



COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE
Provincia di Verona

P.A.T.

Elaborato **5**

Variante n° 2
Adeguamento al PTCP
ai sensi dell'art. 14 LR 11/2004

NORME TECNICHE

Elaborato adeguato al P.T.C.P. approvato con D.G.R.V. n. 236 del 3 Marzo 2015



Progettista Urbanista
Arch. Roberto Sbrogiò

Resp. Area Tecnica
Arch. Massimo Molinaroli

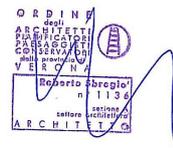
Quadro Conoscitivo
ADS Automated Data Systems spa

APRILE 2021

SINDACO
Giovanni Ruta

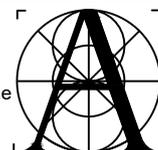
RESPONSABILE AREA TECNICA
Arch. Massimo Molinaroli

PROGETTISTA - URBANISTA
Arch. Roberto Sbrogiò



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

Studio di
architettura
urbanistica
progettazione
urbana e
territoriale



I N D I C E

TITOLO I – NORME GENERALI

- Art. 1.1.1 - Finalità
- Art. 1.1.2 - Obiettivi generali
- Art. 1.1.3 - Contenuti e ambito di applicazione
- Art. 1.1.4 - Elaborati del PAT
- Art. 1.1.5 - Efficacia e attuazione
- Art. 1.1.6 - Accordi pubblico/privato del PAT

TITOLO II – NORME DI VINCOLO, PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E DI TUTELA

CAPO I – VINCOLI

- Art. 2.1.1 - Norme generali sui vincoli del PAT
- Art. 2.1.2 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004
- Art. 2.1.3 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004
- Art. 2.1.4 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004- Territorio coperto da foreste e boschi
- Art. 2.1.5 - Vincolo paesaggistico - Destinazione forestale
- Art. 2.1.6 - Vincolo sismico
- Art. 2.1.7 - Fasce di rispetto
- Art. 2.1.8 - Allevamenti zootecnici generatori di vincolo
- Art. 2.1.9 - Disposizioni per il Piano degli Interventi

CAPO II – PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

- Art. 2.2.1 - Piano d'Area delle Valli Grandi Veronesi (P.A.V.G.V)
- Art. 2.2.2 - Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)
- Art. 2.2.3 - Piano Stralcio per la tutela dal Rischio Idrogeologico Bacino dell'Adige, Regione Veneto (P.A.I.)
- Art. 2.2.4 - Piano di gestione dei bacini idrografici delle Alpi Orientali – Bacino del Fiume Adige.;
- Art. 2.2.5 - Piano per l'assetto idrogeologico– Bacino del Fiume Brenta Bacchiglione –Zone di attenzione idraulica
- Art. 2.2.6 - Biodiversità/Rete Natura 2000;

CAPO III – TUTELE

- Art. 2.3.1 - Centri storici
- Art. 2.3.2 - Ville Venete
- Art. 2.3.3 - Pertinenze scoperte da tutelare
- Art. 2.3.4 - Contesti figurativi dei complessi monumentali e delle ville venete
- Art. 2.3.5 - Coni Visuali

CAPO IV – INVARIANTI O AREE A BASSA TRASFORMABILITA'

- Art. 2.4.0 - Disposizioni generali relative alle invarianti
- Art. 2.4.1 - Invarianti di natura geologica e idrogeologica
- Art. 2.4.2 - Invarianti di natura storico-testimoniale

- Art. 2.4.3 - Invarianti di natura paesaggistica
- Art. 2.4.4 - Invarianti di natura ambientale
- Art. 2.4.5 - **Invarianti di natura agricola-produttiva**/Aree agro-ambientalmente fragili

CAPO V – FRAGILITA' DEL TERRITORIO

- Art. 2.5.1 - Compatibilità geologica dei suoli
- Art. 2.5.2 - Aree soggette a fragilità idrogeologiche
- Art. 2.5.3 - Fasce di rispetto arginature principali dei fiumi
- Art. 2.5.4 - Siti di possibile interesse archeologico
- Art. 2.5.5 - Zone di tutela
- Art. 2.5.6 - **Fragilità ambientale – Ambiti a fragilità ambientale da salvaguardare**

TITOLO III – PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

CAPO I – DEFINIZIONI E DIMENSIONAMENTO

- Art. 3.1.1 - Ambiti territoriali omogenei (ATO)
- Art. 3.1.2 - Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola
- Art. 3.1.3 - Dimensionamento insediativo e dei servizi

CAPO II – AMBITO URBANIZZATO E AREE DI TRASFORMAZIONE

- Art. 3.2.1 - Ambiti di urbanizzazione consolidata e aree di trasformazione
- Art. 3.2.2 - Limiti fisici all'espansione
- Art. 3.2.3 - Aree di edificazione diffusa
- Art. 3.2.4 - Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale
- Art. 3.2.5 - Aree di riqualificazione e riconversione
- Art. 3.2.6 - Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi
- Art. 3.2.7 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso
- Art. 3.2.8 - Servizi di interesse comune di maggior rilevanza
- Art. 3.2.9 - Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale

CAPO III – AMBITO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

- Art. 3.3.1 - Il territorio agricolo
- Art. 3.3.2 - Interventi di riordino in zona agricola
- Art. 3.3.3 - Edifici e manufatti esistenti
- Art. 3.3.4 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo
- Art. 3.3.5 - Nuova edificabilità in zona agricola
- Art. 3.3.6 - Allevamenti
- Art. 3.3.7 - Elementi detrattori: opere incongrue ed elementi di degrado
- Art. 3.3.8 - Interventi di trasformazione del territorio agricolo

CAPO IV - RETE ECOLOGICA

- Art. 3.4.1 - Corridoi ecologici ed altri elementi della rete ecologica

CAPO V – MOBILITA'

- Art. 3.5.1 - Infrastrutture della mobilità

Art. 3.5.2 - Piste ciclopedonali

CAPO VI – INDIRIZZI E CRITERI GENERALI

Art. 3.6.1 - Indirizzi e criteri per gli interventi di compatibilità idraulica

Art. 3.6.2 - Indirizzi e criteri per la perequazione urbanistica, la riqualificazione ambientale e l'applicazione del credito edilizio

Art. 3.6.3 - Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale.

Art. 3.6.4 - Indirizzi e criteri per la procedura dello sportello unico

Art. 3.6.5 - Indirizzi e criteri per la localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture ad esse assimilate

Art. 3.6.6 - Indirizzi e criteri per la localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica e determinazione delle fasce di rispetto

Art. 3.6.7 - Indirizzi e criteri per la sostenibilità in edilizia

Art. 3.6.8 - Indirizzi e criteri per l'edilizia residenziale pubblica

Art. 3.6.9 - Indirizzi e criteri per le mitigazioni ambientali

Art. 3.6.10- Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica

Art. 3.6.11- Indirizzi e criteri per il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico

Art. 3.6.12- Indirizzi e criteri per le opere di mitigazione e compensazione

TITOLO IV – NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI

Art. 4.1 - Entrata in vigore del PAT

Art. 4.2 - Norme di salvaguardia

Nota: articoli in rosso inseriti a recepimento del PTCP

PREMESSA

- **Il Comune di Albaredo d'Adige è dotato di:**
 - PAT approvato in data 30/04/2013, ratificato ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n°11/2004 con DGRV n°926 del 18/06/2013.;
 - Primo PI / 1° Fase - “allineamento cartografico e normativo PRG/PAT” approvato con Delib. Commissario Straord. n. 2 del 29.01.2015;
 - PI / 2° Fase - Variante n. 1 - approvata con DCC n. 36 del 29.07.2016;
 - PI - Variante n. 2 “Variante Verde n. 1- art 7 L.R. 4/2015” approvata con DCC n. 2 del 25.01.2017;
 - PI - Variante n. 3 “Variante Verde n. 2- art 7 L.R. 4/2015” approvata con DCC n. 32 del 21.12.2018;
 - PI - Variante n. 4 approvata con DCC n. 31 del 21.12.2018;
 - PAT Variante n.1 "adeguamento alla L.R. 14/2017 - DGRV 668/2018" approvata con DCC n. del....;
- **L'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) avvenuta con DGRV n. 236 del 3 marzo 2015 rende obbligatorio l'allineamento del PAT ai contenuti del Piano Provinciale sovraordinato per cui la presente Variante n. 2 al PAT costituisce adeguamento al medesimo ai sensi dell'art. 14 L.R. 11/2004.**
- **Pertanto la presente Variante 2 al PAT ridefinisce gli elaborati grafici e normativi del PAT vigente in adeguamento al predetto Piano Provinciale Sovraordinato evidenziando le modifiche apportate;** in particolare nel testo delle NT le modifiche introdotte sono riportate in colore rosso.
- **In merito ai riferimenti al PTRC contenuti nel testo delle NT si sottolinea che il PAT vigente dovrà essere adeguato al PTRC approvato con DCR n. 62 del 30 giugno 2020.**

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1.1.1 - Finalità

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 12 comma 2.

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

Art. 1.1.2 - Obiettivi generali

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, Documento Preliminare al P.A.T..

Gli obiettivi generali che il PAT di Albaredo d'Adige intende perseguire coerentemente ai contenuti indicati nel Documento Preliminare, sono:

- a) Consolidamento del rango territoriale con il potenziamento delle funzioni a servizio della città (scolastico, sportivo, culturale, sanitario, amministrativo ecc.) e sviluppo delle attività produttive e di ricerca;
- b) Limitazione del consumo di territorio agricolo di pregio contenendo l'espansione residenziale e produttiva, privilegiando la ri-funionalizzazione degli ambiti interni al perimetro urbano verificato da un'attenta ricognizione dei bordi e trasferimento di attività non più compatibili con la residenza;
- c) Soddisfacimento della domanda edilizia prevalentemente attraverso il recupero e la riqualificazione di contesti già urbanizzati;
- d) Riorganizzazione della viabilità al fine di favorire la connessione dei poli residenziali e produttivi con la rete di scala territoriale e ridurre il traffico di attraversamento, soprattutto in ambito urbano;
- e) Incentivazione alla realizzazione di edilizia con contenuti di risparmio energetico e sostenibilità ambientale (bio-architettura).
- f) Utilizzo sostenibile di risorse limitate, quali il suolo, l'acqua, le fonti energetiche.

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, nonché rispetto ai programmi di area vasta;
- 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 territoriali 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.

Art. 1.1.3 Contenuti e ambito di applicazione

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 2 comma 1; art. 13.

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

Le norme disciplinano l'assetto del territorio definito dal PAT con riferimento:

- alle componenti strutturali del territorio individuate in relazione ai caratteri specifici di tre sistemi territoriali: ambientale, insediativo, infrastrutturale;
- alle invarianti strutturali del territorio di natura culturale, fisica, paesaggistica, ambientale, funzionale, la cui salvaguardia è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di piano.

Le norme:

- recepiscono le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore (nazionale e regionale);
- contengono le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi - (P.I.).

Le norme, sotto il profilo dell'efficacia, propongono direttive, prescrizioni e vincoli. Le direttive, le prescrizioni ed i vincoli hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al P.A.T..

La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al P.A.T. va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna; nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

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

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

Il piano di assetto del territorio (PAT) essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà, e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio.

Art. 1.1.4 - Elaborati del PAT

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13 comma 3.

Costituiscono parte integrante del P.A.T. i seguenti documenti:

1. Relazione di Progetto;
2. Norme Tecniche di Attuazione;
3. Elaborati cartografici, redatti alla scala 1:10.000:
 - tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;
 - tav. 2 – Carta delle invarianti;
 - tav. 3 – Carta della fragilità;
 - tav. 4 – Carta della trasformabilità;

4. Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo, correlata agli elaborati di analisi agronomico-ambientale e geologica;
5. VAS – Rapporto ambientale;
6. VAS – Sintesi non tecnica;
7. Valutazione di compatibilità idraulica;
8. Valutazione di incidenza ambientale.

Le indicazioni grafiche contenute nella citata Tav. 4 Carta della trasformabilità non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, nè essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Art. 1.1.5 - Efficacia e attuazione

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 14.

In osservanza a quanto disposto dalla L.R. 11/04, il P.I. attua il P.A.T. con i contenuti e le modalità prescritti dalla legge stessa e dalle presenti norme.

Il P.I. potrà essere redatto in unica soluzione estesa all'intero territorio comunale o con provvedimenti parziali; in entrambi i casi sarà sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della normativa vigente.

