpi ricettori principali. Sono da evitare tombini stradali che vadano a "strozzare" la sezione della scolina in caso di attraversamento del rilevato stradale.
- Mantenere le caditoie stradali in condizioni di efficienza provvedendo alla loro periodica pulizia. Le caditoie infatti, oltre che allontanare l'acqua dalle strade, funzionano anche come tanti piccoli invasi temporanei.
- Realizzare le strade di accesso con idonee scoline, assicurando la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle.
- Mantenere le scoline sia esistenti che nuove costantemente funzionanti ed idonee allo smaltimento del deflusso idrico anche in caso di piena. Questo obiettivo sarà possibile grazie ad interventi di ordinaria manutenzione come lo sfalcio dell'erba dalle sponde e la sua rimozione, il taglio di eventuali arbusti che andrebbero a ridurre la sezione utile, ed anche interventi di risagomatura delle sezioni.
- Evitare i tombamenti indiscriminati dei fossati, e comunque tali opere devono essere correttamente dimensionate. Gli accessi ai fondi dovranno avere una lunghezza limitata (massimo 8 metri e con diametro interno di almeno 80 cm).
-Tenere in perfetta efficienza da parte dei concessionari del servizio i bacini di raccolta temporanea dimensionati in base ai volumi in eccesso che non è stato possibile "invasare" precedentemente, devono essere tenuti sempre in perfetta efficienza.

-Prevedere esplicitamente, tra gli allegati dei progetti di qualsiasi nuova opera classificata almeno a modesta impermeabilizzazione potenziale, una relazione redatta da un tecnico competente, sulla situazione idraulica in cui viene inserita la costruzione o lottizzazione (presenza e natura di canali, manufatti, tubazioni, quote relative, ecc.) e sull'impatto idraulico delle stesse. La relazione dovrà descrivere adeguatamente i provvedimenti compensativi di cui è prevista l'attuazione (bacini di invaso, aree verdi esondabili, sovradimensionamento fognature a scopo di laminazione etc.).

-Esplicitare nelle concessioni ed autorizzazioni edilizie (per fabbricati, ponti, recinzioni, scarichi etc.) le norme e le prescrizioni idrauliche, verificandone il rispetto in fase di collaudo e rilascio di agibilità.

-Applicare, per una gestione integrata del territorio, le nuove norme della L.R. 11/2004 per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici in termini di sostenibilità dei piani di sviluppo e compatibilità con la sicurezza idrogeologica.

Inoltre, per tutte le opere da realizzarsi in fregio ai corsi d'acqua, siano essi Collettori di Bonifica, "acque pubbliche", o fossati privati, deve essere richiesto parere idraulico al Consorzio di Bonifica. In particolare, per le opere in fregio ai collettori di Bonifica o alle acque pubbliche, ai sensi del R.D. 368/1904, il Consorzio di Bonifica deve rilasciare regolari Licenze o Concessioni.

In base all'art. 133 del sopra citato R.D., infatti, sono lavori vietati in modo assoluto rispetto ai corsi d'acqua naturali od artificiali pertinenti alla bonificazione, strade, argini ed altre opere di una bonificazione, "*le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di 2 metri per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e smovimento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua*".

Pertanto, tutte le opere comprese tra i 4 e i 10 metri dal ciglio superiore esterno di un canale non arginato, o dal piede interno dell'argine di un canale arginato, dovranno essere valutare dal Consorzio di Bonifica competente, il quale rilascerà regolare licenza idraulica.

Per ulteriori dettagli prescrittivi per le aree sondabili e a ristagno idrico si rimanda alla Valutazione di Compatibilità Idraulica che completa il PAT.

Nelle zone con scarpate di cava instabili non è prevista nuova edificazione. Le prescrizioni possibili riguardano eventuali interventi di stabilizzazione delle zone in erosione e/o in frana e l'interdizione di attività che possono peggiorare il grado di stabilità delle scarpate (ulteriori scavi, convogliamento di acque superficiali, passaggio di mezzi pesanti sul ciglio di scarpata).

**Prescrizioni**

Vanno rimosse le cause di tracimazione garantendo la continuità idraulica e l'adeguatezza e la manutenzione della rete scolante.

Deve essere limitata l'impermeabilizzazione del territorio e vanno poste in atto misure compensative che garantiscono l'invarianza della risposta idraulica di un bacino dopo l'intervento edificatorio.

Eventuali interventi di laminazione dei flussi, verso valle e verso gli ambiti esterni al territorio comunale dovranno essere programmati di concerto con il Consorzio di Bonifica e con le Amministrazioni Comunali interessate. Il Comune si attiverà al fine di creare le condizioni per l'effettiva realizzazione degli interventi stessi.

Valgono in ogni caso le prescrizioni imposte nella D.G.R. n. 2948/2009.

Il P.I. andrà a definire nel dettaglio il perimetro e la classificazione delle area a rischio idraulico in accordo con il PAI ed in conformità alla DGRV 2948/2009 e ss.mm.ii. In particolare, con il P.I. dovrà essere valutata la modifica del regime idraulico derivante dalle nuove previsioni urbanistiche e definite le misure di compensazione (invarianza idraulica). La valutazione dei nuovi quantitativi idrici sarà ottenuta mediante l'uso di modelli afflussi-deflussi seguendo quanto disposto dalla DGVR 2948/2009 e secondo quanto indicato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT. In particolare andranno rispettate le norme e le indicazione della stessa VCI, e in particolare gli indirizzi normativi contenuti allegato "A" della stessa.

Realizzazione di modesti interventi edilizi non soggetti a Parere Idraulico

L'insieme dei molteplici piccoli interventi cosiddetti di "Polverizzazione Edilizia" (con superficie d'ambito non superiore a mq 1.000) soggetti al rilascio di D.I.A. o P.C. da parte del Comune possono comunque generare un incremento significativo del deflusso in grado di mettere in crisi il sistema idraulico in generale individuato da: condotte comunali, affossatura minore privata, canalizzazione consorziale.

Per tutti i piccoli e modesti interventi edilizi per i quali non vige l'obbligo dello Studio Idraulico e rilascio del relativo Parere Idraulico da parte del competente Consorzio di Bonifica si raccomanda, pertanto, di subordinare il rilascio della D.I.A. e del P.C. alla verifica dell'utilizzo di buone norme costruttive secondo quanto previsto dalle Circolari del Commissario Delegato per l'Emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007, quali il ricorso all'utilizzo di superfici semidrenanti, anelli di raccolta acque piovane sovradimensionati e ove, possibile, pozzi o trincee disperdenti.

Interventi di nuova edificazione con superficie superiore a mq 1.000

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, eseguibilità della Dichiarazione di Inizio Attività, approvazione del Progetto di Opera Pubblica ecc., deve essere acquisito il parere del Consorzio di Bonifica.

Il parere non riguarderà, in considerazione del ruolo svolto dal soggetto che lo emette, esclusivamente l'area di stretta pertinenza dell'edificio oggetto di valutazione, ma svilupperà le proprie conclusioni riferendole alla capacità di smaltimento dell'intera rete di competenza.

Le seguenti prescrizioni operative si intendono riferite alle singole espansioni insediative, per le quali è necessario il Parere Idraulico Consorziale successivamente all'approvazione del P.A.T. e del P.I.:

- le richieste di rilascio di Parere Idraulico per P.U.A. e P.d.l. dovranno pervenire al Consorzio di Bonifica competente per territorio direttamente dal Comune, in quanto gestore finale delle opere di urbanizzazione e dovranno riportare la quantificazione analitica della volumetria di invaso per la laminazione a garanzia dell'Invarianza idraulica. Dovranno essere altresì corredate da elementi progettuali a livello definitivo - esecutivo, di descrizione approfondita degli elementi idraulici di

mitigazione (invaso - laminazione) completi di quote altimetriche assolute, riferite al sistema C.T.R.;

- le acque nere generate dalle singole lottizzazioni devono essere raccolte e trattate separatamente rispetto alla rete di drenaggio delle acque meteoriche. La qualità delle acque meteoriche defluenti all'esterno degli ambiti di nuova espansione insediativa verso gli scoli consorziali ricettori, dovrà essere in ogni caso idonea all'uso irriguo;
- gli ambiti di intervento per i quali viene previsto il sistema di invaso e laminazione dovranno essere idraulicamente circoscritti. Eventuali corsi d'acqua o condotte esistenti in attraversamento non potranno interagire con il sistema di laminazione dell'ambito ma "bypassarlo" con opportune opere idrauliche come deviazioni e/o botti a sifone;
- i volumi d'invaso per la laminazione del deflusso a garanzia dell'invarianza idraulica, determinati analiticamente nelle diverse metodologie consentite, saranno calcolati, in fase esecutiva tenendo conto del "tirante di laminazione", ovvero, la differenza altimetrica fra la quota di scorrimento all'arrivo del manufatto di laminazione e la quota di stramazzo della paratia dotata di bocca tarata, alla sezione di chiusura del sistema di invaso. La suddetta quota di stramazzo dovrà essere di almeno cm 40-50 rispetto alla quota più bassa del piano viario di lottizzazione:
- il manufatto di laminazione dovrà essere dotato di un setto con bocca tarata e stramazzo, posizionato nella mezzeria del manufatto stesso. Il fondo del manufatto dovrà avere quota di almeno cm 30 più bassa della quota di scorrimento (all'arrivo della bocca tarata). La bocca tarata stessa dovrà essere protetta a monte da una griglia per evitare che corpi grossolani creino intasamento e, verso valle, da porta clapet per evitare rigurgito di deflusso da valle. La parte superiore del manufatto dovrà essere chiusa con grata metallica calpestabile, di facile rimozione. La quota di scorrimento della bocca tarata dovrà tenere conto della quota del ricettore idraulico di valle, al fine di non ridurre il tirante di laminazione effettivo e, conseguentemente l'invaso utile;
- le aree adibite al ricavo della cubatura di invaso mediante vasche, affossatura a cielo aperto ecc., dovranno essere preferibilmente dislocate nella parte di valle dei nuovi insediamenti, il più possibile a ridosso dei manufatti di laminazione e con fondo a quota leggermente più alta rispetto alla quota di scorrimento nelle condotte principali di raccolta;
- per le aree di insediamento limitrofe a reti idrauliche consorziale-demaniale, dovranno essere create delle fasce "buffer" di almeno m 10 tra le recinzioni dei lotti ed il ciglio dei suddetti corsi d'acqua, dislocando opportunamente le opere a verde previste nelle nuove lottizzazioni. Ciò al fine di consentire l'accesso e l'operatività ai mezzi consortili per la manutenzione idraulica e per la realizzazione dei lavori di risezionamento e ricalibra tura dei corsi d'acqua che si rendessero eventualmente necessari in futuro;
- le aree a verde, in generale, per quanto non soggette a depressione per il ricavo di volumetria di invaso utile, dovranno, in ogni caso essere ad una quota di almeno cm 20-25 inferiore alla quota del piano viario al fine di consentire una ulteriore capacità di invaso in casi eccezionali (Tr>anni 50);

- la quota di imposta dei fabbricati, qualora non espressamente sancita dal P.A.I., dovrà essere superiore di almeno cm 25 rispetto alla quota del piano viario.
- sono vietati i locali interrati nelle nuove costruzioni di ogni tipologia e volumetria se non dotati di sistemi automatici ed affidabili di aggottamento e di accessi a bocca di lupo con quota di soglia pari alla quota di imposta.
- gli eventuali locali interrati nelle strutture esistenti oggetto di ristrutturazione o ampliamento dovranno essere dotati di sistemi automatici ed affidabili di aggottamento e di accessi a bocca di lupo con quota di soglia pari alla quota di imposta.
- qualora siano previste opere da realizzarsi entro la fascia di rispetto dei corsi d'acqua consorziali, ossia entro la distanza di m 10 dal ciglio o dall'eventuale piede esterno arginale, dovrà essere richiesta l'autorizzazione idraulica formale al Consorzio di Bonifica competente, ai sensi del R.D. 8 maggio 1904 n.368.