I progetti di conservazione e valorizzazione ambientale individuati con il PI e riferiti al mantenimento o miglioramento dello stato di conservazione di habitat, habitat di specie e specie di cui alle Direttive Comunitarie 92/43/CEE e 2009/147/CE, vengono sviluppati secondo i principi e le indicazioni riportate nel documento “Indicazioni operative per la redazione dei Piani di Gestione per i siti della rete natura 2000” (cap. 5 e 6) di cui all'allegato A alla DGR 4241/08.

L'attuazione delle azioni di conservazione attiva di habitat e specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/CEE e 2009/147/CE sarà subordinata alla valutazione da parte dell'Autorità competente per la Valutazione di Incidenza per gli aspetti di cui all'art. 5, comma 3, del DPR 357/97 e s.m.i.

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 e dalle presenti norme.

Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal P.A.T., può prevedere limitate variazioni ai limiti dell'urbanizzazione consolidata, della nuova edificazione e dell'edificazione diffusa riportati nella tavola 4 del PAT conseguenti

alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni edilizie attuabili con intervento edilizio diretto, che evidenzia l'opportunità di:

- 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;
- preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di relitti inutilizzabili) purché non in contrasto con il punto precedente;
- garantire una migliore organizzazione dell'insediamento e comunque per una superficie non superiore al 10% della superficie fondiaria del comparto interessato dall'intervento e nel rispetto dei limiti dimensionali dell'ATO di appartenenza e senza riduzione della SAU rilevata.
- nel caso di modifiche del limite dell'urbanizzazione consolidata;
- qualora la variazione del limite interessasse un ambito soggetto a qualsiasi forma di tutela dal PAT (Capo III e IV delle NTA) il PI subordina l'intervento di trasformazione alla predisposizione di apposita scheda progettuale di dettaglio finalizzata a garantire la tutela dell'ambito.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

Rapporto tra PAT, PI e PUA

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

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T. potrà successivamente avvenire per fasi successive, attraverso varianti al P.I. che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per singoli tematismi.

In ogni caso ogni variante al P.I. è tenuta a operare nel rispetto del quadro generale dei vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.

Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi, entro il limite del 10% (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) dai limiti delineati dal PAT per le aree di urbanizzazione consolidata e gli ambiti di edificazione diffusa alle seguenti condizioni:

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

I PUA possono prevedere modifiche del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area, entro il limite del 10% (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) dai limiti delineati dal PI 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.

Art. 1.1.6 - Accordi pubblico/privato del PAT

Rif. Legislativo: *L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 6.*

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/04, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati sono definiti in sede di PI, sulla base di proposte presentate dai privati, nel rispetto degli obiettivi del PAT.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato. In carenza di recepimento e/o approvazione l'accordo perde efficacia senza che ciò possa costituire titolo o motivo di rivalsa nei confronti del Comune.

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

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

Gli Accordi Pubblico/Privato assunti in sede di PAT non potranno che avere forme e contenuti di natura strategico strutturale, e solo sotto tali aspetti vengono valutati e approvati dall'Ente deputato.

TITOLO II – NORME DI VINCOLO, PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E DI TUTELA

CAPO I – VINCOLI

Art. 2.1.1 - Norme generali sui vincoli del PAT

Rif. Legislativo: *PTCP NT artt. 5-6-7*

Rif. Cartografia:

Tav. 1 *Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale*

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella Tavola 1 del PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo.

La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.

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

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

La Variante 2 al PAT adegua il quadro dei vincoli del PAT vigente al PTCP approvato con DGRV n. 236 del 3 marzo 2015 e il richiamo ai relativi disposti legislativi in materia.

I vincoli, gli elementi della Pianificazione Territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione sono definiti dalle leggi e dagli strumenti di pianificazione sovraordinati al PAT, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati prevalgono automaticamente sulla disciplina del PAT e sue varianti, il quale andrà adeguato nei limiti previsti dalla L.R. 11/2004 come pure il PI.

Art. 2.1.2 – Vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004

Rif. Legislativo: *PTCP NT artt. 5-6-7 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del Paesaggio –parte seconda, art. 10 (modificato con Dlgs. 62/2008 art. 2) e art. 11*

Rif. Cartografia:

Tav. 1 *Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale*

Tav. 2 *Carta delle Invarianti*

Tav. 4 *Carta della Trasformabilità*

Contenuto:

Riguarda le aree e gli immobili con specifico decreto di vincolo:

- 1 – Capoluogo – Chiesa di S. Maria;;
- 2 – Coriano – Villa Rinaldi già Serego;
- 3 – Capoluogo – Oratorio di San Pietro Apostolo;
- 4 – Capoluogo – Ex Macello;
- 5 – Capoluogo – Ex Scuola elementare;
- 6 – Capoluogo – Palazzetto;
- 7 – Capoluogo – Villa Perosini

Contenuto:

Sono beni culturali sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte seconda, art. 10 (modificato con Dlgs. 62/2008 art. 2) e art. 11

Direttive

Il P.I. specifica nel dettaglio e aggiorna l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo e promuove l'individuazione di ulteriori beni da assoggettare a tutela nel rispetto degli indirizzi di cui al successivo art. 3.6.4

Il P.I. detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei beni culturali oggetto di tutela e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche, anche in deroga alle destinazioni d'uso generali di zona purchè finalizzate a garantirne la conservazione e la tutela del bene nel rispetto degli indirizzi della pianificazione sovraordinata.

Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal P.A.T. in quanto in contrasto con la tutela del bene, ne prescrive la demolizione e/o conformazione, secondo quanto previsto dagli indirizzi specifici di ciascun ATO e i criteri per l'eventuale formazione del credito edilizio di cui al successivo art. 3.6.2

Prescrizioni e Vincoli

I beni culturali non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo e al successivo articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, previa autorizzazione da parte dell'autorità preposte se richiesto da specifica disposizione di legge.

Si richiama il rispetto della legislazione vigente in materia.

Art. 2.1.3 – Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004

Rif. Legislativo: *PTCP NT artt. 5-6-7 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del Paesaggio – parte terza, art. 134 modificato con Dlgs. 63/2008 art. 2*

Rif. Cartografia:

Tav. 1 Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale

Tav. 2 Carta delle Invarianti

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto:

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134 **modificato con Dlgs. 63/2008 art. 2.**

La Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale evidenzia, a titolo ricognitivo, le aree sottoposte a vincolo ai sensi della Legge 431/84, così come confermati con Delibera del Consiglio Regionale n. 23 del 27.06.2001:

Sono individuati i seguenti corsi d'acqua vincolati:

- 23249 Fiume Adige;
- 23422 Torrente Alpone e Valli Urle;
- 23501 Dugale Sarega.

Direttive

La fascia di rispetto dei 150 ml. relativa al fiume Adige è stata localizzata dal PAT a partire dal limite raggiunto dalle piene ordinarie in conformità al parere espresso dal Genio Civile di Verona prot. 352927 in data 29.07.2011.

Il PI precisa l'esatta profondità della fascia di rispetto sulla base della conformazione delle arginature dei corsi d'acqua vincolati e disciplina i diversi 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.

Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal P.A.T., ne prescrive la demolizione e/o conformazione, secondo quanto previsto dagli indirizzi specifici di ciascun ATO.

Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'approvazione del PI gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - *Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali* - (BURV n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che rientrino nelle categorie di "Esempio Negativo" come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento stesso.

Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela paesaggistica diretta sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, previa autorizzazione da parte dell'autorità preposte.

Si richiama il rispetto della legislazione vigente in materia.

Nota: la Variante 2 al PAT riporta i corsi d'acqua con effettivo vincolo paesaggistico come da PAT e P.I. vigenti.

Art. 2.1.4 – Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 – Territorio coperto da foreste e boschi

Rif. Legislativo: PTCP NT artt. 5-6-7, D. Lgs. 42/2004 art. 142 modificato con D. Lgs. 157/2006 art. 12

Rif. Cartografia:

Tav. 1 Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale

Contenuto

Ai sensi dell'art. 142 lett. g) del D. Lgs. 42/04, modificato con D. Lgs. 157/2006 art. 12, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della LR n. 52/1978 "Legge Forestale Regionale" e dalla LR 05/2005 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico.

Il PAT conferisce alle aree boschive finalità prioritarie di tutela paesaggistica, naturalistica, di protezione idrogeologica, di ricerca scientifica, di fruizione didattica e visitazionale, oltre alle finalità economico-produttive ad esse correlate, impedendo forme di utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle formazioni vegetali esistenti. Queste aree contribuiscono alla valorizzazione ecologica, alla fruizione visitazionale-ricreativa e alla pratica agricola tradizionale.

Prescrizioni e Vincoli

È vietata qualsiasi riduzione di superficie forestale salvo espressa preventiva autorizzazione da parte dell'autorità competente essendo attribuito ai terreni boscati il vincolo di destinazione forestale.

Nelle zone definite e riconosciute come boscate, ai sensi dell'art. 14 della LR n. 52/1978 e s.m.i., non sono consentiti interventi di nuova costruzione.

In tali aree non è ammessa l'apertura di nuove strade che non siano strade agro-silvo-pastorali o strade di accesso agli edifici esistenti o necessarie all'attività agricola tradizionale.

Sono comunque sempre possibili gli interventi di difesa idrogeologica, le opere di sistemazione geotecnica, idraulica, nonché di posa delle reti tecnologiche programmate dagli Enti a ciò preposti e gli interventi di miglioramento del bosco, sempreché autorizzati preventivamente secondo i disposti della sopra citata LR 52/1978 e s.m.i.

Il PI integra e aggiorna l'individuazione delle zone boscate sottoposte a vincolo paesaggistico, verificando la persistenza di tale vincolo e la sua sussistenza secondo le procedure previste dalle competenti autorità regionali in materia.

Art. 2.1.5 – Vincolo paesaggistico - Destinazione forestale

f. Legislativo: PTCP NT artt. 5-6-7, L.R. n. 52/1978 art. 14-15 e L.R. n. 05/05 e s.m.i., D. Lgs. 42/04 art. 142 lett. g)

Rif. Cartografia:

Tav. 1 Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale

Contenuto:

Sono i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art.14 della Legge Regionale 13 Settembre 1978, n.52 “Legge Forestale regionale”), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative.

Direttive

Il PI provvederà a individuare, tutelare e valorizzare le zone boscate e i grandi alberi integrando le previsioni del PAT sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio.

Il PI integra e aggiorna l'individuazione delle zone boscate sottoposte a vincolo paesaggistico, verificando la persistenza di tale vincolo e la sua sussistenza secondo le procedure previste dalle competenti autorità regionali in materia.

Prescrizioni e Vincoli

La gestione delle aree boschive è demandata alle leggi forestali sopra riportate. In particolare la legge 52/78 prevede la redazione di Piani di Riassetto su proprietà pubbliche e private e/o la compilazione di Piani di Riordino, a valenza comunale. Detti piani, soggetti a revisione decennale, hanno valore di legge e dettano i criteri per la gestione forestale;

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

Art. 2.1.6 - Vincolo sismico

Rif. Legislativo: *PTCP NT artt. 5-6-7, D.P.R. 380/2001 – capo IV, OPCM n. 3274/2003; D.C.R. 03.12.2003 n. 67, OPCM n. 3515/2006, DGR n. 71/2008*

Rif. Cartografia:

Tav. 1 Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale

Contenuto

L'intero territorio comunale è classificato **in zona sismica 3** per effetto del DPCM del 20/03/2003 n. 3274 e della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003 n. 67

Prescrizioni e Vincoli

L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, ovvero, nei casi consentiti ed in sostituzione del predetto deposito, della dichiarazione resa dal progettista, attestante la conformità dei calcoli alle normative antisismiche vigenti, sono disciplinate dai competenti provvedimenti statali e regionali in materia.

Art. 2.1.7 - Fasce di rispetto

Rif. Legislativo:

PTCP NT artt. 5-6-7

Infrastrutture stradali: *D. Lgs. 285/1992 e s.m.i. e DPR 495/1992 e s.m.i.*

Reti tecnologiche (elettrdotto, metanodotto): *PTCP NT artt. 21-22-23-43, L.R. 27/93 e succ. mod.; L.36/2001; DPCM 8 luglio 2003; DM 24 novembre 1984*

Cimiteri: *R.D. 1265/1934, art.338; DPR n. 285/1990, art. 57, L.R. n.47/93;*

Corsi d'acqua: *R.D. 368 del 8 maggio 1904 s.m.i.; R.D. n. 523 del 25 luglio 1904, art.96 lett. f); L.r. 11/2004 art. 41*

Rif. Cartografia:

Tav. 1 Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale

Contenuto

Nella tav. 1 *Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale* sono indicate le opere e le infrastrutture che determinano una fascia di rispetto sulla base di norme di legge nazionali o regionali: tale fascia è riportata a titolo ricognitivo nelle tavole di Piano costituendo mero recepimento di disposizioni sovraordinate alle quali si rimanda.

Il P.I. completa ed aggiorna il censimento delle opere e infrastrutture e delle relative fasce di rispetto in funzione dell'effettivo assetto giuridico dell'infrastruttura, provvedendo a definire la specifica disciplina nel rispetto delle disposizioni di legge e delle seguenti indicazioni.

La variazione dell'oggetto che determina il vincolo od una sua diversa definizione, comporta l'automatico adeguamento del vincolo nel rispetto della normativa.

Sono indicate le seguenti opere e infrastrutture:

- infrastrutture stradali esterne al perimetro dei Centri Abitati;
- reti tecnologiche (elettrdotto, metanodotto);
- impianti di comunicazione elettronica;
- cimiteri;
- corsi d'acqua.

La sussistenza e conformazione dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera; eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel PI, senza che ciò determini variante al PAT. Di seguito devono essere rispettate le vigenti prescrizioni legislative in materia.

La presente variante 2 al PAT comporta il perfezionamento degli elementi generatori di vincolo e relative fasce di rispetto in adeguamento ai disposti dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e al PTCP vigente.

INFRASTRUTTURE STRADALI

Direttive

La profondità della fascia di rispetto stradale all'esterno del Perimetro dei Centri Abitati coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista nel rispetto della vigente legislazione. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso alla fascia di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti la fascia di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della profondità della fascia, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi. In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano. Si richiama la disciplina del Codice della Strada vigente e relativo Regolamento.

Le fasce di rispetto stradale ricadenti in zona agricola possono essere destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla realizzazione di attrezzature a servizio dell'infrastruttura (distributori di carburanti), alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, nonché alla realizzazione di interventi di mitigazione ambientale ai sensi del successivo art. 3.6.6.

Il PI disciplinerà l'edificazione all'interno della fascia di rispetto ricadente in zone diverse da quelle agricole, interne od esterne al Perimetro del centro abitato, con l'obiettivo primario di tutelare l'infrastruttura protetta e tenuto conto degli allineamenti esistenti.

Prescrizioni e vincoli

Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

Il P.I. nella disciplina di zona dovrà normare la possibilità di ampliamenti di edifici esistenti per:

- la realizzazione di un sopralzo in assenza di un sopravvenuto maggiore ingombro perimetrale dell'edificio;
- una estensione dell'ingombro perimetrale sul lato opposto rispetto a quello prospettante la struttura protetta;
- conseguire una maggiore efficienza energetica;

individuando le modalità di intervento diretto o tramite PUA.

RETI TECNOLOGICHE (ELETTRDOTTO, METANODOTTO)

Direttive

All'interno delle fasce di rispetto determinate dalle reti tecnologiche, il P.I. provvederà a disciplinare gli interventi ammessi nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione di quelle esistenti da concordare con gli enti competenti.

Prescrizioni e vincoli

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone per periodi non inferiori a quattro ore/giorno.

Le fasce di rispetto del metanodotto indicate nel PAT hanno valore puramente ricognitivo e pertanto sino all'approvazione del PI si farà riferimento alle specifiche norme dettate dall'Ente gestore del metanodotto.

La realizzazione di nuovi impianti o la variazione di linee esistenti saranno preferibilmente ubicati in adiacenza delle linee esistenti al fine di favorire la creazione di corridoi dedicati.

IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

Trattasi della definizione dei criteri di localizzazione e delle fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da sorgenti della telefonia cellulare ed impianti di comunicazione elettronica.

Gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico sono individuati nella Tav. n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”.

Il P.A.T., in relazione alle previsioni dell'Art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'Art. 8, comma 1, lettera e) della L. 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'Art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. 11/2004, stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D. Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

Direttive

Il P.I. provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al D. Lgs. n. 259 del 2003 e successive modificazioni, secondo i criteri che precedono, anche mediante la previsione di piani di cui al precedente comma 29.03, lett. g).

Il P.I., anche attraverso la previsione di piani di settore, dovrà regolamentare la localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico individuando nel territorio comunale:

a) ambiti in cui la localizzazione è vietata in quanto riconducibili, a titolo esemplificativo, ad alcune delle seguenti situazioni:

- aree e siti sensibili (scuole, asili nido, case di cura e riposo, etc.);
- area di pregio storico-architettonico;
- area di pregio paesaggistico-ambientale;
- elemento significativo da salvaguardare;
- edificio di valore storico-ambientale;
- ambito di rispetto elementi/edifici tutelati;
- ambito di sostegno dei valori immobiliari (in cui la localizzazione di un impianto ne determina una forte riduzione);
- ambito di salvaguardia delle relazioni visive con i centri edificati;
- elementi naturali di pregio;

b) ambiti in cui la localizzazione è limitata e può avvenire solamente previa deliberazione del Consiglio Comunale basata, a titolo esemplificativo, sui seguenti criteri:

- preferenza per gli ambiti già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio;
- salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici e gli interessi storici, artistici e architettonici;
- mitigazione, per quanto possibile, dell'impatto visivo e salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici;
- tutela visiva rispetto ai locali con permanenza di persone;
- dimostrazione che il sito consenta di conseguire un apprezzabile miglioramento della continuità del campo elettromagnetico rispetto alle “zone di potenziale localizzazione”;

c) ambiti di potenziale localizzazione comprendenti, a titolo esemplificativo:

- zone produttive;
- zone per impianti tecnologici

in cui l'installazione delle antenne radio-base deve comunque risultare compatibile con le esigenze della circolazione stradale e con la disciplina in materia urbanistica ed ambientale.

Nelle more di approvazione del P.I., la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.

Prescrizioni e vincoli

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

Ai fini dell'installazione degli impianti, si prevede che:

- a) siano preventivamente acquisiti i nulla osta degli enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti;
- b) siano realizzate le infrastrutture con materiali e tecnologie tali da assicurarne, anche sotto l'aspetto estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci dovranno essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n. 3 gestori al fine di favorirne, salvo motivi di ordine tecnico, l'uso in comune. Non è ammessa l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi;
- c) sia utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali (migliore direzionamento della radiazione, corretta costruzione dei tralicci e degli impianti, riduzione del numero, della potenza e della massima dimensione delle antenne);
- d) siano rispettati i limiti di inquinamento acustico per le emissioni di rumore causate dall'impianto;
- e) sia collocato, alla base del palo/traliccio un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

CIMITERI

Direttive

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona indicata dal PI, nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, come modificato dalla legge 166/02 e purché non sia arrecato disturbo alla quiete del cimitero.

Prescrizioni e vincoli

Le fasce di rispetto cimiteriale, costituiscono un vincolo urbanistico stabilito con leggi dello Stato e delle Regioni. Le stesse fasce come tali, sono operanti “ex se”, indipendentemente dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventualmente anche in contrasto con i medesimi.

La procedura per la modifica delle fasce di rispetto cimiteriale, è quella fissata dal RD 1265 del 27.07.1934, art. 338 Testo Unico delle Leggi Sanitarie e successive modifiche ed integrazioni, e la L.R. 47/1993, primo comma lettera c).

Sono recepiti dal P.A.T. i decreti di riduzione delle fasce di rispetto cimiteriale tuttora vigenti:

- Decreto Comune prot. 6.528 del 17.12.1985 e relativo al cimitero di Michellorie;
- Decreto Comune prot. 4.116 del 29.07.1985 e relativo al cimitero del capoluogo;
- Decreto Comune prot. 6.472 del 15.09.1994 e relativo al cimitero di Coriano.

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri, ai parchi e ai parcheggi.

Per gli edifici non produttivi esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'ULSS.

Sono altresì consentiti gli interventi di cui all'art. 41 comma 4bis della LR 11/2004

CORSI D'ACQUA

Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate 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.

Direttive

Il piano degli interventi (PI) può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e dal P.A.T. tenuto conto degli allineamenti esistenti nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata o di trasformazione previsti dal PAT.

Prescrizioni e Vincoli

La Tav. di Progetto n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” evidenzia i corsi d'acqua in cui si applicano le norme delle fasce di rispetto di cui al comma precedente, ai fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico riguardanti:

- a. Fiume Adige: m. 20 dal piede esterno dell'argine
- b. Torrente Alpone: m. 10 dal piede esterno dell'argine
- c. Altri canali consortili: m. 6 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio delle sponde di un canale non arginato

Le fasce di rispetto di cui al comma 2 determinano un vincolo di inedificabilità, mentre sono vietati, per una fascia di m. 4 le piantagioni di alberi e siepi e lavori di movimento terreni.

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.

In parziale deroga a quanto sopra indicato, all'interno delle fasce di inedificabilità sono ammessi gli ampliamenti previsti dalla specifica normativa di zona a condizione che:

- a) rispetto agli allineamenti esistenti gli ampliamenti non sopravanzino verso l'argine del fiume o canale;
- b) non impegnino in ampliamento il fronte per una estensione lineare superiore al 20% dell'affaccio esistente e comunque non maggiore di ml 10 (dieci).

Le limitazioni ed i vincoli riguardanti tali fasce possono essere derogati, 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 dallo strumento urbanistico generale, 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).

Art. 2.1.8 - Allevamenti zootecnici generatori di vincolo

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif. Cartografia:

Tav. 1 Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale

Contenuto

Trattasi delle attività zootecniche presenti nel territorio comunale, censite e classificate con specifico studio dell'Aprile 2010 (schede allegate alla relazione agronomica), e individuate nella Tav. n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”

Direttive

Il PI recepisce la ricognizione degli allevamenti classificati come opere incongrue dal PAT, integrandola con una definizione a una scala di maggior dettaglio o aggiornando l'informazione qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione illustrata dal PAT.

Il PI deve inoltre individuare le azioni di mitigazione ambientale per gli allevamenti esistenti in conformità al Regolamento Comunale per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, ai sensi dell'Allegato 3 della DGR n. 2349/2007 adottato dal comune per la tutela delle acque dell'inquinamento da nitrati.

Le fasce di rispetto saranno individuate in sede di PI mediante specifica indagine e schedatura puntuale e verificate prima dell'approvazione di ogni PUA o di permesso di costruire.

Prescrizioni e vincoli

Fino al completamento delle attività di cui al comma precedente, il rilascio del permesso di costruire o della DIA per interventi ricadenti in prossimità degli allevamenti intensivi è subordinato alla verifica delle distanze minime previste e calcolate ai sensi della L.R. 11/2004, atto di indirizzo lettera d). Ai sensi della DGR 3650/2008 le distanze reciproche non si applicano nei confronti di insediamenti produttivi artigianali e industriali.

Art. 2.1.9 – Disposizioni per il Piano degli Interventi

Il PI nelle sue fasi operative recepisce e aggiorna, qualora necessario, il quadro dei vincoli, delle direttive di pianificazione territoriale sovraordinata, e delle fasce di rispetto di cui al presente “CAPO I – Vincoli – Fasce di rispetto – Allevamenti zootecnici generatori di vincolo” senza che ciò costituisca variante al PAT.

Nella redazione del PI devono sempre essere recepite le disposizioni delle NT del PTCP, di riferimento al contenuto del presente CAPO I, da intendersi in ogni caso come direttive da osservare.

CAPO II – PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Art. 2.2.1 - Piano d'Area delle Valli Grandi Veronesi (P.A.V.G.V)

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

Rif. Cartografia:

Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

Tav. 2 – Carta delle invarianti.

Tav. 3 – Carta delle fragilità.

Rif. Cartografia e documenti PAVGV:

Tav. 2 – Carta delle fragilità.

Tav. 3 – Sistema delle valenze storico-ambientali.

Tav. 4 – La città diffusa delle Pianure e Valli Grandi Veronesi.

NTA – Scheda Parco Adige.

Contenuto

Il territorio del comune di Albaredo d'Adige è interessato integralmente nelle planimetrie del Piano d'Area delle Pianure e Valli Grandi Veronesi (PAVGV) adottato dalla Regione Veneto con Delibera della Giunta Regionale n. 1131 del 23.03.2010.