Aree di vincolo idraulico ai sensi del R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904

Come già indicato al precedente art. 17 alla tav. 1 – vincoli, il PAT individua la fascia di rispetto di ml 10 dell'unghia esterna dell'argine del fiume Fratta e di 20 ml dal Fiume Adige ai sensi del R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904; entro tali fasce, nonché sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese, non sono ammessi interventi edilizi o altri interventi tali da alterare lo stato dei luoghi o la resistenza degli argini e dei loro accessori.

Interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica e altri interventi di valorizzazione delle condizioni specifiche andranno preventivamente concordati con l'ente competente.

## ART. 30 TUTELE

**Definizione**

Il PAT nella Tavola 3. – Carta delle Fragilità –recepisce l'individuazione delle "aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto" di cui all'art. 8.3.4.7 del PAT del Montagnanese, connesse al sistema delle bonifiche veneziane, i corsi d'acqua ai sensi dell'art. 41 lett. g) della LR 11/04,

**Obiettivi e direttive**

- corsi d'acqua, alla Tavola 3 – Carta delle Fragilità - il PAT individua l'area soggetta a tutela del Fiume Adige e del Fiume Fratta ai sensi dell'art. 41 lett. g) della LR 11/04 per una fascia di profondità di ml 100 dall'unghia esterna dell'argine principale, fatte salve le aree urbanizzate e quelle alle stesse contigue che i P.A.T. nonché la fascia di vincolo idraulico di ml 10 ai sensi del R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904, di ml 20 per il fiume Adige.

**Prescrizioni**

Nel caso di rinvenimenti archeologici, si applicano le disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico ed archeologico.

# TITOLO III – NORME DELLO SPAZIO URBANO ED EXTRAURBANO
# CAPO I – SPAZIO URBANO

## ART. 31 AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA E PROGRAMMATA

### 31.1 - aree di urbanizzazione consolidata

**Definizione**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le aree di urbanizzazione consolidata ovvero le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma ad insediamenti strutturati. La trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati.

**Obiettivi**

Di seguito si indicano gli obiettivi urbanistico-edilizi per le zone in oggetto:

- conservazione e consolidamento del tessuto edilizio ed urbano;
- conservazione degli edifici di interesse architettonico ed ambientale;
- miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia;
- individuazione di ambiti dove incentivare interventi di riqualificazione e/o sostituzione edilizia. Il PAT non ha individuato ambiti di questo tipo; con il PI potranno essere individuati ambiti del genere se di rilevanza non strategica e puntuale e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS;
- miglioramento della qualità delle costruzioni con incentivazione dell'edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
- qualificazione degli spazi pubblici, della viabilità e dell'arredo urbano;
- potenziamento del funzione ecologica di viali ed aree verdi pubbliche e private, nonché del verde di connessione e dell'integrazione con le altre parti dell'edificato;
- completamento e consolidamento del tessuto edilizio ed urbanistico, con particolare ai "vuoti urbani" interni al sistema insediativo in atto;
- interventi di riqualificazione e/o sostituzione edilizia finalizzati anche alla qualificazione degli spazi pubblici e all'integrazione delle opere di urbanizzazione
- valorizzazione degli spazi cortilizi e delle aperture verso il territorio agricolo o naturale limitrofo (margini urbani), evitando la completa saturazione dei fronti

**Direttive**

Il PI, nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal PAT, definisce le zone territoriali omogenee in cui sono sempre possibili interventi diretti di completamento edilizio, precisandone le modalità secondo le presenti direttive.

Le modalità di intervento nel patrimonio edilizio esistente e nei lotti inedificati saranno quelle dell'intervento diretto, ammettendo altresì gli interventi di demolizione con ricostruzione, tranne i casi in cui in sede di PI si indicherà il ricorso a Piani Urbanistici

Attuativi o Progettazioni Unitarie al fine della attuazione degli obiettivi del PAT. In tal senso andranno individuati e definiti laddove necessario, interventi di recupero degli standard, di riorganizzazione e/o miglioramento dell'accessibilità e dell'arredo urbano, con eventuale ricorso agli strumenti della perequazione, compensazione o del credito edilizio previsti dalle presenti norme.

Il PI definirà indici e parametri edilizi, anche modificando quelli del vigente PRG, finalizzati al raggiungimento di specifici livelli prestazionali (potenziamento e miglioramento di viabilità, standard, urbanizzazioni, arredo, verde, ecc).

Il PI dovrà favorire il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche con forme di incentivazione finalizzate al raggiungimento di specifici obiettivi di qualità urbana; nelle parti con tessuti non del tutto consolidati, gli interventi consentiti dovranno prevedere il recupero degli standard ed il miglioramento della viabilità.

Dovranno essere individuate le aree scoperte verdi o pertinenziali da conservare per la loro valenza ecologica, ambientale e compositiva urbana o paesaggistica, nonché definite modalità atte a favorire la permeabilità dei suoli e l'individuazione di sistemi di continuità con le aree a verde, agricole e non, limitrofe.

Il PI potrà, inoltre, in relazione alle problematiche esistenti, definire specifici interventi attraverso la redazione di piani attuativi o piani guida, che potranno essere proposti anche dai privati e soggetti ad approvazione comunale ai sensi dell'articolo 20 della L.R. n.11/2004. Tali piani potranno includere anche parti o tessuti consolidati, qualora finalizzati ad una migliore qualità degli interventi.

Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, secondo valutazioni di carattere formale e operativo, il PI potrà valutare l'opportunità di eventuali scostamenti di modesta entità e di carattere non strategico dalle previsioni del PAT nel rispetto del limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza; possono, altresì, essere considerati compatibili in sede di PI, modesti scostamenti al perimetro delle "aree di urbanizzazione consolidata" che siano funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente e per il miglioramento e riqualificazione dei margini urbani.

Le suddette variazioni dovranno avvenire in coerenza con le scelte strategiche del PAT e nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo del PAT, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, mediante anche ampliamento o nuove edificazioni, potrà avvenire soltanto attraverso interventi di "completamento" in attuazione diretta e tali da non comportare la necessità di un PUA, utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti.

**Prescrizioni**

In queste aree, qualora il PI non individui il ricorso a piani urbanistici attuativi, piani guida o di comparto, sono sempre consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonché quelli di nuova costruzione e di ampliamento dell'esistente Prima dell'approvazione della

prima variante al PI negli ambiti sono sempre ammessi interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dal previgente PRG, qualora compatibili con il PAT.

Negli ambiti oggetto di PUA approvati dal Consiglio Comunale sulla base del previgente PRG, ancorché non convenzionati alla data di adozione del PAT, qualora la relativa convenzione venga stipulata anteriormente alla data di adozione della prima variante al P.I. si applicherà, nei termini di validità degli PUA stessi, la disciplina urbanistica vigente all'epoca della loro approvazione, purché non in contrasto con le indicazioni del PAT. In tal caso la verifica di conformità non potrà essere riferita ai criteri perequativi ed alle dotazioni di aree a servizi, in quanto non ancora stabiliti dal PI.

L'adozione del PI comporterà, per i PUA non ancora convenzionati, l'obbligo di adeguamento al nuovo strumento generale."

### 31.2 - aree di urbanizzazione programmata

### Definizione

Sono aree individuate dal PRG vigente come ZTO non agricole, confermate e recepite nel PAT e soggette a PUA e che non hanno ancora avuto attuazione, ovvero per le quali non è ancora stato convenzionato la strumento urbanistico attuativo. Per tali ambiti la conferma delle previsioni vigenti è subordinata alla verifica di compatibilità rispetto alle indicazioni del PAT

### Obiettivi

Per tali ambiti vanno perseguiti gli obiettivi di integrazione e completamento del disegno urbano indicati ai successivi articoli 36 e 43.

### Direttive

Le modalità di intervento in queste aree, saranno generalmente quelle dei Piani Urbanistici Attuativi. Inoltre le ridefinizioni dei perimetri delle aree di urbanizzazione programmata dovranno essere funzionali al miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto del limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza Il PI potrà ridefinire il disegno urbano indicato dal Piano Regolatore vigente in funzione eventuali linee preferenziali di sviluppo insediativo e integrazioni indicate dal PAT nonché i criteri attuativi riferiti alle modalità di perequazione indicate.

Dove non siano previste eventuali linee preferenziali di sviluppo insediativo o dove non siano presenti aree interstiziali interne all'urbanizzazione programmata, il PI potrà prevedere solo un limitato scostamento dai perimetri medesimi indicati dal PAT, funzionale al miglioramento e riqualificazione dei margini urbani.

### Prescrizioni

Le zone a servizi indicate dal PAT afferenti agli ambiti programmati dal Piano Regolatore vigente potranno trovare attuazione mediante compensazioni di cui al precedente articolo 7.

## ART. 32 AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE

### Definizione

Le “Aree per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale” rappresentano le parti di territorio da riqualificare che necessitano di politiche di riorganizzazione che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica e dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione dei servizi, delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità.

Il Piano degli Interventi potrà prevedere incrementi superiori ai limiti previsti, nel caso di Accordi ai sensi dell’art.6 della LR 11/2004.

Su tali aree gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati nel rispetto degli obiettivi descritti di seguito. Gli interventi dovranno essere realizzati contestualmente alle opere di compensazione previste. A tal fine si prevede anche il ricorso ad accordi ai sensi dell’art. 6 della LR 11/2004.

Il PAT individua la seguente “Aree per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale”.

**1. Area a nord-est del capoluogo lungo via Este**
**direttive**
riqualificazione delle attuali previsioni insediative in termini di integrazione degli usi ammissibili a favore delle attività di carattere terziario e di servizio connesse alla valorizzazione delle risorse ambientali limitrofe (fiume Adige) per l’intrattenimento lo svago e lo sport (centri sportivi, centri agrituristici ecc..) anche mediante connessioni funzionali attraverso percorsi ciclo pedonali

## ART. 33 AREE PER SERVIZI

### Definizione

Il PAT sulla base del dimensionamento teorico, relativo alle diverse destinazioni d'uso, prevede una idonea dotazione di aree per servizi. Queste ultime comprendono aree ed attrezzature per: l'istruzione, interesse comune, spazi aperti attrezzati, parcheggi e percorsi ciclo-pedonali, elementi di riqualificazione urbana, oltre ad attrezzature riconducibili alle necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche.

In tavola 4 - Carta della Trasformabilità - è riportato l'elenco dei servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza esistenti e di progetto, quali:

1. cimitero
2. complessi scolastici
3. sede Municipio
4. ex sede municipale, uffici pubblici
5. chiesa e centro parrocchiale
6. ambito area verde di via Boaretti - Adige
7. impianti sportivi
8. impianto stazione di servizio
9. depuratore

### Obiettivi

Il PAT dimensiona le aree per servizi per i singoli ATO in rapporto alle caratteristiche del tessuto insediativo, alle necessità del contesto ed alle esigenze espresse dalla collettività. I rapporti di dimensionamento sono definiti ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Il sistema delle aree per servizi è finalizzato al consolidamento della struttura urbana attraverso la realizzazione di un sistema di spazi ed attrezzature capaci di garantire qualità ambientale ed ecologica, fruibilità ed accessibilità sociale, valorizzazione dei luoghi pubblici, altresì a consolidare, qualificare gli ambiti di servizio a scala sovra comunale.

Il P.A.T. individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, in coerenza con quanto previsto dall' art. 13 lett. j) della L.R. 11/2004, indica inoltre le direttici di espansione per alcune previsione di carattere strategico dell'assetto urbano.