Il perimetro del Piano d'Area è evidenziato nella Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

Prescrizioni e Vincoli

Il PAT conferma le direttive e le prescrizioni del PAVGV adottato e recepisce automaticamente le eventuali modifiche apportate in fase di approvazione definitiva del Piano d'Area.

Il PI adeguerà la specifica normativa e la cartografia di riferimento alle specifiche disposizioni del PAVGV.

Nota: ogni riferimento cartografico e normativo al PAVGV adottato, contenuto nel PAT vigente, dovrà essere aggiornato/adeguato al PAVG approvato

Art. 2.2.2 - Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)

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

Rif. Cartografia:

Tav. 2 – Carta delle invarianti.

Tav. 3 – Carta delle fragilità.

Rif. Cartografia e documenti PTRC:

Tav. 35 – Ambiti di paesaggio “Bassa pianura veronese” (PTRC adottato).

PTRC adottato **NTA Art.10** – Aree a elevata utilizzazione agricola.

PTRC adottato **NTA Art.24** – Rete ecologica regionale.

PTRC adottato **NTA Art.25** – Corridoi ecologici.

PTRC adottato **NTA Art.62** – Progetto architettura del Novecento nel Veneto.

Contenuto

Il territorio del comune di Albaredo d'Adige è interessato integralmente nelle planimetrie del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) adottato dalla Regione Veneto con Delibera della Giunta Regionale n. 372 del 17.02.2009.

Direttive

Le principali indicazioni del PTRC per il territorio comunale di Albaredo d'Adige sono riportate nelle seguenti tavole del PAT:

Tav. 1 – Carta dei vincoli = Ambiti naturalistici di livello regionale.

Trattasi di aree individuate nello strumento di pianificazione regionale (PTRC art.19) quali ambiti di tipo naturalistico. Nel territorio comunale è individuata l'intera asta dell'Adige.

Tav. 2 – Carta delle invarianti = Corridoi ecologici.

Sono previsti nel territorio comunale di Albaredo d'Adige due importanti corridoi ecologici quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, aventi struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione:

: il primo si sviluppa nella fascia di territorio che corre a est del corso del Fiume Adige; il secondo nella parte meridionale del comune collega la zona ovest di Bernardine di Coriano con il vicino comune di Bonavigo lungo il Canale Sarega.

Tav. 2 – Carta delle invarianti = Aree nucleo.

Sono individuate, lungo il corso del fiume Adige, tre aree nucleo quali aree che presentano i maggiori valori di biodiversità regionale; esse sono costituite dai siti della Rete Natura 2000 individuati ai sensi delle Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE e dalle Aree Naturali Protette ai sensi della Legge 394/91.

Tav. 3 – Carta delle fragilità = Aree a elevata utilizzazione agricola.

È individuata un'area a nord al confine con Veronella comprendendo tutte le maggiori coltivazioni della frutta e dei vigneti.

Prescrizioni e Vincoli

Il PAT conferma le direttive e le prescrizioni del PTRC vigente e adottato e recepisce automaticamente le eventuali modifiche apportate in fase di approvazione definitiva del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento.

Le previsioni del PTRC adottato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 372 del 17.02.2009, comportano per il PAT e conseguentemente per il PI, l'applicazione del regime di salvaguardia appena citato.

Il PI adeguerà la specifica normativa e la cartografia di riferimento alle specifiche disposizioni del PTRC con l'eventuale implementazione dell'elenco degli edifici, manufatti e sistemi di edifici rappresentativi della produzione architettonica del Novecento mediante un tavolo di concertazione a regia regionale, nonché con l'attivazione di specifiche e differenziate politiche locali di salvaguardia e valorizzazione.

Nota: ogni riferimento cartografico e normativo al PTRC adottato, contenuto nel PAT vigente, dovrà essere aggiornato/adeguato al PTRC approvato con DCR n.62 del 30 Giugno 2020.

Art. 2.2.3 – Piano Stralcio per la tutela dal Rischio Idrogeologico Bacino dell'Adige, Regione Veneto (P.A.I.)

Rif. Legislativo: Legge 183/89 e s.m.i.

Contenuto

Il Piano Stralcio per la tutela dal Rischio Idrogeologico Bacino dell'Adige, Regione Veneto è stato adottato dal Comitato Istituzionale con deliberazione n. 01/2005 del 15 febbraio 2005 e approvato con D.C.P.M. 27 aprile 2006.

Nel comune di Albaredo d'Adige non sono individuate aree a “*pericolosità idraulica*”, e l'intero territorio comunale non presenta particolari vincoli legati al rischio idraulico.

Direttive

Il P.I. provvederà a precisare ulteriormente l'individuazione e la classificazione di tali aree in armonia con il piano per la tutela dal rischio idrogeologico (P.A.I.), approvato dall'Autorità di Bacino Nazionale dell'Adige ed alle disposizioni regionali.

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

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

Prescrizioni e vincoli

I vincoli, le norme e le direttive del P.A.I. finalizzate sia a prevenire la pericolosità idraulica nel territorio del comune di Albaredo d'Adige compreso nel bacino idrografico dell'Adige, sia di impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono di applicazione obbligatoria e vincolante.

Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, il P.I. e tutti gli strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.) dovranno contenere uno studio di compatibilità idraulica per tutto il territorio interessato dallo strumento urbanistico, una valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché idonee misure compensative. In particolare lo studio dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.

Art. 2.2.4 – Piano di gestione dei bacini idrografici delle Alpi Orientali – Bacino del Fiume Adige

Rif. Legislativo: Legge 183/89 e s.m.i.

Contenuto

Il Piano di Gestione (PdG) dei Bacini idrografici delle Alpi Orientali è stato definitivamente adottato dai Comitati Istituzionali delle Autorità di Bacino in data 24.02.2010.

Concorrono a formare l'area di interesse del Piano di Gestione i bacini idrografici dei principali corsi d'acqua che sfociano nel Mare Adriatico lungo l'arco litoraneo compreso tra Trieste e il delta del fiume Po.

Direttive

Il PI approfondirà le “misure di base” contenute nel PdG e costituite da azioni di carattere non strutturale (norme, procedure e regolamenti) derivanti dall'applicazione delle numerose direttive comunitarie e delle misure supplementari orientate a conseguire il mantenimento, ovvero il ripristino, del bilancio idrico e idrogeologico, mediante opportune azioni di razionalizzazione e di contenimento degli usi.

Prescrizioni e vincoli

Il PAT conferma le direttive e le prescrizioni del Piano di Gestione approvato e recepisce automaticamente le eventuali modifiche che potranno essere portate allo stesso.

Art. 2.2.5 – Piano per l'assetto idrogeologico– Bacino del Fiume Brenta Bacchiglione – Zone di attenzione idraulica

Rif. Legislativo: D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Contenuto

Il Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione è stato adottato dal Comitato Istituzionale con deliberazione n.03 del 09.11.2012 e pubblicato sulla G.U. n. 280 del 30.11.2012.

Direttive

Il Piano Stralcio individua delle zone di attenzione idraulica individuando delle specifiche procedure per la classificazione delle stesse.

Prescrizioni e vincoli

Il PAT conferma le direttive e le prescrizioni del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico adottato e recepisce automaticamente le eventuali modifiche che potranno essere portate al PAI stesso in fase di approvazione o di variante.

Nota: Zone di attenzione idraulica del PAI bacino Brenta Bacchiglione stralciate a recepimento del Decreto Segretariale dell'Autorità di Bacino n. 30 del 04.06.2014 e del PTCP

Art.2.2.6 – Biodiversità/Rete Natura 2000;

Rif. Legislativo: direttiva 92/43/CEE e D.G.R. n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004.

Rif. Cartografia:

Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

Tav. 2 – Carta delle invarianti

Contenuto

Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 settembre 1997, al D.P.R. 12 marzo 2003, n. 357, al D.M. 3 aprile 2000, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004.

Nel comune di Albaredo d'Adige è individuato un unico Sito S.I.C.:

- Cod. IT3210042 “Fiume Adige da Verona est a Legnago”.

Direttive

Sulla base di idoneo Piano di Gestione, definito dalla D.G.R. 4 ottobre 2002, n.2803 – Attuazione Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997 - Guida metodologica per la valutazione di incidenza – Procedure e modalità operative, come “strumento idoneo a definire le soglie in relazione alle caratteristiche dei diversi siti, come stabilito dalle “Linee guida per la gestione dei Siti Natura 2000, elaborati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio”, il P.I., provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe nel rispetto delle seguenti direttive:

- Mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie di cui alla DIR 92/43/CE;
- Tutela assoluta delle “praterie aride” (formazioni erbose su substrato calcareo – Festuca Brometalia – con fioritura di orchidee – Habitat prioritario) e pianificazione di forme di controllo dell'evoluzione in soprassuoli boschivi delle medesime;
- Mantenimento di produzioni agricole tradizionali ed a basso impatto ambientale;
- Conservazione del mosaico ambientale attuale (terrazzamenti, murature a secco, ecc.);
- Divieto di costruzione di nuove strade, anche non pavimentate, e di realizzazione di miglioramenti fondiari con sbancamenti e/o nuovi terrazzamenti;
- Riconversione dei boschi caratterizzati da essenze non autoctone o estranee alle vocazioni ecologiche dei siti.;
- Tutela degli argini e della vegetazione arbustiva idrofila e degli spazi golenali;
- Definire le vulnerabilità afferenti della idrodinamica fluviale e dell'alveo, e le limitazioni alle azioni di rettificazione e rimodellamento delle sponde;
- Individuare i fattori di incidenza, anche conseguenti ad interventi sull'area del bacino scolante, che possono alterare negativamente l'habitat oggetto di tutela;

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

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e

valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

Prescrizioni e vincoli

Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 2803 del 4 Ottobre 2002 avente per oggetto: Attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. *Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative* e successive modificazioni ed integrazioni.

Fino all'approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela di cui ai precedenti comma.

CAPO III –TUTELE

Art. 2.3.1 - Centri storici

Rif. Legislativo: L.R. 11/04, art. 40, **PTCP NT artt. 8-9-10**

Rif. Cartografia:

Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale

Tav. 2 – Carta delle invarianti

Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

Contenuto

Negli elaborati del PAT sono individuati come Centri Storici gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

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

Direttive

Il PI, verifica ed integra la perimetrazione di ciascun centro storico e ne precisa la specifica disciplina, nel rispetto degli indirizzi e criteri di cui alle presenti NT, per la conservazione e valorizzazione di ciascun contesto storico volta a:

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

Le misure di tutela e valorizzazione stabilite dal P.I., dovranno essere in ogni caso, conformi ai disposti degli artt. 8-9-10 delle NT del PTCP.

Prescrizioni e Vincoli

Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono confermati gli interventi già previsti, fatta salva la possibilità di procedere a variazioni degli strumenti urbanistici attuativi e dei gradi di protezione vigenti in conformità con le direttive del presente articolo e degli indirizzi di cui alle presenti NT.

Ulteriori Centri storici a recepimento del PTCP

La variante 2 al PAT a recepimento del PTCP integra il tematismo della tutela e valorizzazione del tessuto insediativo di antica origine del PAT vigente con l'individuazione di ulteriori brani insediativi come “Centri storici” e “Centri storici minori” per i quali in attesa di apposita fase tematica di PI sono

comunque confermati gli interventi già previsti.

Art. 2.3.2 - Ville Venete

Rif. Legislativo: L.R. 11/04, art. 40, comma 4, **PTCP NT artt. 8-9-10**

Rif. Cartografia:

Tav. 2 Carta delle Invarianti

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto:

Vi sono compresi gli immobili individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché gli edifici e i complessi di valore monumentale o testimoniale, anche all'interno di corte rurale, e relativo eventuale contesto figurativo.

Sono individuate le seguenti Ville Venete:

- 1) Villa Perosini Fontana;
- 2) Palazzetto Settecentesco;
- 3) Casa canonica di Albaredo d'Adige;
- 4) Villa Malaspina Pellegrini;
- 5) Villa Serego Baldin;
- 6) Villa Serego Rinaldi;
- 7) Corte Ricca.

Direttive

Il PI può integrare e aggiornare l'elenco delle Ville Venete e attribuisce a ciascun manufatto il grado di protezione tra quelli determinati dal PAT al successivo art. 3.6.4 e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela;

Il P.I. stabilisce misure di tutela e valorizzazione conformemente ai disposti degli artt. 8-9-10 delle NT del PTCP.