Il PAT infine indica con la sigla F gli ambiti interni al tessuto programmato del Piano Regolatore vigente (sia già come zona a servizi, sia con altra destinazione), da recuperare o mantenere a servizi di carattere strategico, costitutive dell'assetto urbano perseguito dal PAT. Per tali ambiti si richiama quanto indicato per la aree di urbanizzazione programmata di cui al precedente articolo 31.2. Tali ambiti possono concorrere alla dotazione di standard secondari per le aree di trasformazione urbana contigue (programmate o di previsione del PAT) secondo le modalità da definire da parte del PI e dalle presenti norme.

**Direttive**

Per i servizi di rilevanza non strategica e di modesta entità, il PI provvederà ad individuare quelli da confermare, trasformare, trasferire, nonché quelli di nuova realizzazione oppure esistenti da ampliare.

Il PI nella individuazione di tali nuove aree per servizi dovrà prevedere:

- localizzazioni che consentano facili fruibilità e accessibilità con particolare attenzione ai diversamente abili;
- rafforzare l'attuale dotazione di aree per servizi, individuando assi primari sui quali sviluppare progetti che possano favorire la riqualificazione urbana;
- progettazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale di buona qualità architettonica al fine del miglioramento del paesaggio urbano; attenzione va posta anche alla sicurezza degli utenti prevedendo idonei sistemi di controllo e di illuminazione;
- riconoscibilità degli spazi pubblici attraverso precise scelte di elementi di arredo e materiali;
- durata, qualità, funzionalità e facilità di manutenzione dei materiali utilizzati.

Anche in riferimento agli articoli 6 e 7 della legge regionale n. 11/2004 il Comune può concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti di iniziative di rilevante interesse pubblico.

**Prescrizioni**

Le aree a servizi dovranno comunque garantire un dimensionamento di Piano adeguato a quanto previsto all''articolo 31 della legge regionale n. 11/2004.

In ogni caso il PI, per le destinazioni residenziali, dovrà garantire la seguente dotazione minima di standard:

· aree per l'istruzione (Fa): 4,5 mq/abitante

· aree per attrezzature di interesse comune (Fb): 4,5 mq/abitante

· aree per attrezzature a parco, gioco e sport (Fc): 17,5 mq/abitante

· aree per parcheggi (Fd): 3,5 mq/abitante.

Ovvero, va in ogni caso garantita la quantità minima di mq 30 per abitante prevista dall'articolo 31 della L.R. 11/04, anche a prescindere dalla suddivisione di cui al punto precedente, ferme restando le quantità minime per verde pubblico e parcheggi

Ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale n. 11/2004, il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, attuare le previsioni di PAT in ordine alle aree per servizi, tramite il ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e del credito edilizio; è in ogni caso sempre ammessa, l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

Il PI definisce, anche per ambiti distinti, la quota di superficie a servizi da reperire direttamente nell'ambito di intervento del PUA rispetto a quanto previsto dal presente articolo, distintamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come definite dagli atti di indirizzo ai sensi dell'art. 46 comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004;

riguardo alla dotazione minima primaria per a 3,50 mq abitante per parcheggio e mq 5,00 mq per abitante di verde attrezzato.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico. Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/2004.

I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma precedente

Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale 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 ai sensi dell'art 32 c.4 della L.R. 11/04.

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 la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente e potrà essere richiesta una dotazione superiore in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area.

Gli standard secondari possono essere già definiti e localizzati dal PI in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista.

Nel caso in cui nell'ambito del PUA siano individuati standard secondari, questi, devono essere considerati a compensazione dello standard primario per la parte relativa; qualora invece, non siano individuati standard secondari, le corrispondenti aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PI, in alternativa le aree dovranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale anche corrispondendo il relativo valore che viene determinato da apposita Deliberazione.

In ogni caso le aree per standard secondario dovranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale entro 180 giorni dal collaudo finale del SUA con esito favorevole. Gli standards secondari possono essere monetizzati.

L'acquisizione delle aree a standards secondario da parte dell'amministrazione comunale e gli importi conseguenti alla loro monetizzazione, saranno indirizzati nell'attuazione di opere di carattere strategico collegate alle esigenze abitative dei PUA stessi, ma potranno essere utilizzati anche per l'attuazione di opere di carattere collettivo che interessino una porzione del territorio più vasta, quali:

- le opere connesse alla regimazione idraulica del territorio, anche in attuazione del Piano delle acque;
- le opere collegate alla riforestazione e mitigazione della $CO^2$ prodotta dalle espansioni delle zone produttive, in attuazione del PATI del Montagnanese;
- la rete delle piste ciclabili;

- gli elementi connessi alla tutela e valorizzazione delle invarianti di natura geologica, ambientale e paesaggistica;
- barriere infrastrutturali correlate alle espansioni produttive;
- integrazione infrastrutturale negli ambiti edificazione diffusa.

Le opere ed attrezzature così realizzate, se acquisite in capo all'amministrazione comunale potranno rientrare nel computo delle aree a servizi previste dal dimensionamento del PAT.

Tali opere, oltre alle attrezzature di maggiore rilevanza indicate dal PAT, rappresentano quindi gli interventi prioritari a cui indirizzare i percorsi perequativi e compensativi conseguenti all'attuazione del PAT e alla programmazione comunale delle Opere Pubbliche.

## ART. 34 ATTIVITÀ PRODUTTIVE

### Definizione

Il P.A.T., recependo quanto indicato nel P.A.T.I. tematico del Montagnanese, nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le aree destinate ad attività produttive a carattere artigianale, industriale o commerciale/terziario distinguendo quelle di urbanizzazione consolidata, quelle programmate dal vigente PRG e l'ambito produttivo di rilevo comunale da ampliare. Per l'ambito produttivo lungo la S.P. 91 il PAT, oltre alle previsioni di carattere produttivo del PATI, che qui si intendono confermate, valgono le norme di cui ai precedenti articoli.

### Obiettivi

Il PAT prevede l'ampliamento e sviluppo di zone a specifica destinazione produttiva artigianale, industriale o commerciale, la riconferma e/o la riorganizzazione di quelle previste dai pregressi strumenti urbanistici generali, anche mediante trasformazione, recupero degli insediamenti esistenti, riorganizzazione delle previsioni del PRG vigente, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T.I. in riferimento alle previsioni, modalità e imiti quantitativi dettati dagli strumenti di pianificazione sovraordinati (PTRC - PTCP – PATI), in particolare ai sensi dell'articolo 12.1 delle Norme Tecniche del PATI del Montagnanese.

Per quanto riguarda le medie strutture di vendita, ai sensi dell'art. 34 del PTCP e dell'art. 12.10 del PATI del Montagnanese, il PI verifica la compatibilità del sistema di accesso viario che dovrà essere idoneo al tipo di insediamento ed al contesto urbano in cui si inserisce la nuova struttura, in relazione alle aree già programmate dal Piano Regolatore Comunale quali idonee ad ospitare tali strutture di vendita .

L'articolo 13 della legge regionale n. 11/2004 alla lettera n) dispone che il PAT debba dettare i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria. A tale proposito, e per gli altri insediamenti esterni al polo presente nell'ATO 1, il PAT recepisce quanto previsto dagli artt. 12.8 e 12.9 del P.A.T.I. del Montagnanese, coerentemente con quanto previsto dalla normativa statale e regionale, in particolare con quanto previsto dalla DGRV 832/2008 e dalla L.R. 55/12.

Vanno perseguiti i seguenti obiettivi di riordino e completamento del tessuto produttivo:

- riqualificazione e miglioramento degli insediamenti esistenti, con particolare attenzione all'integrazione ambientale ed alle opere di mitigazione;

- potenziamento della dotazione di infrastrutture, standard, viabilità e verde, se del caso attraverso interventi coordinati;
- specifica attenzione alla tutela degli insediamenti residenziali e delle attrezzature pubbliche poste in vicinanza ad insediamenti produttivi potenzialmente molesti, prevedendo anche forme di incentivazione alla rilocalizzazione degli insediamenti produttivi.

In particolare per l'ambito produttivo lungo la S.P. 91 – Via Este - il PAT prevede che l'ambito possa accogliere progetti ed interventi di tipo turistico, agrituristico, ricettivi e di somministrazione e per servizi di carattere ambientale e/o sportivo, voti a valorizzare la risorsa ambientale limitrofa determinata dalla presenza del fiume Adige.

**Direttive**

Per le zone produttive esistenti non appartenenti all'ambito produttivo di rilievo comunale da ampliare (PATI) il PAT individua:

- la zona a est della SP 19 a nord del capoluogo, quale zona di completamento, riordino e riorganizzazione delle previsioni, anche mediante ridefinizione dei perimetri, ferme restando le quantità ammesse ai sensi delle presenti norme
- la zona lungo la SP 91 a nord-est del capoluogo quale zona di parziale ricomposizione, in particolare per l'ambito più a diretto contatto con il sistema ambientale e le sua direttrici di espansione, che viene indicato come ambito di riqualificazione e riconversione ai sensi del precedente articolo 33, mentre per la rimanente parte come zona di completamento, riordino e riorganizzazione delle previsioni, anche mediante ridefinizione dei perimetri, ferme restando le quantità ammesse ai sensi delle presenti norme. Per le superfici programmate valgono le norme di cui al precedente articolo 31.2

Il PI attua una ricognizione delle attività produttive in zona impropria; elabora inoltre la normativa per la disciplina degli interventi di miglioramento, di ampliamento e di dismissione delle attività in zona impropria nonché quelle da trasferire.

Il PI individua gli insediamenti per i quali prevedere la demolizione anche totale, in quanto contrastanti con gli obiettivi del PAT e del P.A.T.I. del Montagnanese, disciplinando l'attribuzione e la gestione del credito edilizio. Per questi insediamenti detta altresì le modalità di recupero delle aree dimesse.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quando previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.

L'eventuale individuazione di ambiti per l'insediamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1000 mq, anche formate da più strutture costituenti parco commerciale, dovrà essere verificata nel rispetto dei seguenti aspetti:

a) compatibilità ambientale:

- condizioni di coerenza rispetto alle caratteristiche paesaggistico-ambientali del contesto
- dell'insediamento;

- inquinamento acustico derivante dalla valutazione di emissioni di traffico;
- inquinamento atmosferico derivante dalla valutazione sullo stato di incidenza del traffico
- generato dall'insediamento;
- tutela delle risorse ambientali rispetto alla morfologia del territorio in coerenza con i parametri della componente idrogeologica e geomoforlogica;

b) compatibilità insediativa:

- grado di integrazione dell'insediamento con le altre funzioni di tipo urbano, ovvero aree a servizi, residenziali e produttive;
- localizzazione dell'insediamento con particolare riferimento al tipo di area (dismessa,
- sottoutilizzata, degradata, ecc.) ed al tipo di intervento proposto (ristrutturazione, recupero, demolizione e ricostruzione, ecc.)

c) compatibilità relazionale:

- collocazione dell'insediamento in coerenza con i progetti infrastrutturali di livello regionale e provinciale;
- grado di accessibilità dell'insediamento con la viabilità sovracomunale;
- grado di accessibilità dell'insediamento con la rete del trasporto pubblico locale e dei percorsi ciclopedonali;
- effetti ed impatti generati dall'insediamento sulla rete viabilistica locale e relativa valutazione sulla capacità di carico;

d) qualità progettuale ed architettonica dell'insediamento:

- valutazione di opere di mitigazione e compensazione;
- valutazione degli standard urbanistici di progetto: aree destinate al verde pubblico e aree destinate a parcheggio;
- valutazione degli elementi di arredo urbano;
- valutazione di sperimentazione di tecniche costruttive ecocompatibili, anche connesse alla tutela della risorsa idrica.

**Prescrizioni**

La rilocalizzazione degli insediamenti dismessi deve avvenire all'interno degli ambiti che il PAT individua come linee preferenziali di sviluppo insediativo o preferibilmente all'interno degli ambiti dove il P.A.T ed il P.A.T.I. del Montagnanese individuano linee preferenziali di sviluppo insediativo a carattere produttivo.