Prescrizioni e Vincoli

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti o autorizzate dalle competenti autorità, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

Art. 2.3.3 - Pertinenze scoperte da tutelare

Rif. Legislativo: L.R. 11/04, art. 13, 40, 41, **PTCP NT artt. 8-9-10**

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Sono individuate le più significative pertinenze scoperte che definiscono un rapporto di stretta connessione paesaggistica e funzionale con alcuni complessi di rilevanza architettonica e/o monumentale. Comprendono, altresì, ambiti inedificati pertinenziali che, sebbene privi di rilevante valenza paesaggistica, sono in un equilibrato rapporto con il sistema insediativo consolidato tale da dover essere conservato.

Direttive

Il PI, previa ricognizione ed eventuale integrazione delle pertinenze scoperte da tutelare, precisa gli interventi ammissibili finalizzati a:

- Il ripristino dell'integrità figurativa originaria con rimozione degli elementi detrattori;
- contenere il movimento terra;
- tutelare le essenze arboree di pregio;
- disciplinare la realizzazione di eventuali manufatti interrati;
- limitatamente agli ambiti non in connessione paesaggistica e funzionale con i complessi di

rilevanza architettonica e/o monumentale, la disciplina per l'eventuale realizzazione dei volumi accessori.

Il P.I. stabilisce in ogni caso, misure di tutela e valorizzazione conformemente ai disposti degli artt. 8-9-10 delle NT del PTCP.

Eventuali integrazioni volumetriche purché coerenti con gli obiettivi di tutela e valorizzazione, sono previste dal PI con scheda puntuale o sono assoggettati a Piano attuativo esteso all'intero ambito, corredato dagli elaborati della Relazione paesaggistica di cui al Dpcm del 12.12.2005.

Prescrizioni e Vincoli

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti. Per gli immobili assoggettati a provvedimenti di vincolo, è fatta salva la specifica disciplina.

Art. 2.3.4 - Contesti figurativi dei complessi monumentali e delle ville venete

Rif. Legislativo: L.R. 11/04, art. 40 comma 4, art. 41, **PTCP NT artt. 8-9-10-94-95-96**

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto:

Comprende i contesti figurativi, anche non funzionalmente pertinenziali ai complessi monumentali e alle ville venete, la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico e paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.

Direttive

Il PI definirà la specifica disciplina degli ambiti interessati dai contesti figurativi garantendo:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario ricompreso e circostante.
- le modalità per eventuali interventi di integrazione edilizia, che dovranno essere puntualmente disciplinati tramite specifica schedatura.

Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi il PI deve escludere gli interventi edilizi che possono compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche. Sono fatti salvi eventuali accorpamenti di fabbricati legittimi, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia originaria, comporta un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi.

Dovranno essere eliminati/sostituiti gli elementi detrattori del contesto figurativo quali:

- - le cartellonistiche pubblicitarie;
- - impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine...);
- - opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari...);

Il PI preciserà inoltre le misure finalizzate a:

- favorire l'attivazione del credito edilizio per edifici e strutture che compromettono il contesto figurativo e la visione d'insieme sia indicati dal PAT sia individuati dal P.I.;
- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

I progetti e gli interventi finalizzati alla concreta realizzazione delle direttive del presente articolo saranno sottoposti a procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della normativa vigente.

Le misure di tutela e valorizzazione stabilite dal P.I., dovranno essere in ogni caso, conformi ai disposti degli artt. 8-9-10-94-95-96 delle NT del PTCP.

Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'approvazione del PI, nell'ambito dei contesti figurativi, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, è vietata l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrorodotti, impianti di telefonia mobile ecc.) che incidano negativamente sul contesto figurativo, salvo che non siano specificatamente autorizzate dalle competenti autorità.

È inoltre vietata qualsiasi nuova edificazione, salvo gli ampliamenti consentiti dalla L.R. n. 11/2004 art. 43 e 44 per gli edifici residenziali presenti, nonché per le sole Aziende Agricole, tramite piano di sviluppo aziendale l'ampliamento degli annessi in funzione del fondo, che comunque andranno collocati a ridosso degli esistenti al fine di tutelare il sito di notevole valore.

Art. 2.3.5 - Coni Visuali

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13, 41 **PTCP NT artt. 94-95-96**

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

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

Direttive

Il P.I., recepisce ed integra le previsioni del P.A.T. dettando la normativa che disciplina specificamente i singoli contesti interessati in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori.

Il PI potrà individuare ulteriori coni visuali che comunque dovranno essere di minore entità e impatto rispetto a quelli individuati dal PAT.

Le misure di tutela e valorizzazione stabilite dal P.I., dovranno essere in ogni caso, conformi ai disposti degli artt. 94-95-96 delle NT del PTCP.

Prescrizioni e vincoli

Prima dell'approvazione del P.I., per i coni visuali individuati dal PAT sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

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

CAPO IV - INVARIANTI O AREE A BASSA TRASFORMABILITA'

Art. 2.4 – Disposizioni generali relative alle invarianti

Rif. Legislativo: LR 11/2004, PTCP

Rif. Cartografia: Tav. 2 Carta delle invarianti

Le invarianti del territorio di Albaredo d'Adige sono costituite dagli elementi di natura geologica e idrogeologica, storico – testimoniale, paesaggistica e ambientale, dagli elementi del sistema ferrotranviario storico, delle strade del vino e delle strade della mobilità slow e dagli elementi delle invarianti di natura agricolo – produttiva/aree agro-ambientalmente fragili, di identità territoriale da tutelare e da valorizzare che vengono assunti come criteri di riferimento progettuale.

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

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

- le permanenze e/o identità storiche, strutturali o particolarmente caratterizzanti del territorio, non trasformabili o trasformabili a condizione, almeno nei tempi considerati dalla Variante 2 al PAT;
- gli elementi di rilevante carattere strategico.

La Variante 2 al PAT integra il quadro delle invarianti del PAT in adeguamento al PTCP approvato con DGRV n. 236 del 3 marzo 2015.

Art. 2.4.1 - Invarianti di natura geologica e idrogeologica.

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

Rif. Cartografia:

Tav. 2 Carta delle Invarianti

Contenuto

Il PAT ha individuato le seguenti invarianti di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica.

Invarianti di natura geologica:

- Canali consorziali;
- Fiumi principali;
- Paleoalvei del fiume Adige.

Direttive

Per le invarianti di natura geologica, il P.I. garantirà la conservazione impedendo gli interventi che possano alterare la percezione delle discontinuità morfologiche quali: i miglioramenti fondiari, la riduzione delle scarpate, la rettifica dell'andamento delle scarpate, garantendo la sicurezza idraulica dei fiumi e dei canali nel rispetto della specifica normativa di settore.

Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'adeguamento del PI alle direttive sopra richiamate, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto.

Art. 2.4.2 - Invarianti di natura storico-testimoniale

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 13, 40, PTCP NT artt. 8-9-10-94-95-96

Rif. Cartografia:

Tav. 2 Carta delle Invarianti

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Sono invariati di natura storico testimoniale i seguenti elementi indicati nella TAV 2 – Carta delle invariati:

A. elementi areali:

- Centri storici;
- Corti rurali di interesse storico testimoniale.

B. elementi puntuali:

- Edifici di valore storico testimoniale;
- Manufatti rurali di pregio;
- Elementi storico-testimoniali minori (chiesette, capitelli, ecc.)

Direttive

Il PI definisce la specifica disciplina di tutela delle invariati individuate dal PAT nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- Centri storici: va garantita la tutela in conformità a quanto già indicato all'art. 2.3.1.;
- Corti rurali di interesse storico testimoniale: sono individuate le corti rurali classificate dal previgente PRG attraverso specifica schedatura:
 - 1 – Corte rurale Beccacivetta;
 - 2 – Corte rurale Motta Barbarossa;
 - 3– Corte rurale Modon;
 - 4– Corte rurale Colombaron;
 - 5 – Corte rurale Villa Motta;
 - 6 – Corte rurale Villa Brena;
 - 7 – Corte rurale Breda;
 - 8 – Corte rurale Caneviera;
 - 9 - Corte rurale Cà del Sette;
 - 10 – Corte rurale Colombara;
 - 11 – Corte rurale Motta;
 - 12 – Corte rurale Milani;
 - 13 – Corte rurale Palazzetto.

Il PI potrà integrare l'elenco delle corti rurali di interesse storico testimoniale e attraverso apposite schedature definirà i gradi di protezione per i singoli edifici nel rispetto delle direttive del successivo art. 3.6.4 e le destinazioni d'uso ammissibili che dovranno risultare compatibili con gli obiettivi di tutela del bene.

- Edifici di valore storico testimoniale: il PAT individua gli edifici all'interno dei centri storici e classificati dal PRG vigente con i gradi di protezione 1 e 2 della specifica normativa; il PI potrà integrare l'elenco degli edifici di valore storico testimoniale e attraverso apposite schedature definirà i gradi di protezione per i singoli edifici nel rispetto delle direttive del successivo art. 3.6.4 e le destinazioni d'uso ammissibili che dovranno risultare compatibili con gli obiettivi di tutela del bene
- Manufatti rurali di pregio: il PAT individua i manufatti rurali schedati dal vigente PRG con i gradi di protezione 1,2 e 3 dalla specifica normativa; il PI potrà integrare l'elenco dei manufatti rurali di pregio e attraverso apposite schedature definirà i gradi di protezione per i singoli edifici nel rispetto delle direttive del successivo art. 3.6.4 e le destinazioni d'uso ammissibili che dovranno risultare compatibili con gli obiettivi di tutela del bene
- Elementi storico testimoniali minori: il PAT individua gli elementi storico testimoniali minori quali chiesette, capitelli, ecc.; il PI potrà integrare l'elenco e detterà specifiche norme per la salvaguardia e valorizzazione di tali elementi.

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 o, se non richiesto obbligatoriamente, sono comunque subordinati a preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata ex LR 63/94.

Il PAT demanda al PI, sulla base di analisi più dettagliate, la precisa individuazione, anche in aggiunta, di tali elementi e la definizione, in funzione delle complessive esigenze di assetto territoriale, dei vincoli e limitazioni d'uso che debbono essere osservati per la loro conservazione e valorizzazione.

Ulteriori invarianti di natura storico-testimoniale a recepimento del PTCP

La variante 2 al PAT a recepimento del PTCP integra il tematismo delle invarianti di natura storico-testimoniale con l'individuazione di ulteriori elementi indicati nella TAV 2 – Carta delle invarianti e nella TAV 4 - Carta della trasformabilità:

A 1 elementi areali

- Centri storici;
- Contesti figurativi;

B1 elementi puntuali

- Centri storici minori;
- Elementi religiosi;
- Archeologia industriale

Anche per tali elementi valgono le disposizioni normative generali (Direttive-Prescrizioni e Vincoli) sopra riportate.

Art. 2.4.3 Invarianti di natura paesaggistica

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 13, LR 20/2002 Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali, Piano stralcio per la tutela del rischio idrogeologico del Bacino dell'Adige

Rif. Cartografia:

Tav. 2 Carta delle Invarianti

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT ha individuato come invarianti di natura paesaggistica i seguenti elementi:

A. elementi areali:

- Aree di rilevante interesse paesistico ambientale;

B. elementi lineari:

- Principali filari alberati;

Direttive

In sede di formazione del PI si dovrà precisare la specifica disciplina di tutela nel rispetto dei seguenti indirizzi e provvedere all'eventuale integrazione ed aggiornamento degli elementi di natura areale e lineare:

1 – Aree di rilevante interesse paesistico ambientale

Le aree di rilevante interesse paesistico - ambientale costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali ai sensi dell'art. 13 delle NTA del **PAVGV** adottato.

A tal fine il PI:

- a) identifica e salvaguarda gli edifici e il complesso dei manufatti costituenti elementi significativi del paesaggio agrario (ponticelli, chiaviche, salti d'acqua, cippi, tratturi, fossati);
- b) riconosce e tutela i biotopi esistenti prevedendo interventi finalizzati alla loro conservazione e valorizzazione;
- c) al fine di consentire la fruizione a scopo ricreativo e didattico-culturale delle aree di cui al presente articolo, individua idonei percorsi a collegamento delle emergenze storico-naturalistiche presenti e di manufatti di particolare pregio ambientale, e prevede il recupero di strutture esistenti, in prossimità delle quali si possano individuare congrui spazi ad uso collettivo;
- d) definisce le tipologie, le caratteristiche ed i materiali delle insegne ed i cartelli indicatori consentiti, al fine di un loro corretto inserimento ambientale;
- e) riconosce e tutela le aziende agricole ad elevata specializzazione che promuovono un utilizzo dell'ambiente compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio;
- f) promuove la valorizzazione delle coltivazioni agrarie tipiche dei luoghi;
- g) in fregio ai tracciati stradali di maggior scorrimento, prevede nuovi interventi finalizzati all'inserimento, miglioramento ed incremento di quinte arboree – arbustive;

In sede di formazione del PI, il Comune può motivatamente modificare il perimetro delle aree di cui al

presente articolo.

2 – Principali filari alberati e siepi

Per le formazioni arboree lineari (piante, alberate, siepi, ecc.) presenti sul territorio comunale ed individuate nelle tavole di indagine agronomico-ambientale, valgono i seguenti indirizzi:

- le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti soggetti appartenenti alla medesima specie, seguendo le indicazioni che saranno emanate dagli organi comunali e contenute nella pianificazione operativa;
- nell'impianto di siepi campestri a contorno di capezzagne, limiti fisici dei campi, rogge e corsi d'acqua, fabbricati rurali, confini, etc. – anche in attuazione anche del P.S.R.2007- 2013 – vanno impiegate le specie vegetali indigene e naturalizzate; sarà compito del P.I. fornire un elenco delle specie ammesse.
- non sono ammesse le capitozzature, salvo che nelle pratiche agrarie;
- tutti gli alberi ed in particolare quelli segnalati, appartenenti a formazioni arboree lineari, vanno difesi contro i danni meccanici da parte dei veicoli. In condizioni urbane e soprattutto quando si effettuano cantieri di lavoro, vanno altresì difese le radici in caso di ricarica di terreno, di movimenti di terreno e/o scavi. Va garantita alla base dell'albero una superficie “copritornello” forata, permeabile. Possono essere realizzate griglie metalliche e pavimentazioni drenanti, il diametro della zona deve essere minimo 1,50 metri.
- nel periodo della riproduzione, sono vietate nei siti di nidificazione, la potatura e lo sfalcio. Per non vanificare la riproduzione degli uccelli e delle specie segnalate, la manutenzione delle siepi deve effettuarsi, preferibilmente, nei mesi invernali.

I principali tratti di viabilità rurale e forestale costituiscono importanti vie di comunicazione all'interno del territorio aperto, sia dal punto di vista agro-forestale che paesaggistico. Conseguentemente vanno conservate nella loro organizzazione e struttura e qualsiasi modificazione sostanziale dovrà essere autorizzata dai competenti organi comunali e/o regionali (SFR).

Il PI provvederà a identificare la rete dei percorsi minori, indicando gli usi consentiti (a piedi, in bike, a cavallo), le possibilità di accesso e di transito, prevedendo opportune integrazioni con attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione, il riparo, gli interventi di mitigazione/inserimento paesaggistico. Dovrà inoltre essere valutata la possibilità di inserire la rete dei percorsi minori in circuiti più ampi che possano interessare porzioni del territorio aperto (rurale, fluviale e collinare) ed urbano.

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.

Art. 2.4.4 - Invarianti di natura ambientale

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

Rif. Cartografia:

Tav. 2 Carta delle Invarianti

Contenuto

Il PAT ha individuato come invarianti di natura ambientale i seguenti elementi:

A. elementi areali:

- Aree nucleo da PTRC;

B. elementi lineari:

- Corridoi ecologici individuati dal PTRC;
- Fiumi e canali di valenza ambientale da PAVGV.

Direttive

In sede di formazione del PI dovrà essere perseguita la massima tutela delle invarianti di tipo ambientale garantendo la conservazione degli habitat naturali e la loro corretta manutenzione nel rispetto delle specifiche normative vigenti e dei piani di gestione.

- 1 - Aree nucleo da PTRC : Sono individuate, lungo il corso del fiume Adige, tre aree nucleo quali aree che presentano i maggiori valori di biodiversità regionale; esse sono costituite dai siti della

Rete Natura 2000 individuati ai sensi delle Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE e dalle Aree Naturali Protette ai sensi della Legge 394/91.

- 2 - Corridoi ecologici individuati dal PTRC : Sono previsti nel territorio comunale di Albaredo d'Adige due importanti corridoi ecologici quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, aventi struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione: : il primo si sviluppa nella fascia di territorio che corre a est del corso del Fiume Adige; il secondo nella parte meridionale del comune collega la zona ovest di Bernardine di Coriano con il vicino comune di Bonavigo lungo il Canale Sarega.
- 3 Fiumi e canali di valenza ambientale da PAVGV. In fregio ai corsi d'acqua di valenza ambientale individuati nel comune di Albaredo (Fiume Adige e Canale Sarega) il PI:
 - a) provvede al recupero e all'eventuale nuova previsione di percorsi ciclo-pedonali ed equitabili da realizzarsi in modo da non compromettere la situazione naturalistico-ambientale dell'insieme;
 - b) definisce le tipologie, le caratteristiche e i materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti, ai fini di un loro corretto inserimento ambientale;
 - c) individuano i bilanciamenti da pesca eventualmente esistenti e provvedono alla formulazione di apposite normative.

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.

Ulteriori invarianti di natura ambientale a recepimento del PTCP

La variante 2 al PAT a recepimento del PTCP integra il tematismo delle invarianti di natura ambientale con l'individuazione di ulteriori elementi indicati nella TAV 2 – Carta delle invarianti:

A 1 elementi areali

- Contesti figurativi;
- Biotopo regionale;
- Ambiti agrari;

B1 elementi lineari

- Sistema ferroviario storico;
- Strade del vino;
- Itinerario ciclabile.

Per tali elementi vanno applicate le seguenti disposizioni:

Contesti figurativi

Rif. Legislativo: PTCP NT artt. 8-9-10-94-95-96

La Variante 2 al PAT individua le aree costituenti i contesti figurativi funzionalmente pertinenti alle Ville Venete o in relazione alla percezione delle più significative strutture insediative storiche la cui tutela risulta necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico/paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.

Direttive

Il P.I. definisce la specifica disciplina degli ambiti interessati dai contesti figurativi garantendo:

- la conservazione dei conchi privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario ricompreso;
- le modalità per eventuali interventi sui fabbricati esistenti che dovranno essere puntualmente disciplinati tramite specifica schedatura, nonché la disciplina per la realizzazione di eventuali manufatti interrati o strutture pertinenti integrative (piscina privata, verande aperte e simili, purché prive di volume fuori terra).

Il P.I. deve in ogni caso escludere gli interventi edilizi che possono compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche.

È ammesso l'eventuale accorpamento di volumi pertinenziali legittimi quando, nel rispetto della tipologia originaria, determina un miglioramento ambientale del contesto figurativo.

Dovranno essere eliminati/sostituiti gli elementi detrattori del contesto figurativo quali:

- le cartellonistiche pubblicitarie;
- impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine...);
- opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari...).

Il P.I. precisa inoltre le misure finalizzate a:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- favorire il controllo del colore delle facciate dei manufatti affinché sia in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

Prima dell'approvazione di apposito P.I., nell'ambito dei contesti figurativi, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, è vietato ogni nuovo edificio isolato fuori terra e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrorodotti, impianti di telefonia mobile ecc.) che incidano negativamente sul contesto figurativo, salvo che non siano specificatamente autorizzate dalle competenti autorità.

Biotopo Regionale

Rif. Legislativo: P.T.C.P. N.T. artt. 46- 47-48-49

La Variante 2 al P.A.T., individua l'area di biotopo regionale riportata nel PTCP, nell'ansa fluviale dell'Adige in prossimità della struttura insediativa del Capoluogo quale componente dell'ecosistema dove vivono organismi vegetali ed animali di una stessa specie o di specie diverse con specifiche e particolari caratteristiche non facilmente riproducibili altrove.

PRESCRIZIONI

Al fine di salvaguardare le componenti naturalistiche presenti è opportuno prevedere apposite norme che riprendono le misure di conservazione della Rete Natura 2000 (cfr. DGR 786/2016 e 1331/2017) al fine di:

- evitare che i percorsi pedonali e ciclo-pedonali di nuovo progetto possano interferire con la salvaguardia delle componenti naturalistiche presenti; in ogni caso vanno adottate soluzioni di mitigazione e conservazione;
- attuare interventi, in prossimità degli habitat di specie, che permettano di convogliare la frequentazione antropica in aree localizzate;
- considerare che:
 - le specie della fauna tendono ad abituarsi al passaggio antropico soprattutto se avviene sempre negli stessi percorsi;
 - i periodi più sensibili per la fauna sono quelli riproduttivi; evitare interventi manutentivi di elevato impatto (abbruciamento, tagli a raso, ecc); evitare il tombamento della rete idrografica minore, fatte salve le esigenze di protezione dal rischio idrogeologico;
- incentivare il miglioramento delle prestazioni ecologiche e funzionali delle macchie arbustive ed arboree presenti nella rete ecologica.

In tali aree dell'ecosistema i percorsi della mobilità slow devono essere corredati da apposito studio naturalistico- ambientale.

Ambiti agrari

Rif. Legislativo: P.T.C.P. N.T. artt. 94-95-96

La Variante 2 al P.A.T., recepisce gli ambiti agrari di rilievo riportati nel PTCP.

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

La Variante 2 al PAT promuove la conservazione di queste parti del territorio per le quali si riconoscono forti peculiarità agricolo-produttive. Sono ambiti nei quali si persegue il mantenimento dei caratteri di spazialità ed integrità, nonché il potenziamento degli elementi della rete ecologica ivi presenti al fine dell'aumento del potenziale biotico.

L'individuazione delle aree a prevalente destinazione agricola tipica è da considerarsi a carattere indicativo in quanto le produzioni agricole sono dinamiche e in continua evoluzione.

In tali ambiti la Variante 2 al PAT promuove:

- la valorizzazione delle produzioni tipiche;
- l'assistenza alle aziende agricole in tema di pratiche colturali e di investimenti, veicolando se possibile interventi di supporto comunitario, atti ad incentivare metodi di produzione agricola compatibili con la protezione dell'ambiente e comunque con la cura dello spazio naturale, con la manutenzione dei paesaggi agrari che tendono a disincentivare le pratiche colturali intensive, a premiare l'estensivazione, la messa a riposo ed il rimboschimento;
- azioni volte a intensificare anche finanziariamente la diffusione di pratiche di contenimento degli effetti inquinanti specie nelle aree più fragili;
- le attività connesse alla manutenzione del territorio e conservazione del paesaggio;

Direttive

- il P.I. promuove lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola;
- il P.I. effettua uno studio approfondito sulle varietà autoctone che ben rappresentano la vocazionalità del territorio al fine di salvaguardare e maggiormente verificare la compatibilità del Piano con le produzioni agricole locali, in particolare quelle vitivinicole, con riferimento alle aziende produttrici.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta al recupero rurale dei vigneti abbandonati, tramite reimpianti con varietà autoctone e finalizzando il mantenimento e rafforzamento dell'identità delle produzioni privilegiando le aree a spiccata vocazionalità e ad elevato valore paesistico;

- il P.I. salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, con particolare riferimento a quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali (vigneto-frutteto); specificatamente potranno trovare individuazione apposite zone di riqualificazione atte al recupero di attività legate all'indirizzo culturale del vigneto autoctono o produzioni tipiche, e zone di tutela e mantenimento atte alla salvaguardia della loro integrità naturalistico-ambientale.
- in sede di P.I. i limiti di tali zone potranno subire modifiche sulla base della individuazione puntuale degli ambiti delle aziende agricole esistenti.

Sistema ferroviario storico Verona-Albaredo

Rif. Legislativo: PTCP NT artt. 8-9-10-94-95-96

La variante 2 al PAT individua il tracciato ferroviario storico, ancora in parte percepibile in alcuni suoi elementi costitutivi, quale percorso della memoria

Direttive

Il PI con apposito tematismo procederà all'analisi storica e verifica della riconoscibilità del tracciato, stabilendo prescrizioni, vincoli, misure di tutela e valorizzazione conformemente alle disposizioni delle NT del PTCP.

Strade del vino

Rif. Legislativo: PTCP NT artt. 8-9-10-94-95-96

La variante 2 al PAT individua il tracciato della strada del vino “Arcole DOC” riportato nel PTCP quale itinerario di pregio del paesaggio all'interno di un territorio di notevole produzione vinicola e caratterizzato da connotazioni culturali, storiche e naturalistiche. Tale tracciato costituisce elemento di significativa importanza per la valorizzazione turistica del territorio.