Il comune provvede a comunicare all'Ufficio di Piano del PATI gli aggiornamenti relativi alla zonizzazione delle aree produttive in attuazione del P.I. ai sensi dell'art. 12.1 lett. g. delle Norme Tecniche del PATI.

Per le Medie Strutture di vendita il PI valuta le condizioni per l'inserimento di tali strutture, fino alla superficie di vendita pari a 1.000 mq all'interno del Centro Storico, in relazione alle strutture a parcheggio e all'accessibilità. Nelle altre zone non agricole è sempre ammesso l'inserimento di medie strutture di vendita. Per le grandi strutture di vendita il P.I. valuta le condizioni per l'approccio sequenziale previsto dal Regolamento regionale n. 1 del

21.06.2013 “Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (art. 4 della L.R. 50 del 28.12.2012), per le aree esterne al centro storico, alle condizioni di insediamento all’interno del centro abitato e all’esterno dello stesso in base al livello di saturazione, di accessibilità e infrastrutturazione.

## ART. 35 LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE

### Definizione

Il PAT determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all’articolo 50, comma 1, lett. C della legge regionale n.11/2004 e successive integrazioni

Diverse indicazioni e/o prescrizioni normative che dovessero intervenire successivamente alla data di approvazione del PAT comporteranno l’adeguamento automatico dei valori di seguito riportati, senza che ciò comporti Variante, ferme restando le restanti indicazioni normative e grafiche del PAT stesso

### Direttive

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale rilevata al 2013 : Kmq 9,4211

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 13,75

Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 68,52%

Zona agricola massima trasformabile = 9,3858 x 1,3% = 122.145 mq

La SAU da “cedere” al Polo del Montagnanese ai sensi art. 12.6.2 delle NT del PATI è pari 18.116 mq

Pertanto la superficie agricola massima trasformabile del PAT di Masi si riduce quindi a mq **104.029**

Della superficie di cui al punto precedente quella massima trasformabile per destinazioni a carattere produttivo, secondo quanto previsto all’art. del PATI del Montagnanese, è pari a mq 9.793

Dalla superficie agricola trasformabile in destinazioni diverse da quella agricola, sono escluse quelle destinate alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale di cui all’articolo 2, comma 2 lettera a) della legge regionale n. 27/2003 e quelle allo scopo indicate dagli atti di della Regione Veneto, nonché quelle destinate a verde pubblico.

Sono altresì escluse dalla SAU le aree che il PI indica per gli interventi di rigenerazione ecologica e di rinaturalizzazione e valorizzazione ambientale.

## ART. 36 LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE E ZONE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE

### 36.1 - limiti fisici alla nuova edificazione

### Definizione

Il PAT individua nella Tavola 4 - Carta della Trasformabilità - i limiti fisici della nuova

edificazione oltre i quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana.

I limiti fisici alla nuova edificazione sono individuati con riferimento alla strategia insediativa, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale.

Gli ambiti compresi all'interno di tali limiti sono trasformabili solo previa verifica da parte del PI della compatibilità con il dimensionamento del PAT, secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

**Obiettivi**

Questa indicazione riguarda le parti del territorio oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

All'interno di questi limiti possono essere attuati:

- lo sviluppo degli insediamenti secondo quantità e modalità meglio indicate dal dimensionamento del P.A.T. e definite dal PI;
- interventi di recupero di manufatti che comportano un degrado ambientale o paesaggistico e pertanto può essere attuato il "credito edilizio";
- opere pubbliche in attuazione del PAT.

**Direttive**

Il PI 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 delle attività residenziali, produttive e delle attività ad esse connesse, quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

Il PI, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal P.A.T., può prevedere limitate variazioni di modesta entità e di carattere non strategico dei limiti fisici alla nuova edificazione conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni urbanistiche, sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale , del dimensionamento complessivo del P.A.T. e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati di VAS che evidenzi l'opportunità di:

a) riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua) o antropici (infrastrutture quali strade, muri di contenimento) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;

b) preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili purché non in contrasto con il punto precedente.

c) garantire una migliore organizzazione dell'insediamento e comunque per una superficie non superiore al 10% di quella interessata dall'intervento.

d) favorire interventi di compensazione edilizia

**Prescrizioni**

Nelle norme relative alle singole ATO sono definite le caratteristiche relative ai margini urbani; in assenza di tali indicazioni gli interventi di trasformazione all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione dovranno essere indirizzati:

- alla realizzazione di margini urbani prevalentemente vegetali, qualora prospettanti ambiti di invariante paesaggistico-ambientali. I margini verdi dovranno garantire ampiamente la mitigazione ambientale;
- alla realizzazione di linee edificate eventualmente inframmezzate con parti vegetali negli altri casi.

All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal P.A.T., sono ammesse esclusivamente:

a) trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole;

b) opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti;

c) altri interventi autorizzabili sulla base di specifiche disposizioni di legge.

Prima dell'approvazione della prima variante al PI, nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e ricomprese nel Piano Regolatore Generale previgente in zona agricola o prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lett. d), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e le opere pubbliche e/o di pubblico interesse, approvate in conformità alla disciplina generale e/o speciale che regola le singole fattispecie.

Costituisce limite fisico all'edificazione gli elementi naturali e artificiali esistenti quali i corsi d'acqua, le strade, ecc.. Il "limite alla nuova edificazione produttiva" costituisce barriera infrastrutturale lineare di 1° grado ai sensi dell'art. 6.1.4.6 delle N.T. del PATI Montagnanese

**36.2 - aree di ammortizzazione e transizione**

**Definizione**

Trattasi di fasce poste a perimetro di contesti urbani verso la campagna aperta, fra ambiti di significativo o potenziale impatto percettivo ed il contesto rurale tradizionale esterno di particolare valore figurativo.

**Obiettivi**

Tali ambiti dovranno costituire barriere vegetazionali, paesaggistiche e ambientali, tali da mitigare l'impatto delle parti urbanizzate e l'ambiente esterno, definendone il "limite" percettivo, ma anche valorizzandone il ruolo di filtro ecologico.

**Direttive**

l PI riconosce tali ambiti che, lungi dal rappresentare un potenziale "serbatoio" di spazio da destinare alla crescita urbana, sono invece il luogo ove attivare processi di riqualificazione ambientale e paesaggistica attraverso interventi di mitigazione, in modo da assumere il

ruolo mediazione tra gli insediamenti e la campagna e dovranno essere contestuali agli interventi previsti per gli spazi urbani.

Essi saranno da utilizzare per interventi di imboschimento, anche in applicazione del PSR 2007-2013, con finalità ambientali paesaggistiche.

**Prescrizioni**

Nelle zone di ammortizzazione andranno realizzati interventi di piantumazione di essenze autoctone di alto fusto, sono ammessi gli interventi di regimazione idraulica, formazione di nuovi affossamenti e bacini, formazione di parchi e aree a verde pubblico alberato.

## ART. 37 LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO

**Definizione**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo e di espansione urbana, tenuto conto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

Questa indicazione riguarda le parti del territorio che sulla base delle verifiche di sostenibilità risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti.

**Direttive**

Il PI:

- 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;
- indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi in riferimento ai criteri di sostenibilità del PAT e della VAS, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso, la perequazione urbanistica, il credito edilizio e la compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica.

Il PI inoltre, in particolare, disciplinerà gli interventi volti 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;
- integrare e riorganizzare l'edificazione esistente eventualmente presente all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo;
- ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto e organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo.

**Prescrizioni**

La perimetrazione delle aree edificabili troverà precisazione ed attuazione in sede di PI in conformità al dimensionamento complessivo del PAT e ai contenuti del precedente art. 37.. Dovranno comunque sempre essere considerate la riduzione di consumo di territorio agricolo, a salvaguardia e la valorizzazione dei "segni" propri del territorio e la qualità paesaggistica ed ambientale.

Nelle norme relative ai singoli ATO sono definite le caratteristiche relative allo sviluppo degli insediamenti. La modalità di attuazione delle previsioni edificatorie avverrà tramite strumento urbanistico attuativo o programma integrato; i singoli ATO indicheranno gli ambiti e le modalità perequative.

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

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

La localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali dovrà seguire i seguenti criteri di scelta prioritaria:

1. aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T. e dal PI.

2. aree trasformabili significative poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del P.A.T.

# CAPO II – SPAZIO EXTRAURBANO

## ART. 38 SPAZIO EXTRAURBANO

### Definizione

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua il territorio rurale. Esso interessa le parti extraurbane, poste oltre il limite edificato, destinate:

- all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica;
- alla tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche;
- alle attività ricreative, sociali, turistiche e culturali;
- agli insediamenti abitativi rurali.

Il PAT individua nel territorio extraurbano:

- aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale – aree di connessione naturalistica di 1° grado e di 2° grado;
- aree rurali;
- edificazione diffusa - ambiti di aggregazione extraurbana;
- elementi della rete ecologica

### Direttive

In relazione al territorio extraurbano il PI individua:

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti, anche attraverso la ricognizione e l'aggiornamento della schedatura puntuale;
- gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, indicate dal PAT;
- 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;
- le destinazioni d'uso ammissibili delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale e comunque nel rispetto di quanto previsto nel precedente art. 14 e nel successivo art. 40 delle presenti N.T.A;
- le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, per determinare altezze, materiali e le opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività;
- gli ambiti nei quali considerate le trasformazioni territoriali in atto e/o potenziali di natura edilizia, urbanistica, ambientale e paesaggistica, gli interventi sono subordinati a Progettazione Unitaria.

I Progetti Unitari sulla base degli specifici contesti territoriali, dovranno evidenziare:

- la descrizione dell'ambiente e delle sue componenti potenzialmente interessati dagli interventi proposti;
- gli interventi previsti per il miglioramento o l'ottimizzazione dell'inserimento ambientale e paesaggistico, anche mediante azioni di mitigazione ambientale e paesaggistica e di riqualificazione e/o ripristino nelle eventuali situazioni di degrado edilizio ed urbanistica;
- il rispetto degli elementi di valore storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico;
- la tutela e salvaguardia della morfologia dei suoli, della vegetazione e della fauna;
- la salvaguardia e l'integrazione delle componenti della rete ecologica;
- le modalità di realizzazione delle reti tecnologiche e viarie e delle urbanizzazioni, in rapporto alla natura degli insediamenti;
- l'indicazione degli interventi di miglioramento della qualità ambientale e di contrasto degli impatti (potenziamento del verde alberato, tutela dell'acqua e dell'aria, compatibilità idraulica, emissioni derivanti dalle pratiche agricole, ecc).

Nella realizzazione degli interventi nelle zone extraurbane, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive previste dal PI; il PI nell'adeguamento delle zone agricole al PAT, dovrà provvedere alla ricognizione ed all'adeguamento delle indicazioni relative all'edificazione in zona agricola, anche attraverso la redazione di uno specifico Prontuario.

Il PI individua la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quando previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.

**Prescrizioni**

Sono subordinati a Progettazione Unitaria redatti con le caratteristiche indicate nelle "Direttive" di cui al presente articolo:

a) strutture agricole produttive, aventi superficie coperta, compreso l'esistente, superiore a 200 metri quadrati;

b) gli insediamenti orto-floricoli con superficie coperta superiore a 500 metri quadrati, compreso l'esistente. Per superficie coperta si intende la superficie delle serre fisse, con o senza strutture murarie fuori terra. Non concorrono alla definizione della superficie coperta le serre mobili, intendendo per tali le strutture volte esclusivamente alla protezione delle colture, destinate alla rimozione ultimato il ciclo colturale stagionale.

Nella realizzazione di vivai scoperti vanno assolutamente escluse opere che impediscono la permeabilità dei suoli (platee in calcestruzzo, pavimentazioni asfaltate e/o similari, ecc.).

Nelle more di approvazione del PI adeguato al PAT, nelle aree ricomprese all'interno del limite fisico della nuova edificazione che nel vigente PRG sono classificate in zona agricola, sono ammessi unicamente gli interventi consentiti dalla normativa di zona.

## ART. 39 AREE DI PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA

### Definizione

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale, aree di connessione naturalistica di primo e di secondo grado secondo quanto indicato all'articolo 6.1.4.2 delle Norme Tecniche del PATI. Esse rappresentano gli ambiti dove è prevalente la componente naturale/agricola, dove l'ecosistema mantiene le caratteristiche naturali più specifiche del territorio, e la connettività fra gli elementi della rete ecologica anche di scala sovra comunale.

In conformità al PATI il PAT distingue:

- area di connessione naturalistica di 1° grado, specificamente individuata a sud-est del territorio al confine con il comune di Piacenza d'Adige in relazione al sistema del fiume Adige, come da successivo art. 42
- aree di connessione naturalistica di 2° grado che interessano gran parte del territorio aperto, strutturato sul corridoio ecologico secondario e gli assi delle Blueway di cui al successivo art.42

### Obiettivi

Per questi ambiti gli obiettivi che il PAT persegue sono:

- la tutela dell'integrità del territorio;
- la salvaguardia dell'attività agricola presente, delle sistemazioni morfologiche (idrografia minore, struttura a campi aperti, siepi, filari alberati ecc.) e delle colture ad esse connesse, nonché l'incentivazione di altre attività ad integrazione del reddito, compatibili con le caratteristiche paesaggistico-ambientali;
- l'incentivare forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali;
- la promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'eco-sistema, anche attraverso l'individuazione di percorsi e sentieri tematici;
- la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio;
- la tutela del patrimonio storico, architettonico, archeologico ed identitario;

in particolare:

- aree di connessione naturalistica di 1° grado, ambiti di particolare valore connettivo con l'obiettivo della creazione di aree boscate (buffer zones)
- aree di connessione naturalistica di 2° grado, ovvero aree miste con un edificato diffuso e su cui insistono anche previsioni insediative e/o infrastrutturali non prevalenti con l'obiettivo del mantenimento delle connessioni/varchi urbani.

**Direttive**

Il PI dovrà definire, anche sulla base della Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - gli interventi previsti per gli ambiti di connessione naturalistica di 1° grado:

- la salvaguardia dell'integrità e spazialità (spazi aperti e/o integri), con definizione degli interventi che valorizzano tali contesti;
- la riqualificazione paesaggistico-ambientale delle parti dove vanno ricostruite le componenti paesaggistiche, storiche e naturalistiche sia del territorio naturale che delle sistemazioni agrarie, che dei manufatti;
- la produzione di edilizia a basso impatto o di bioedilizia;
- la disciplina degli edifici non più funzionali al fondo oppure con destinazioni produttive diverse da quella agricola, e l'individuazione e conseguente eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio con tutela di coni visuali;
- l'utilizzo di forme di compensazione e credito edilizio al fine dell'attuazione degli obiettivi del PAT.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quando previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.

Il PI dovrà definire, anche sulla base della Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - gli interventi previsti per gli ambiti di connessione naturalistica di 2° grado:

- gli interventi ammessi secondo quanto previsto al successivo articolo 40 con particolare riguardo al contenimento dell'edificato all'interno dei sistemi cortilizi, anche mediante percorsi afferenti al credito edilizio per l'eliminazione delle opere incongrue, il riordino e riqualificazione degli elementi minori, accessori o non più funzionali alla conduzione del fondo, al fine di concentrare gli insediamenti esistenti e contrastare la polverizzazione;
- gli interventi ammessi negli ambiti di edificazione diffusa con particolare attenzione al mentenimento/riproduzione del ritmo del costruito/non costruito, delle permeabilità con l'ambiente rurale limitrofo, evitando la gratuita saturazione dei fronti

**Prescrizioni**

In queste zone sono consentite le attività agricole che valorizzino e migliorino l'assetto paesaggistico ed ambientale; sono ammessi gli interventi edilizi per il territorio agricolo previsti all'articolo 44 della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni.

Nelle aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale, sono ammessi interventi edilizi che non pregiudichino la permeabilità dei suoli, il mantenimento delle visuali paesaggistiche, il rispetto del patrimonio storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico; il PI disciplina e specifica gli interventi sulla base delle caratteristiche territoriali.

Sono consentiti interventi di adeguamento degli allevamenti zootecnici destinati al benessere degli animali, alla tutela dell'ambiente ivi compresa l'applicazione delle direttive sui nitrati, all'inserimento di impianti tecnologici e ad esigenze igienico-sanitarie.

Per gli edifici esistenti non più funzionali al fondo, ai sensi delle presenti norme e del successivo art. 40, il PI disciplina gli interventi ammissibili di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) del DPR 380/2001.

Nelle more di approvazione del PI, vanno conservati gli elementi vegetali quali, siepi, filari, macchie ed aree boscate. Il PI provvederà alla ricognizione ed all'aggiornamento di questi elementi, provvedendo a recepire quanto indicato dalle presenti norme per gli elementi della rete ecologica.

Il PI stabilirà le modalità costruttive, delle serre volte alla protezione e forzatura delle colture, le opere necessarie alla mitigazione e regimazione delle acque, stabilirà altresì le modalità di ripristino ambientale e colturale nei casi di dismissione.

Gli interventi dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dell'aggregato definito dalle vigenti norme e dal PI.

Tutti gli interventi edilizi dovranno contenere tra gli altri elaborati progettuali, una esaustiva relazione ambientale/paesaggistica, che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

## ART. 40 AREE RURALI

### Definizione

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le aree rurali che mantengono la struttura territoriale tradizionale della zona agricola e dove si esplicano le funzioni ad essa connesse

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme degli spazi aperti non interessati da interventi di urbanizzazione, riservato alla produzione agricola dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR 11/'04.

Il PAT individua:

- gli edifici con valore storico-ambientale;
- gli ambiti territoriali di tutela e le invarianti con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

### Obiettivi

Per questi ambiti il PAT persegue obiettivi connessi all'interesse agricolo ed ambientale delle aree, ovvero:

- la tutela del territorio agricolo, con particolare attenzione alla salvaguardia delle superfici agrarie utilizzate, delle coltivazioni di pregio;
- la tutela e riqualificazione del paesaggio;
- gli interventi di riqualificazione ambientale, anche mediante il recupero dell'edificazione esistente, incongrua e non più funzionale al fondo ai sensi del presente articolo, valorizzando le tipologie proprie dell'area rurale e la riorganizzazione delle corti.

**Direttive**

Il PI potrà individuare ulteriori ambiti con finalità paesaggistico-ambientali (aree e fasce boscate, filari), sia aree da utilizzare per la produzione di pregio agricola e zootecnica. Una particolare attenzione verrà prestata alla sistemazione agraria dei suoli, alle possibilità irrigue, alla viabilità interpoderale favorendo le aziende agricole vitali e le attività biologiche a basso impatto. Inoltre potrà individuare ambito di forte frammentazione fondiaria e prevalente presenza residenziale in cui limitare l'inserimento di attività agricole in particolare zootecniche e assimilabili

Per gli ambiti della produzione agricola sono da sviluppare le attività sostenibili legate alle diverse vocazioni riscontrate (floro-vivaistica, zootecniche, ad indirizzo biologico, ma anche frutticolo, viticolo), attraverso la valorizzazione dei prodotti locali, con l'utilizzo anche delle misure previste dal PSR 2007-2013 opportunamente coordinate dal Comune con il contributo alle organizzazioni di categoria.

Il Comune promuoverà azioni preordinate alla divulgazione della tipicità dei prodotti, tutelando e valorizzando le aziende agricole presenti nel territorio, nei loro molteplici aspetti.

Il PI individua gli ambiti agricoli ove l'ampliamento di edifici residenziali, comunque ammesso per le costruzioni non oggetto di tutela, fino ad un massimo di 800 mc e comunque in coerenza con quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/2004,compreso l'esistente, debba avvenire utilizzando esclusivamente l'eventuale parte rustica esistente e contigua e dove se ne prescinde.

Il PI preciserà le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e annessi rustici nel rispetto dei seguenti indirizzi:

a) edifici residenziali

I nuovi edifici residenziali, al fine di preservare il territorio agricolo, dovranno essere localizzati in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria del contenimento dell'impatto paesaggistico. Dovranno rispettare inoltre le seguenti indicazioni:

- dovranno avere forme semplici riconducibili, per il corpo principale, al parallelepipedo; dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio. Eventuali corpi staccati, o annessi dovranno disporsi sul perimetro dello spazio cortilizio o sul retro del fabbricato
- le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti o tradizionali (pendenze indicativamente dal 30% al 40%), con l'andamento a due falde o eccezionalmente a padiglione, manto di copertura omogeneo, in coppi tradizionali o simili con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda);
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, ma costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali;
- la cornice di gronda deve sporgere per non più di cm 50 nelle facciate principali e dovrà essere sagomata;

- i canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame o in altri materiali purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata;
- la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona, dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base ed eventuale chiusura con oscuri in legno, salvo che precise e documentate esigenze tecniche o igienico-sanitarie richiedano soluzioni diverse; sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata; tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- tutti i fabbricati, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere intonacati se i materiali da costruzione sono diversi dalla pietra locale o dal mattone pieno;
- sono vietati gli intonaci murali plastici, al quarzo rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola, mentre si consigliano quelli a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati a grezzo o a fino;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti a quelle tradizionali del luogo e i colori preferibilmente in tonalità pastello chiaro, ocra, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco;
- deve essere salvaguardato l'andamento naturale del terreno.
- porticati. Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura, sulla proiezione laterale del sedime o comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante.

b) annessi rustici: la tipologia dovrà riferirsi quanto più possibile a quella tradizionale e come descritta la punto precedente, salvo specifiche esigenze tecnico agronomiche l'altezza massima non dovrà essere superiore ml 6,50; in casi di comprovata necessità, la copertura potrà essere realizzata in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone e i serramenti potranno essere in materiale metallico verniciato in colore verde bottiglia.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quando previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.

**Prescrizioni**

Fino all'approvazione della prima variante al PI vanno conservati gli elementi naturali quali, siepi, filari, prati permanenti, macchie ed aree boscate. Il PI provvederà alla ricognizione ed all'aggiornamento di questi elementi vegetazionali, provvedendo a recepire quanto indicato dalle presenti norme**.**

Nelle zone rurali si applicano le norme di cui all'articolo 44 della L.R. 11/04; per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PAT è ammesso l'aumento volumetrico una tantum del 20% dell'esistente fino ad un massimo di 150 mc se non in contrasto con specifici vincoli o indicazioni puntuali di protezione dei manufatti e delle aree afferenti.

**Direttive per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo.**

Il PAT 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 PI nel rispetto delle direttive che seguono.

Il PI predisporrà una schedatura puntuale degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo adottando i seguenti criteri:

- Oltre agli estratti del PAT e del PI alle scale 1:10.000 e 1:5.000, ciascuna schedatura riporterà un estratto catastale e fotogrammetrico, corredato delle foto puntuali dell'edificio, dei parametri quantitativi edilizi (volume, superficie coperta e s.l.p.), nonché l'altezza e l'attuale destinazione d'uso. Andranno indicati gli eventuali titoli abilitativi. L'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo potrà avvenire previa relazione agronomica;
- non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800,00 mc compreso il volume esistente: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati;
- è ammessa la ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa nei limiti precisati dal PI;
- è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, agrituristiche di somministrazione e ricettive, di intrattenimento e svago accessorie.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

**Prescrizioni**

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, quando non sia prevista apposita schedatura puntuale nel PI.

## ART. 41 EDIFICAZIONE DIFFUSA

**Definizione**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua gli ambiti di aggregazione extraurbana di edificazione diffusa.