Direttive

Il Comune in sede di PI:

1. tutela e valorizza la presenza della strada del vino “Arcole DOC” e incentiva lo sviluppo delle funzioni agricole produttive, favorendo i principi della sostenibilità ambientale e delle attività comportanti la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo socio economico;

2. promuove l'organizzazione e la messa a sistema degli elementi afferenti il turismo nel territorio aperto e la rete dell'ospitalità:
 - segnaletica e cartellonistica dei percorsi turistici;
 - percorsi ciclo-pedonali;
 - cantine/ strutture per la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali;
 - strutture per attività didattico/ culturali /museali;
 - ambiti per la sosta attrezzata e per l'ospitalità in campagna;
 - punti di belvedere;
 - tratti panoramici;
3. promuove la valorizzazione dei contesti territoriali di pregio paesaggistico ed agricolo produttivo, e degli elementi di valore storico-monumentale e ambientale, che vi ricadono, quali Ville Venete, edifici e complessi monumentali - testimoniali, corti storiche, nuclei di valore storico – ambientale ecc.

Strade della mobilità slow-itinerario ciclabile

Rif. Legislativo: PTCP NT artt. 75-76-83-87-88-89-94-95-96

La Variante 2 al PAT individua i percorsi della mobilità slow riportati nel P.T.C.P. quali:

- itinerario ciclabile

Tali percorsi si identificano come itinerari di pregio del paesaggio all'interno di un territorio caratterizzato da elevate connotazioni culturali, storiche e naturalistiche. Tali percorsi costituiscono elementi di significativa importanza per la valorizzazione della vocazione turistica del territorio e per la sua godibilità e fruibilità, ad integrazione con il sistema, definito dalla Variante n. 2 al PAT, degli ambiti per istituzione di parchi e riserve naturali di interesse comunale, delle aree a verde e servizi, della rete ecologica e degli elementi di pregio paesaggistico ambientale e storico – monumentale, che marcano il territorio.

Direttive

Il PI:

- recepisce e definisce ulteriormente i percorsi della mobilità slow, anche con nuovi tracciati (quali itinerari ciclabili, sentieri escursionistici, percorsi equitabili), al fine di promuovere e incentivare la funzione turistico - ricettiva compatibile dei luoghi, senza che ciò comporti variante al PAT;
- precisa:
 - la rete dei percorsi per la mobilità alternativa ad agevolazione dello spostamento dalle zone residenziali alle aree dei servizi pubblici principali (piazze, scuole, stazione autobus, attrezzature collettive ecc.) alle aree per attività produttive e commerciali di vicinato;
 - la rete di percorsi anche esterni ai Centri Abitati, connessa con la rete individuata dal P.T.C.P., destinata al turismo slow sia da parte degli utenti della rete slow principale, sia da parte dei cittadini residenti;
 - le caratteristiche dei percorsi della mobilità lenta facendo in modo che, ove necessario corrano in sede protetta e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti; in particolare precisa le caratteristiche da prevedere nei percorsi protetti casa/scuola e casa/lavoro;
 - le operazioni di costruzione e manutenzione prescrivendo le modalità di realizzazione degli interventi;

Art. 2.4.5 – Invarianti di natura agricolo-produttiva/Aree agro-ambientalmente fragili

Rif. Legislativo: DGR n. 2495/2006; DDR n. 168 del 31.05.2007.

Rif. Cartografia:

Tav. 2 Carta delle Invarianti

Contenuto

Trattasi delle aree a elevata utilizzazione agricola individuate dal PTRC 2009 adottato.

Direttive

Il PI provvede a recepire e aggiornare l'individuazione di tali ambiti e a stabilire prescrizioni, conformemente alle previsioni del PTRC 2009 e del PAT stesso.

Il PI ha il compito di confermare e aggiornare gli usi agricoli dei suoli ad alta e buona produttività. Le modificazioni delle destinazioni d'uso di aree agricole, in grado di compromettere o ridurre la capacità

produttiva dei suoli e/o di alterare la funzionalità della struttura irrigua, sono subordinate alla dimostrazione del permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfabili e dell'insussistenza di localizzazioni alternative.

La pianificazione comunale deve tendere al recupero delle strutture agricole storiche, sia regolandone i necessari ampliamenti in caso di conferma dell'uso agricolo, sia definendo le condizioni di mutamento di destinazione d'uso per le strutture non più utilizzate.

Al fine degli obiettivi del presente articolo, il PI potrà individuare gli ambiti delle aziende agricole esistenti, eventualmente aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, degli investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio, alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali.

Ulteriori invariati di natura agricolo-produttiva a recepimento del PTCP

La variante 2 al PAT a recepimento del PTCP integra il tematismo delle invariati di natura agricolo-produttiva con l'individuazione di un ulteriore elemento indicato nella TAV 2 – Carta delle invariati:

- Area a vocazione agro-forestale

per la quale vanno applicate le seguenti disposizioni:

Area a vocazione agro-forestale

Rif. Legislativo: PTCP NT artt. 52-53-54

La Variante n.2 al PAT salvaguarda e valorizza, ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d) della L.R.11/2004, l'attività agricola quale risorsa economica essenziale per lo sviluppo sostenibile del territorio. A tal fine, recepisce le aree vocate alle coltivazioni agricole specializzate e all'attività agro-forestale individuate nel PTCP:

La Variante n.2 al PAT individua, valorizza e tutela le aree agricole caratterizzate dalla presenza di produzioni tipiche; garantisce il mantenimento del particolare rilievo paesaggistico, incentiva il loro sviluppo economico-produttivo, promuove la difesa dell'integrità del territorio e contrasta il consumo di suolo.

In tali ambiti la Variante n.2 al PAT promuove:

- la valorizzazione delle produzioni tipiche;
- l'assistenza alle aziende agricole in tema di pratiche colturali e di investimenti, veicolando se possibile interventi di supporto comunitario, atti ad incentivare metodi di produzione agricola compatibili con la protezione dell'ambiente e comunque con la cura dello spazio naturale, con la manutenzione dei paesaggi agrari che tendono a disincentivare le pratiche colturali intensive, a premiare l'estensivazione, la messa a riposo ed il rimboschimento;
- azioni volte a intensificare anche finanziariamente la diffusione di pratiche di contenimento degli effetti inquinanti specie nelle aree più fragili;
- le attività connesse alla manutenzione del territorio e conservazione del paesaggio;

Direttive

In questi ambiti il P.I.:

- individua gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione né la realizzazione di discariche, di cave o di depositi di materiali non agricoli in relazione al particolare pregio delle aree e con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;
- prevede interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino delle tipologie del paesaggio nei suoi elementi essenziali (morfologia e sistema idrico, assetto fondiario, sistemazioni idrauliche agrarie, coltivazioni, vegetazione) compatibilmente con le esigenze del sistema agricolo produttivo;
- prevede per tutti i nuovi impianti agricoli la dotazione di idoneo sistema di gestione e controllo delle acque meteoriche di dilavamento al fine di garantire la stabilità idrogeologica ed il divieto

- degli scavi e le movimentazioni di terreno nonché i livellamenti volti a modificare la morfologia naturale in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici e idrologici presenti;
- verifica la possibilità di individuare e valorizzare percorsi tematici per la riscoperta dei fattori culturali-storico-territoriali, riqualificando le parti di territorio dove vanno ricostruite le componenti storico-territoriali e naturalistiche;
 - disciplina il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in particolare il recupero degli immobili che presentano una particolare valenza storico-architettonica, associando all'edificio il contesto quale elemento strutturante del territorio.

CAPO V – FRAGILITA' DEL TERRITORIO

Art. 2.5.1 – Compatibilità geologica dei suoli

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia:

Tav. 3 Carta delle Fragilità

Contenuto

La Carta delle fragilità descrive la compatibilità geologica ai fini urbanistici del territorio del Comune di Albaredo d'Adige attraverso l'analisi di tutti gli elementi di fragilità emersi in fase di studio ed evidenziati negli elaborati del Quadro conoscitivo. Tutte queste situazioni sono state raggruppate e classificate nella “Carta delle fragilità” secondo criteri geologici, geomorfologici, idrogeologici ed idraulici.

La Carta delle Fragilità contiene una prima suddivisione relativa alla “Compatibilità geologica ai fini urbanistici” in tre classi di terreni:

- **Aree idonee;**
- **Aree idonee a condizione;**
- **Aree non idonee.**

Direttive

Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T. ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alla normativa statale e regionale vigente; qualsiasi intervento edificatorio deve essere accompagnato dalle specifiche Relazioni geologica e geotecnica firmata da tecnico abilitato (DM 11/03/1988 e DM 14/01/2008 e s.m.e.i);

Prescrizioni e Vincoli

Nell'edificazione di fabbricati od opere comunque riferibili agli obblighi di cui al D.M. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni ..." e del D.M. 14.09.2005 "Norme tecniche per le costruzioni" e s.m.i., in rapporto alle categorie dei terreni di seguito indicate, dovranno essere rispettate le prescrizioni di seguito riportate.

Aree idonee:

Si tratta della parte del territorio comunale soggetta a limitato rischio in caso di esondazione e non soggetta a fenomeni di ristagno idrico o di difficoltà di scolo delle acque; le caratteristiche geotecniche dei terreni sono variabili e devono pertanto essere opportunamente verificate.

In queste zone si prescrive comunque la predisposizione di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'edificio. Le indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall'edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre allegate le stratigrafie e le ubicazioni relative ai sondaggi e alle prove in sito. Nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità del complesso opera - terreno la caratterizzazione geotecnica può essere omessa o ottenuta per mezzo di indagini speditive (trincee).

A titolo esemplificativo e non esaustivo le costruzioni di modesto rilievo possono essere così identificate:

- avere una destinazione d'uso non pubblica;
- avere una volumetria inferiore ai 500 mc.;
- ricadere in zone sufficientemente note e con costruzioni esistenti confrontabili;
- non richiedere l'esecuzione di scavi e/o riporti che alterino significativamente la topografia originaria del terreno;
- recinzioni di qualunque tipo fino ad una altezza massima non superiore a ml 2,00;
- interventi di ristrutturazione, risanamento e manutenzione straordinaria di edifici o di singole unità immobiliari che non comportino variazione nella distribuzione dei carichi sui terreni di fondazione o scavi di qualsiasi entità. In questo caso è richiesta anche una ulteriore dichiarazione di un tecnico abilitato che attesti tale situazione e certifichi l'assenza sull'edificio in questione di

fessurazioni che, in qualche modo, possano essere imputate a cedimento e/o movimento dei terreni di fondazione;

- pavimentazioni stradali purché non comportino una significativa variazione del coefficiente di deflusso della sede stradale;

L'accertamento del modesto rilievo, soprattutto in relazione alla stabilità globale dell'insieme operaterreno, dovrà essere condotto esclusivamente da un tecnico in possesso dei criteri di valutazione necessari (nella fattispecie geologo/ingegnere).

Aree idonee a condizione:

Si tratta delle parti del territorio comunale soggette a fenomeni di ristagno idrico o di difficoltà di scolo delle acque (vedi ubicazione in Tav. 3 – Carta delle Fragilità); le problematiche per cui l'idoneità geologica è stata giudicata “a condizione” e le soluzioni di massima per raggiungere “l'idoneità”, sono riportate nella relazione di progetto e costituiscono prescrizione normativa.

Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono variabili e devono pertanto essere opportunamente verificate.

In queste zone si prescrive comunque la predisposizione di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente (DM 11.03.1988) fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'edificio. Le indagini vanno spinte

fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall'edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre allegate le stratigrafie e le ubicazioni relative ai sondaggi e alle prove in sito. Nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità del complesso operaterreno la caratterizzazione geotecnica può essere omessa o ottenuta per mezzo di indagini speditive (trincee); tale specificità sarà asseverata da tecnico abilitato che assumerà la piena responsabilità sulle ipotesi e scelte progettuali, secondo quanto prescritto dalla vigente normativa in materia.

Aree non idonee:

Si tratta delle parti del territorio comunale interessate da:

- alvei fluviali;
- corsi d'acqua.

L'edificabilità in tali zone è preclusa a causa del drenaggio molto difficoltoso, delle frequenti condizioni di saturazione del terreno, delle caratteristiche geomeccaniche scadenti, della possibilità di esondazione, del dissesto geologico-idraulico.

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

- gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con esclusione di demolizioni e ricostruzioni e/o variazioni di sedime;
- gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art.44, comma 4, lett. a) in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche.