Interessano parti del territorio periurbano e rurale dove l'edificazione, in particolare quella lineare lungo le strade, assume carattere di continuità, fino a strutturarsi in riconoscibili nuclei abitativi. La formazione di questi ambiti è spesso quella spontanea, con episodi di densificazione di derivazione rurale ma che con il tempo hanno in parte, o del tutto, perso il loro rapporto funzionale diretto che la produzione agricola, almeno come fattore prevalente di formazione del reddito e sono caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici (recinzioni delle aree di pertinenza, discontinuità morfologica, cambi colturali, ecc.) dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- identificazione della viabilità di accesso comune (normalmente una strada pubblica secondaria) già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale o compresenza di funzioni sia collegate che indipendenti dal fondo agricolo

L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del P.A.T. ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al PI.

**Obiettivi**

Gli obiettivi dovranno essere quelli del contenimento e della riqualificazione del territorio agricolo recuperando, per quanto possibile, gli insediamenti residenziali esistenti.

Vanno tutelate le emergenze paesaggistiche, ambientali ed architettoniche, rispettati i coni visuali e le connessioni dei corridoi e/o sistemi continui del verde; secondo i criteri del presente articolo potranno essere definiti il margine dei sistemi di aggregazione e gli interventi di saturazione a completamento interno delle aree inedificate, nonchè l'eventuale integrazione delle strutture urbanistiche di servizio quali aree di sosta, adeguamenti e messa in sicurezza della viabilità e degli accessi, sistemazioni a verde e arredo, percorsi.

In tali ambiti il P.A.T. definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il P.I., al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e, coerentemente con quanto previsto dall'art. 1 delle N.T. del P.T.C.P., frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti:
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad "ambiti di urbanizzazione consolidata" ed a "linee preferenziali di sviluppo insediativo" tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;
- gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati

prevalentemente alle esigenze abitative di ordine famigliare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale da attuare mediante tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O.;

- Vanno in ogni caso esclusi dagli ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate;
- integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo pedonali, connettendoli e mettendoli a sistema con quelli di fruizione del territorio aperto.

Le attività produttive in zona impropria, eventualmente presenti all'interno dell'ambito di edificazione diffusa, potranno essere confermate solo se considerate compatibili con la residenza, prevedendo nella scheda relativa all'ambito, se necessario, le opportune opere di miglioramento quali opere di mitigazione, potenziamento degli accessi stradali, parcheggi, ecc..

**Direttive**

Il PI, in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, documentata in apposita scheda/repertorio, individuerà, all'interno di questi, eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" che potranno essere estesi esternamente agli "ambiti di edificazione diffusa", esclusivamente per ricomprendere eventuali edifici esistenti ai margini degli stessi.

L'individuazione in sede di PI dei "Nuclei residenziali in zona agricola" comporta un consumo di SAT, solo relativamente alla quantità di superficie occupata dai nuovi lotti edificabili identificati all'interno della zona.

Il P.I. potrà quindi individuare tali nuclei residenziali in ambito agricolo, quali aree diverse dalla zona propriamente agricola, definendo:

- le destinazioni d'uso ammesse; con possibilità di insediamento di attività di agriturismo ed altre attività compatibili con le caratteristiche dell'area (artigianato di servizio, esercizi di vicinato, etc.., funzioni agricole, ricerca, accoglienza, valorizzazione dei prodotti tipici; funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione e strutture per il turismo rurale).
- i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione; anche con interventi di credito edilizio
- attribuzione di possibilità edificatorie, e dei parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);
- definizione delle opere di urbanizzazione mancanti e di standard urbanistici;
- individuazione di direttive e prescrizioni in merito alla salvaguardia, tutela e valorizzazione ambientale.

All'interno dei perimetri individuati, il PI dovrà precisare la disciplina degli interventi di trasformazione nel rispetto dei seguenti criteri:

a) è ammessa la riconversione ad uso residenziale (e funzioni compatibili) degli edifici legittimi esistenti; va comunque prioritariamente favorito il recupero e la riqualificazione dei fabbricati pertinenziali, riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale alle condizioni stabilite nel precedente art. 40 delle presenti N.T;

b) va verificata e completata la classificazione degli edifici oggetto di tutela con attribuzione del grado di intervento alle condizioni stabilite nel precedente art. 14 delle presenti N.T;

b) va verificata e completata la classificazione degli edifici oggetto di tutela con attribuzione del grado di intervento;

c) l'eventuale ampliamento e, nel caso all'interno dell'ambito sia riconosciuto un nucleo residenziale in ambito agricolo secondo i criteri per l'individuazione delle zone riportati di seguito al presente articolo, la nuova edificazione potranno essere previste dal PI tramite: indicazione puntuale e permesso di costruire convenzionato o progetto di comparto nel rispetto delle seguenti modalità:

1. caratterisiche planivolumetriche: tipologia conforme a quella tradizionale del luogo, con altezza non superiore a due piani fuori terra. È riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale ;
- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).

Le soluzioni progettuali giudicate dal Comune di particolare pregio, potranno essere sintetizzate a cura del progettista proponente in apposite schede che saranno raccolte a cura del Comune in un apposito repertorio liberamente consultabile.

2. Nel caso all'interno dell'ambito sia riconosciuto un nucleo residenziale in ambito agricolo secondo i criteri seguenti, volumetria massima consentita per la nuova edificazione:
800mc per ciascun edificio risolto unitariamente.

3. La nuova volumetria è attribuita da:

a. Un indice edificatorio fondiario comprendente i diritti edificatori già acquisiti (nuova edificazione e/o ampliamenti previsti dal previgente PRG);

b. crediti edilizi derivanti dalla demolizione delle opere incongrue indicate dal PAT (Tav. 4), e individuate dal PI con gli stessi criteri.

c. recupero del credito edilizio determinato ai sensi dell'art. 7.

4. Sono inoltre ammessi gli interventi generalmente previsti per la zona agricola, con l'esclusione dell'inserimento di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti; ne consegue che l'ambito di edificazione diffusa si configura anche quale aggregato rurale ove localizzare preferibilmente l'intervento edilizio al fine di tutelare il territorio agricolo.

Il P.I stabilisce per ogni area di edificazione diffusa la nuova volumetria massima realizzabile precisando le modalità di attuazione:

- diretta;
- diretta con schedatura puntuale;
- previo progettazione unitaria o di comparto.

**Prescrizioni**

Nella definizione degli interventi ammissibili il PI dovrà provvedere a:

- al controllo delle possibilità edificatorie, compatibilmente con quelle di tipo estensivo delle aree rurali;
- migliorare l'accessibilità fronte strada e le condizioni di sicurezza della circolazione;
- redarre il Prontuario per l'edificazione nelle zone rurali, contenente le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e della nuova edificazione, nonché di progettazione del verde compresi quelli relativi della riqualificazione ambientale; tutelare le emergenze paesaggistiche , ambientali ed architettoniche; individuare delle opere incongrue e degli immobili degli edifici da demolire o da rilocalizzare in quanto incompatibili con il contesto, anche con determinazione di credito edilizio ai sensi dell'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004 purchè di rilevanza non strategica e puntuale e fatti salvi comunque il dimensionamento del P.A.T. ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS.

L'individuazione, in sede di PI, dei nuclei residenziali in ambito agricolo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal P.A.T. dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- superficie fondiaria non inferiore a mq 10.000
- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 0,5 mc/mq
- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5% La disciplina dei nuclei residenziali in ambito agricolo dovrà inoltre prevedere:

- al fine di governare la dispersione insediativa, la perimetrazione di tali zone dovrà evitare di prefigurare possibili dilatazioni degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa; tale criterio potrà essere derogato esclusivamente per una sola volta, per individuare lotti di testa della medesima proprietà degli edifici marginali, ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, in tali lotti si dovrà prevedere un accesso condiviso ed una tipologia a corte comune rispetto agli edifici già esistenti;;
- all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a mc 800, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del PAT, non superiore al 25%; sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 nonché ampliamenti preordinati a comprovate esigenze igienico – sanitarie. Il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni, andrà quindi previsto

sulla base della volumetria residenziale contemplata dal P.A.T. nel dimensionamento residenziale dell'ATO corrispondente.

- in tali nuclei residenziali non è ammesso creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi “lotti liberi” in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati o per l’integrazione di aggregazioni cortilizie esistenti, mantenendo accessi e spazi comuni tali da configurare un unico aggregato abitativo ; dovrà essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario; A tal fine e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore ai 100 m. ove non siano presenti abitazioni;
- che la volumetria relativa alle eventuali attività in zona impropria rilevate all'interno dell'ambito, non possa concorrere alla determinazione degli indici precedentemente citati necessari per la definizione dei “nuclei residenziali in ambito agricolo”;
- che nella scheda relativa al singolo ambito di edificazione diffusa debbano essere indicati gli edifici che risultino non più funzionali alla conduzione del fondo. La superficie coperta ed il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, come rilevati alla data di adozione del PI, potranno essere conteggiati al fine del conseguimento dei parametri necessari per l’individuazione dei “nuclei residenziali in ambito agricolo”. Non potrà invece essere considerato il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, al fine del calcolo dell'eventuale 15 % del volume esistente, destinato alle nuove edificazioni. Il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, deve infatti essere calcolato all'interno del volume concesso in ampliamento al fabbricato esistente.
- che nella scheda relativa al singolo ambito di edificazione diffusa, il PI possa individuare nuove attività di servizio alla residenza, che siano compatibili con il contesto rurale e residenziale adiacente. Il PI dovrà elencare, all'interno della normativa di Piano, le attività ritenute compatibili per l'insediamento all'interno degli Ambiti di edificazione diffusa. L'eventuale volumetria necessaria alla localizzazione di tale attività, dovrà essere ricompresa all'interno del limite del 15% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del PAT, già citato in precedenza.
- che gli edifici ed aree interessati da vincolo monumentale ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e schedati dal P.R.G. Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985 o che possano rientrare tra quelli individuati ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione, che risultano localizzati dal P.A.T. All'interno di ambiti di edificazione diffusa, dovranno essere esclusi, in sede di P.I., dagli eventuali “nuclei residenziali in ambito agricolo “ individuati dal PI.

Nel caso in cui, all’interno degli ambiti di edificazione diffusa, non vengano individuate aree che rispondano ai criteri sopra evidenziati, gli aggregati edilizi di modesta entità ricompresi in tali ambiti non potranno essere assimilati a zone diverse da quella agricola; per tali aree il P.I. potrà definire una specifica disciplina tale da prevedere esclusivamente interventi sull’edificazione esistente e finalizzati a conseguire gli obiettivi del P.A.T. di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni normative di cui alla L.R.11/04.

Il PAT individua come ambiti di edificazione diffusa le aree classificate Z.T.O. C1/e dal

vigente PRG, ed il PI potrà riconoscerle come “nuclei residenziali in ambito agricolo” riconfermandone i parametri, nel caso in cui anche il perimetro non risulti variato rispetto al PRG vigente. Nel caso ne venga variato il perimetro, i parametri di tali zone non agricole dovranno rispettare quelli minimi sopra indicati per i nuclei residenziali in ambito agricolo. Per tali zone, fino all’adozione della prima variante al PI, valgono le N.T.A. del PRG vigente.

Prima dell'adeguamento del PI, fatte salve diverse previsioni del previgente PRG, non sono ammessi interventi edilizi, come definiti dall’art. 3 del D.P.R. 380/2001, se non nell’ambito delle previsioni di tutela ed edificabilità del territorio agricolo di cui al titolo V° della L.R. 11/2004, e secondo le prescrizioni e vincoli già previsti per le zone a prevalente destinazione agricola.

## ART. 42 ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

### Corridoio ecologico principale

### Definizione

Si definiscono corridoi ecologici principali quelli di collegamento fra elementi che strutturano la Rete Ecologica (core areas, stepping stones, corridoi di livello provinciale, ecc.), o che abbiano valenza di connessione sovracomunale.

Il PAT nella Tavola 2 – Carta delle Invarianti - e nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua i corridoi ecologici principali determinati a livello di pianificazione sovraordinata, in particolare i sistemi fluviali del Fiume Adige, Fiume Fratta, dello scolo Frattesina (blueway).

### Direttive

Ogni intervento in questi ambiti, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione e mitigazione.

In sede di PI: andrà precisata la posizione e l’ampiezza della fascia del corridoio in dimensione minima dall’unghia esterna ad unghia esterna.

### Prescrizioni e Vincoli

Il PAT tutela le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di segni di valenza naturalistica, compatibilmente con l’attività economica agricola, mediante previsioni specifiche per le invarianti di tipo ambientale e paesaggistico di cui ai precedenti articoli 24 e 25.

In tali ambiti andranno potenziate le caratteristiche di biodiversità della vegetazione ripariale e spondale, garantendo e/o monitorando la qualità chimico-fisica delle acque (in collaborazione con gli Enti preposti); andranno organizzati accessi e percorsi ricreativi e didattici, promovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili, anche secondo quanto previsto all’articolo 38.

Tali ambiti potranno essere integrati in sede di PI mediante individuazione di zone filtro (buffer zones) per evidenziarne la leggibilità, con particolare riguardo agli ambiti contigui oggetto di specifiche diverse tutele (fasce di rispetto di cui all’art. 41 della L.R. 11/04, ecc…)

**Altri elementi della rete ecologica**

**Definizione**

Il PAT individua coerentemente con quanto previsto dal P.A.T.I. del Montagnanese, ed in sua integrazione, nella cartografia gli elementi della rete ecologica quale elemento portante del sistema ecologica naturale comunale. La rete ecologica comprende:

- corridoi ecologici Greenway secondari
- isole ad elevata naturalità (stepping stones)
- core area
- itinerari storico ambientali
- itinerari ciclabili (esistenti e di progetto)
- itinerari navigabili

**Obiettivi**

Il PAT persegue il generale miglioramento e la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica del territorio, per la tutela della naturalità ed il potenziamento della biodiversità individuandone la rete ecologica e gli ambiti, anche potenziali, di riparo e naturalizzazione.

**Direttive**

Il PI sulla base delle indicazioni del PAT provvede alla disciplina degli elementi della rete ecologica attraverso:

♣ il miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea e connessa a specifici programmi di forestazione

♣ conservazione e potenziamento della naturalità nelle aree rurali (siepi, filari aree boscate ...)

♣ indica gli interventi atti a consentire la connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere antropiche

**Prescrizioni**

**a) corridoio ecologico secondario (greenway e blueway):**

Il corridoio ecologico secondario collega le aree di connessione naturalistica di secondo grado e garantisce il mantenimento di “varchi”. Inoltre Si individuano i corsi d’acqua della rete idrografica minore (blueways), anche consorziale, caratterizzati da capacità di connessione intercomunale esistente o potenziale;

Ogni intervento in questi ambiti, oltre ad osservare la normativa vigente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

Il PI:

- precisa la posizione e l’ampiezza della fascia del corridoio ecologico (in particolare quelli fluviali -blueways vengono individuati spazialmente in dimensione minima da unghia esterna ad unghia esterna; quelli terrestri – greenways vengono precisati sulla base di rilievi flogistici e faunistici);

- tutela le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (buffer zones) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di invarianti rilavate alla Tavola 2 del PAT e qualsiasi segno nel territorio di valenza naturalistica; aumentano le caratteristiche di biodiversità della vegetazione sia quella riparia e spondale, che di quella campestre;
- raccorda siepi e filari alberati, che con piccoli interventi possano creare un sistema continuo;
- organizza accessi e percorsi ricreativi e didattici, promovendo attività e attrezzature per il tempo libero, dove compatibili.

**b) isole ad elevata naturalità (stepping stones)**

Valgono le norme di cui al precedente articolo 24.

**c) itinerari storico ambientali**

Ai sensi 8.3.2. delle Norme Tecniche del PATI gli itinerari di interesse storico ambientale sono volti a promuovere la conoscenza e la valorizzazione delle emergenze architettoniche ed ambientali, dei prodotti tradizionali e la pratica del tempo libero e dello sport. Si sviluppano su sede terrestre sulla struttura arginale, in termini prevalentemente ciclopedanali (secondo le indicazioni di cui allo specifico punto d. successivo, con interconnessione delle diverse tipologie di itinerario).

L'itinerario ciclopedonale deve preferibilmente essere realizzato in sede protetta, eventualmente utilizzando anche le "banche dell'Adige e del Fratta" e dotato di idonea segnaletica logica e coerente, munito di idonee opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale, da realizzarsi da parte degli Enti proponenti e/o realizzatori delle infrastrutture stesse. La segnaletica dovrà essere di ambito almeno provinciale ed informare sulle direzioni, le principali mete storico – culturali, la storicità dei paesaggi, le informazioni sui centri storici attraversati, i luoghi di accoglienza turistica per l'alloggio, la ristorazione nonché i punti vendita dei prodotti tipici enogastronomici e dell'artigianato artistico.

Analogamente il percorso viario carrabile dovrà dotarsi di segnaletica, opere di mitigazione e messa in sicurezza, anche mediante la predisposizione di spazi di sosta, con le modalità e i rapporti di cui al punto precedente.

**d) itinerari ciclabili**

Il PAT alla Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – individua gli itinerari ciclabili di connessione del territorio comunale. Oltre a mettere in relazione le diverse parti del territorio in rapporto alla struttura insediativa il P.I. individua ulteriori percorsi che collegano anche la rete ambientale e paesaggistica, l'itinerario storico ambientale dell'Adige, del Fratta e di collegamento fra questi contribuendo a determinare le rete di connessione, visitabilità e fruibilità del sistema ecologico ambientale del territorio comunale, anche verso gli ambiti esterni.

Gli itinerari ciclopedonali dovranno preferibilmente essere realizzati in sede protetta, eventualmente utilizzando anche percorsi alternativi (tracciati interpoderali, "caresoni" ecc.) rispetto alle indicazioni grafiche del PAT.

**e) itinerari navigabili**

Il PAT alla Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – in conformità al PATI del Montagnanese, individua l'itinerario navigabile del fiume Adige. In sede di PI potranno essere verificate le condizioni per l'inserimento di specifiche attrezzature volte a favorire la fruibilità della risorsa, per la valorizzazione e il recupero di elementi della tradizione connessi alla presenza del fiume (attracchi, mulini ecc.) di concerto con gli enti competenti alla gestione idraulica dei manufatti.

# TITOLO IV – PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

## ART. 43 NORME SPECIFICHE PER GLI ATO

## ATO 1 - CAPOLUOGO

**Definizione**

L'ambito è costituito dall'area urbana del capoluogo, dalle zone produttive poste lungo la S.P. n. 19 e la S.P 91, e dalle aree periurbane intermedie. Comprende le zone del centro storico, le principali dotazioni di servizi. E' caratterizzato dalla viabilità di perimetro ed attraversamento della d Strada Provinciale n. 19 che percorre in senso est – ovest il sistema centrale e della Strada Provinciale 91 che l'attraversa in senso nord sud il sistema insediativo sviluppatosi spontaneamente lungo tale importante via di comunicazione e in corrispondenza della diramazione verso Castelbaldo.

L'organizzazione urbana e di quartiere appare ancora in evoluzione in cui gli ambiti pianificati più recenti (in parte ancora in corso di realizzazione) integrano affiancano il sistema precedente prevalentemente organizzato lungo strada, con direttrici a chiusura degli spazi intermedi e a formare un'organizzazione concentrica interna al sistema ortogonale del capoluogo. A est della SP 91 La ricostruzione post bellica ha determinato l'insediamento del nuovo centro parrocchiale e successivamente l'insediamento del contro sportivo determinando una polarità addizionale.

Nell' ATO n. 1 si concentrano le previsioni insediative di carattere produttivo disposte dal PAT del Montagnanese che il PAT recepisce e conferma.

**Obiettivi**

Per l'ATO 1 si definiscono i seguenti obiettivi:

- tutela e valorizzazione del centro storico, dei valori storici monumentali in esso contenuti, delle emergenze storico testimoniali e tipologiche, dell'edificato minore quale tessuto connettivo del sistema storico stratificato, del sistema delle corti interne, delle aree scoperte. Rinforzo del rango urbano centrale del centro storico favorendo la compresenza di molteplicità funzionali residenziali e di servizio;
- miglioramento della qualità urbana complessiva mediante il trasferimento di attività improprie, delle fonti di conflitto o di carico urbanistico non compatibili
- miglioramento della qualità urbana complessiva mediante forme di integrazione dell'arredo urbano, omogeneità nella distribuzione delle aree di sosta e parcheggio, dei percorsi e spazi pedonali;
- rinforzo del ruolo centrale mediante il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni di servizio a scala urbana e territoriale
- qualificazione dei "margini urbani" mediante interventi coordinati di completamento ed integrazione
- definizione dei nuovi margini urbani e del rapporto con il territorio aperto esterno mediante fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica,
- tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, storico architettonico presente, e delle relative pertinenze;
- tutela e riordino della residenzialità diffusa

- salvaguardia dell'attività agricola presente, anche di margine, delle sistemazioni morfologiche (idrografia minore, struttura a campi chiusi, orti e boli, siepi, filari alberati ecc.) e delle colture ad esse connesse, nonché l'incentivazione di altre attività ad integrazione del reddito, compatibili con le caratteristiche paesaggistico-ambientali;
- la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio,
- applicazione dei principi della perequazione e della compensazione urbanistica ai fini del perseguimento del disegno urbanistico complessivo

per la parte nord a destinazione produttiva:

- attuazione delle indicazioni del PATI del Montagnanese mediante conferma delle previsioni, delle aree programmate e delle direttici di espansione indicate secondo i limiti previsti dall'art. 12 delle Norme Tecniche del Pati stesso;
- localizzazione dei nuovi insediamenti in aree trasformabili poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del P.A.T.I, non interessate né prossime a vincoli, di natura storico culturale, ambientale o paesaggistica, ambiti di tutela, invarianti, fragilità da destinare anche a percorsi di trasferimento, ricollocazione di impianti attualmente insediati in zona impropria, riconosciute come incompatibili nell'attuale localizzazione in sede di P.I. o mediante percorsi afferenti allo "sportello unico per le attività produttive" di cui al precedente articolo 13 e al credito edilizio (aree "paracadute")
- riqualificazione delle attuali previsioni insediative in termini di integrazione degli usi ammissibili a favore delle attività di carattere terziario e di servizio connesse alla valorizzazione delle risorse ambientali limitrofe (fiume Adige) per l'intrattenimento lo svago e lo sport (centri sportivi, centri agrituristici ecc..) anche mediante connessioni funzionali attraverso percorsi ciclo pedonali
- qualificazione dei "margini insediativi" mediante interventi coordinati di mitigazione e filtro;
- miglioramento dell'equilibrio idraulico mediante previsione di bacini di laminazione connettibili al sistema scolante anche esterno mediante la formazione di spazi ad elevato carattere di naturalità, interessando e valorizzando anche gli elemento preesistenti;
- applicazione dei principi della perequazione e della compensazione urbanistica ai fini del perseguimento del disegno urbanistico complessivo

**Direttive**

In sede di PI per l'ATO 1 si attueranno le seguenti direttive:

- le direttrici di sviluppo ad est del Capoluogo dovranno integrare la dotazione di superfici a servizi ad integrazione del polo sportivo esistente ed integrare la rete dei percorsi ciclo pedonali di relazione con via Rossignoli e verso l'Adige come indicato dal PAT
- le previsioni vigenti potranno essere riorganizzate all'interno degli ambiti trasformabili indicati anche mediante trasposizione di aree, per il completamento, la saturazione dei vuoti urbani, con la traslazione di superfici nei limiti di dimensionamento del PAT

- andranno ripartite le quote di Sau destinate all'ATO fra la destinazione produttive e le altre destinazioni, dove la superficie territoriale destinata ad attività produttive non potrà superare il 5% della superficie complessiva destinata a zone produttive dal PRG vigente, ovvero mq 9.793 (mq 195.866 x 5%).

**Prescrizioni**
Vanno tutelati, salvaguardati e conservati gli elementi puntuali lineari, areali, invarianti storico culturali e paesaggistico - ambientali.

**ATO 1 - Carico insediativo aggiuntivo PAT**

| **Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 1** | | | quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq | quota stimata a destinazione residenziale mc | Abitante teorico mc | Abitanti teorici |
|---|---|---|---|---|---|---|
| sommano | | **61.792** | **3.531** | **49.434** | **246** | **201** |
| | | | | | residenti attuali | **785** |
| | | | | | residenti insediabili da PRG vigente (programmato) | **163** |
| | | | | | residenti totali | **1.149** |
| Produttivo - Commerciale Direzionale | | mq | **9.793** | | | |
| Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico | Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale | | Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza | | sommano | Aree a servizi del PAT |
| 6.028 | 979 | | 3.531 | | **10.539** | **57.909** |

* : la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 25% del volume previsto per gli ambiti urbani considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x 25% / 3,50)
**: superfici a servizi strategiche esistenti confermate e individuate dal PAT alla tav. 4.

Per quanto riguarda la SAU la superficie massima trasformabile in destinazioni non agricole è indicata in mq 80.029 di cui mq 9.793 massimi a destinazione produttiva.

In sede di P.I. il dimensionamento delle aree a sevizi dell'ATO andrà verificata rispetto alla popolazione insediata, alla capacità insediativa teorica residuale interna al sistema consolidato, e alla popolazione aggiuntiva prevista in attuazione della L.R. 11/04
L'attuale dotazione reale di superfici a standard risulta:

| | PARK | VERDE GIOCO E SPORT | ISTRUZIONE | INTERESSE COMUNE | **TOTALE** |
|---|---|---|---|---|---|
| **ATO - 1** | 4.847 | 21.900 | 14.393 | 24.993 | 66.133 |

## ATO 2 – NUCLEO INSEDIATIVO RESIDENZIALE DI COLOMBARE

**Definizione**
L'ambito è determinato dal nucleo insediativo di Colombare, che si sviluppa lungo la S.P. 91 e in particolare dove questa interseca il reticolo ortogonale delle sistemazioni agrarie storicizzate. A carattere prevalentemente spontaneo presenta attività commerciali e piccolo artigianali connesse alla residenzialità, e un tempo era dotata anche di un edificio scolastico. La struttura consolidata si sviluppa prevalentemente lungo strada secondo il reticolo ortogonale con elementi di discontinuità.

**Obiettivi**

per la Ato 2 si definiscono i seguenti obiettivi:

- miglioramento della qualità urbana complessiva mediante forme di integrazione dell'arredo urbano, omogeneità nella distribuzione delle aree di sosta e parcheggio, dei percorsi e spazi pedonali;
- qualificazione dei "margini urbani" mediante interventi coordinati di completamento ed integrazione
- definizione dei nuovi margini urbani e del rapporto con il territorio aperto esterno mediante fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica,
- tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, storico architettonico presente, e delle relative pertinenze;
- tutela e riordino della residenzialità diffusa
- salvaguardia dell'attività agricola presente, anche di margine, delle sistemazioni morfologiche (idrografia minore, struttura a campi chiusi, orti e boli, siepi, filari alberati ecc.) e delle colture ad esse connesse, nonché l'incentivazione di altre attività ad integrazione del reddito, compatibili con le caratteristiche paesaggistico-ambientali;
- la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio,
- applicazione dei principi della perequazione e della compensazione urbanistica ai fini del perseguimento del disegno urbanistico complessivo

**Direttive**
In sede di PI per l'ATO 2 si attueranno le seguenti direttive:

- le direttrici di sviluppo dovranno integrare la dotazione di superfici a servizi ed integrare la rete dei percorsi ciclo pedonali di relazione con via Rossignoli (direttrice verso il capoluogo) e verso l'Adige come indicato dal PAT
- le previsioni vigenti potranno essere riorganizzate all'interno degli ambiti trasformabili indicati anche mediante trasposizione di aree, per il completamento, la saturazione dei vuoti urbani, con la traslazione di superfici nei limiti di dimensionamento del PAT

**Prescrizioni**
Vanno tutelati, salvaguardati e conservati gli elementi puntuali lineari, areali, invarianti storico culturali e paesaggistico – ambientali, anche con le modalità compensative previste dalla presenti norme,

| **Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 2** | | | quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq | quota stimata a destinazione residenziale mc | Abitante teorico mc | Abitanti teorici |
|---|---|---|---|---|---|---|
| sommano | | **10.000** | **571** | **8.000** | **246** | **33** |
| | | | | | residenti attuali | **160** |
| | | | | | residenti insediabili da PRG vigente | **0** |
| | | | | | residenti totali | **193** |
| Produttivo - Commerciale Direzionale | | mq | **0** | | | |
| Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico | Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale | | Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza | | sommano | Aree a servizi del PAT |
| 976 | 0 | | 571 | | **1.547** | |

** : la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 25% del volume previsto considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x 25% / 3,50)
*= Il Pat alla tav. 4 non individua superfici a servizi di carattere strategico

Per quanto riguarda la SAU si prevede indicativamente la trasformazione di superfici in destinazioni non agricole per mq 10.000

In sede di P.I. il dimensionamento delle aree a sevizi dell'ATO andrà verificata rispetto alla popolazione insediata, alla capacità insediativa teorica residuale interna al sistema consolidato, e alla popolazione aggiuntiva prevista in attuazione della L.R. 11/04
In sede di P.I. le superfici a servizi andranno verificate per l'intero ambito di ATO e potranno essere reperite anche in ATO limitrofe di concentrazione urbana-residenziale per un massimo del 10% del totale

L'attuale dotazione reale di superfici a standard risulta:

| | PARK | VERDE GIOCO E SPORT | ISTRUZIONE | INTERESSE COMUNE | **TOTALE** |
|---|---|---|---|---|---|
| **ATO - 3** | 1.049 | 828 | 0 | 0 | 1.877 |

## ATO 3 – NUCLEI ESTERNI E ZONE AGRICOLE

**Definizione**

L'ambito è determinato dal sistema rurale del territorio comunale, esterno al centro urbano e del nucleo di Colombare . A sud è delimitato da corso del fiume Adige, mentre a nord è segnato dal Fiume Fratta. Sono presenti i maggiori valori naturalistici e ambientali (corridoi ecologici primari e secondari, stepping stones, e gran parte della superficie è classificata "area di connessione naturalistica di 2° grado" dal PATI del Montagnanese. Sono presenti alcuni sistemi insediativi residenziali diffusi di derivazione agricola e che hanno nel tempo perso la connessione funzionale diretta con il settore produttivo primario, ma che mantengono un positivo rapporto con il paesaggio e l'ambiente rurale, anche a presidio presidio della struttura territoriale specifica, in particolare nei nuclei di: Carrediana, Borgostorto, Ca' Andriani-Leonore

**Obiettivi**

Per l'ATO 3 si definiscono i seguenti obiettivi:

- salvaguardia dell'attività agricola presente, delle sistemazioni morfologiche (idrografia minore, struttura a campi aperti, siepi, filari alberati ecc.) e delle colture ad esse connesse, nonché l'incentivazione di altre attività ad integrazione del reddito, compatibili con le caratteristiche paesaggistico-ambientali;
- incentivazione di forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali;
- la promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'eco-sistema, anche attraverso l'individuazione di percorsi e sentieri tematici;
- la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio;
- la tutela del patrimonio storico, architettonico, archeologico ed identitario;
- miglioramento dell'equilibrio idraulico mediante previsione di bacini di laminazione connettibili al sistema scolante con interventi ad elevato carattere di naturalità;
- tutela e riordino dei nuclei e della residenzialità diffusa

**Direttive**

In sede di PI per l'ATO 3 si attueranno le seguenti direttive:

- residenzialità diffusa e nuclei abitati: riordino e recupero dell'edificazione in atto, mediante accorpamenti, recupero di elementi precari, non più funzionali e fonte di degrado e conflitto, anche derivanti da credito edilizio, valorizzando la composizione cortilizia rurale;
- integrazione delle residenze in base al fabbisogno delle popolazione insediata nel rispetto del dimensionamento del PAT, con particolare attenzione ed evitare la completa saturazione dei fronti, bensì riproducendo il ritmo del costruito-non costruito e valorizzazione della funzione ecologica di aree verdi agricole produttive o private pertinenziali, con tutela dei coni visuali verso la campagna aperta;

**Prescrizioni**

Vanno tutelati, salvaguardati e conservati gli elementi puntuali lineari, areali, invarianti storico culturali e paesaggistico – ambientali, anche con le modalità compensative previste dalla presenti norme,

**ATO 3 - Carico insediativo aggiuntivo PAT**

| **Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 3** | | | quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq | quota stimata a destinazione residenziale mc | Abitante teorico mc | Abitanti teorici |
|---|---|---|---|---|---|---|
| sommano | | **13.800** | **789** | **11.040** | **246** | **45** |
| | | | | | residenti attuali | **841** |
| | | | | | residenti insediabili da PRG vigente | **0** |
| | | | | | residenti totali | **886** |
| Produttivo - Commerciale Direzionale | | mq | **0** | | | |
| Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico | Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale | | Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza | | sommano | Aree a servizi del PAT |
| 1.346 | 0 | | 789 | | **2.135** | **10.267** |

** : la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 25% del volume previsto considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x 25% / 3,50)
*= Il Pat alla tav. 4 non individua superfici a servizi di carattere strategico

Per quanto riguarda la SAU si prevede indicativamente la trasformazione di superfici in destinazioni non agricole per mq 14.000

In sede di P.I. il dimensionamento delle aree a sevizi dell'ATO andrà verificata rispetto alla popolazione insediata, alla capacità insediativa teorica residuale interna al sistema consolidato, e alla popolazione aggiuntiva prevista in attuazione della L.R. 11/04
In sede di P.I. le superfici a servizi andranno verificate per l'intero ambito di ATO e potranno essere reperite anche in ATO limitrofe di concentrazione urbana-residenziale per un massimo del 10% del totale

L'attuale dotazione reale di superfici a standard risulta:

| | PARK | VERDE GIOCO E SPORT | ISTRUZIONE | INTERESSE COMUNE | **TOTALE** |
|---|---|---|---|---|---|
| **ATO - 3** | 1.304 | | | 8.963 | 8.963 |

**Carico insediativo complessivo del PAT**

| **Carico insediativo aggiuntivo del PAT TOTALE** | | | quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq | quota stimata a destinazione residenziale mc | Abitante teorico mc | Abitanti teorici |
|---|---|---|---|---|---|---|
| sommano | | **85.792** | **4.902** | **68.634** | **246** | **279** |
| | | | | | residenti attuali | **1.786** |
| | | | | | residenti insediabili da PRG vigente | **163** |
| | | | | | residenti totali | **2.228** |
| Produttivo - Commerciale Direzionale | | mq | **9.793** | | | |
| Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico | Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale | | Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza | | sommano | Aree a servizi del PAT |
| 9.148 | 979 | | 5.358 | | **15.486** | **68.176** |

L'attuale dotazione reale di superfici a standard risulta:

| PARK | VERDE GIOCO E SPORT | ISTRUZIONE | INTERESSE COMUNE | **TOTALE** |
|---|---|---|---|---|
| 8.370 | 979 | 4.902 | **14.252** | **68.176** |