Art. 2.5.2 – Aree soggette a fragilità idrogeologiche

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13; ~~PAI Fiume Adige~~; PGBTTR

Rif. Cartografia:

Tav. 3 Carta delle Fragilità

Contenuto

Trattasi di aree individuate e classificate dagli strumenti di pianificazione urbanistica e di settore in relazione alla pericolosità idraulica.

La Tav. di Progetto n. 3 “Carta delle fragilità” evidenzia le aree soggette a fragilità idrogeologica e le classifica in:

- a) Aree allagabili (Piano Generale Consorzio di Bonifica);
- b) Zone a elevata vulnerabilità idrogeologica (PAVGV);
- ~~c) Zone di attenzione idraulica del PAI bacino Brenta Bacchiglione.~~

Direttive

Per le Aree allagabili segnalate dal Consorzio di Bonifica e per le Zone a elevata vulnerabilità idrogeologica segnalate dal Piano d'Area Valli Grandi Veronesi il P.I. provvederà a precisarne

ulteriormente l'individuazione e la classificazione in armonia con gli strumenti di pianificazione urbanistica e di settore, tenendo conto degli interventi riguardanti la rete idraulica.

La normativa urbanistica e edilizia a corredo del P.I. e dei P.U.A. dovrà prevedere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nella strumentazione sovraordinata e nel P.A.T.. In generale tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle eventuali opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.

Prescrizioni e Vincoli

Nelle aree individuate a fragilità idrogeologica:

- E' vietata l'apertura di cave a cielo aperto, miniere, discariche o altre forme di interventi di trasformazione del territorio; è fatto salvo quanto già autorizzato o autorizzabile da Enti sovraordinati.
- Sono vietati gli interventi che portano a un utilizzo del suolo tale da aggravare il fenomeno di dissesto e instabilità, come la tombinatura dei canali di scolo e dei fossati di guardia ai margini delle infrastrutture.
- E' vietata l'individuazione di nuove zone agroindustriali, nonché la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi.
- Nelle zone a giacitura depressa gli interventi consentiti, ai sensi della strumentazione urbanistica vigente e del presente PAT devono essere realizzati al di sopra della quota di sicurezza idraulica sul piano campagna, da concertare con il Consorzio di Bonifica; la determinazione dei volumi e delle altezze dei manufatti viene definita al netto della quota di sicurezza idraulica.

Lo studio di compatibilità idraulica allegato al presente PAT costituisce riferimento obbligatorio di partenza per il P.I. e tutti i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) che dovranno contenere uno studio di compatibilità idraulica per tutto il territorio interessato dallo strumento urbanistico, completo di una valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché delle idonee misure compensative.

In particolare lo studio dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.

Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

Nota: Zone di attenzione idraulica del PAI bacino Brenta Bacchiglione stralciate a recepimento del Decreto Segretariale dell'Autorità di Bacino n. 30 del 04.06.2014 e del PTCP

Art. 2.5.3 – Fasce di rispetto arginature principali dei fiumi

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 41; PAI Fiume Adige;

Rif. Cartografia:

Tav. 3 Carta delle Fragilità

Contenuto

Trattasi delle fasce di tutela di profondità pari a 100 ml. dall'unghia esterna dell'argine principale per il Fiume Adige e per il Torrente Alpone.

La Tav. n. 3 “Carta delle fragilità” evidenzia questi elementi di fragilità ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo.

Direttive

Il PI individuerà le specifiche norme di attuazione per le fasce di rispetto finalizzate a:

- Conservare l'ambiente;
- Mantenere per quanto possibile la vegetazione spontanea con particolare riguardo a quella che svolge un ruolo di consolidamento dei terreni;
- Migliorare la sicurezza idraulica;
- Costituire aree di libero accesso per il migliore svolgimento delle funzioni di manutenzione

idraulica, di polizia idraulica e di protezione civile.

- Consentire le azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente e dettare le caratteristiche per la nuova edificazione.

Prescrizioni e Vincoli

Sono fasce di tutela idraulica alle quali si applicano le norme di cui al precedente art. 2.1.6.:

- ml. 20 dal piede esterno dell'argine del Fiume Adige
- ml. 10 dal piede esterno dell'argine del Torrente Alpone

Nella restante parte della fascia di tutela esterna ai centri abitati fino ai 100 ml., sino all'approvazione del PI, sono consentiti solo interventi di manutenzione del patrimonio edilizio esistente. Tutte le indicazioni del PRG vigente in contrasto con il presente PAT, perdono ogni efficacia dal momento dell'approvazione di quest'ultimo.

Art. 2.5.4 – Siti di possibile interesse archeologico

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

Rif. Cartografia:

Tav. 3 Carta delle Fragilità

Contenuto:

Nel comune di Albaredo d'Adige non sono presenti siti archeologici con specifico decreto di vincolo.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

Direttive

Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune di Albaredo d'Adige, mediante il P.I., provvederà a precisare nel dettaglio i siti di possibile interesse archeologico individuati dalla stessa Soprintendenza e a dettare norme di tutela e valorizzazione dei siti e della aree limitrofe secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

I siti di possibile interesse archeologico individuati dalla Soprintendenza e confermati dal PAT sono:

- 1 – Beccacivetta di Coriano (sito di epoca romana);
- 2 – Albaredo località Tiede (ritrovamenti di epoca romana);
- 3 – La Caneviera, Tramon (necropoli dell'età del bronzo);
- 4 – Bernardine di Coriano (sito abitato del neolitico, dell'età del rame e del bronzo);
- 5 – Via Cà del Sette (insediamenti di epoca romana);
- 6 – Moggia - Strà (sito di rinvenimenti archeologici);
- 7 – Bagnoli (sito di rinvenimenti archeologici);
- 8 – Colombaretta (sito di rinvenimenti archeologici);
- 9 – La Motta (sito di rinvenimenti archeologici);
- 10 – San Tomio (sito di rinvenimenti archeologici);
- 11 – Cà Bianca (sito di rinvenimenti archeologici);

Prescrizioni e vincoli

Fino all'approvazione del PI e della specifica normativa gli interventi previsti nell'ambito delle zone di possibile interesse archeologico sono soggetti a comunicazione preventiva alla competente Soprintendenza Archeologica.

In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 18, comma 1, lett. d) del D.P.R. 554/99 e art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

Art. 2.5.5 – Zone di tutela

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 13; PAI Fiume Adige; PGBTTR

Rif. Cartografia:

Tav. 3 Carta delle Fragilità

Contenuto

Trattasi di aree individuate e classificate dagli strumenti di pianificazione urbanistica e di settore in relazione alla necessità di tutela.

La Tav. di Progetto n. 3 “Carta delle fragilità” evidenzia le aree soggette a fragilità idrogeologica e le classifica in:

- a) Pozzi a uso idropotabile (PAVGV);
- b) Aree comprese tra argini maestri e corso d'acqua.

Direttive

Relativamente ai Pozzi a uso idropotabile le finalità del PI sono di:

- predisporre interventi volti al ripristino della qualità dell'acqua e dell'integrità ambientale e morfologica dell'ambito in cui si trovano;
- individuare un adeguato ambito, circostante i punti di presa per approvvigionamento idrico, a salvaguardia degli stessi, ove inibire l'insediamento o la permanenza di attività atte a determinare la dispersione di sostanze nocive, la discarica di rifiuti o il loro incenerimento, il deposito o il riporto di materiali di scarto, l'accumulo di merci che possano produrre sversamenti inquinanti.

Relativamente alle Aree comprese tra gli argini maestri e il corso d'acqua sono ammesse esclusivamente opere idrauliche finalizzate alla salvaguardia e valorizzazione della risorsa idrica e dell'ecosistema. Sono inoltre ammessi interventi di manutenzione e recupero dei fabbricati esistenti, previa acquisizione del parere degli enti competenti. Qualora approvati dall'autorità competente sono ammesse anche altre tipi di opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistica.

Art. 2.5.6 – Fragilità ambientale-Ambiti a fragilità ambientale da salvaguardare

Rif. Legislativo: LR 11/2004 art. 13, PTCP NT artt. 21-22-27-36

Rif. Cartografia:

Tav. 3 Carta delle fragilità

Contenuto

A recepimento del PTCP la variante 2 al PAT individua gli ambiti caratterizzati da condizioni determinanti fragilità ambientale presenti nei territori, costituiti da sito inquinato, orli di scarpata fluviale e golene.

Direttive

Relativamente al sito inquinato il P.I. prevede a:

- classificare ed individuare il potenziale rischio in relazione alle destinazioni d'uso degli ambiti circostanti e a disciplinare le aree a rischio al fine di non incrementare il carico urbanistico esistente ed all'occorrenza predisporre idonee misure di prevenzione dei rischi fino alla integrale bonifica delle stesse.

Relativamente agli orli di scarpata fluviale e golene il P.I. prevede a:

- effettuare una attenta ricognizione e analisi sul territorio, a scala adeguata, al fine di localizzare con precisione gli ambiti di fragilità ambientale da salvaguardare, anche non direttamente rilevati dal PTCP, disponendo idonee misure cautelative e di tutela per la loro conservazione.

TITOLO III - PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

CAPO I – DEFINIZIONI E DIMENSIONAMENTO

Art. 3.1.1 Ambiti territoriali omogenei (ATO)

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT ha individuato 5 Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) ove sono attivabili politiche convergenti di governo del territorio, sulla base di valutazioni di carattere morfologico, paesaggistico ed insediativo:

ATO N. 1 – ZONA PRODUTTIVA

Superficie territoriale: 2,249 Km²

Abitanti insediati: n. 178

Si tratta del territorio del Comune situato più a nord e che confina con il comune di Veronella, mentre a Ovest è delimitato dal corso del fiume Adige e del Torrente Alpone. Si caratterizza per la presenza della Strada Provinciale Legnaghese sinistra lungo la quale si è sviluppata la principale zona produttiva comunale.

ATO N. 2 – CAPOLUOGO

Superficie territoriale: 2,511 Km²

Abitanti insediati: n. 2.505

Si tratta del comparto del capoluogo di Albaredo delimitato a nord dalla nuova circonvallazione, a ovest e sud dal corso del fiume Adige e dal ponte di collegamento con Ronco all'Adige; si caratterizza per il tessuto urbano residenziale del capoluogo a ovest della SP Legnaghese, mentre a est della stessa è presente un tessuto edilizio di frangia con destinazioni miste che vanno dal residenziale al commerciale al produttivo.

ATO N. 3 – PRESINA

Superficie territoriale: 9,335 Km²

Abitanti insediati: n. 982

È il territorio agricolo centrale del comune che si sviluppa in direzione est-ovest sino al confine con Veronella e che comprende la frazione di Presina. Si caratterizza come territorio dedicato principalmente all'agricoltura con una numerosa presenza di allevamenti e di colture specializzate.

ATO N. 4 – MICHELLORIE - BERNARDINE

Superficie territoriale: 6,475 Km²

Abitanti insediati: n. 996

È un territorio prevalentemente agricolo con le medesime caratteristiche del precedente e comprende le frazioni di Michellorie e di Bernardine di Coriano. Da sottolineare la presenza di importanti edifici storico testimoniali.

ATO N. 5 – CORIANO

Superficie territoriale: 7,709 Km²

Abitanti insediati: n. 659

È la parte meridionale del territorio comunale; confina a sud con il comune di Bonavigo e a Ovest è delimitato dal corso del fiume Adige. Tale ambito, che comprende pure la frazione di Coriano, si caratterizza per le emergenze storico monumentali, paesaggistiche e ambientali presenti.

Per ciascun ATO il PAT ha assegnato i corrispondenti obiettivi di tutela, di riqualificazione e di valorizzazione; ha stabilito, inoltre, le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Direttive

Nell'ambito del procedimento di formazione del P.I., o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

Il P.I., nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del P.A.T., può prevedere limitate variazioni del perimetro alle A.T.O., conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della V.A.S.

Art. 3.1.2 - Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 13 comma 1; art. 50 comma 1

Rif. Cartografia *Analisi agronomica e paesaggistica*

Contenuto

Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore a 280.032 mq., calcolata secondo le modalità indicate nel provvedimento (Atti di Indirizzo della Regione Veneto) riferiti alla L.R.11/2004, art. 50, comma 1, lettera c) così come integrato con DGRV n.3650 del 25.11.2008:

$$\begin{aligned} \text{Sup. Territoriale del Comune (STC)} &= 28.180.380 \text{ mq.} \\ \text{Sup. Agricola Utilizzata (SAU)} &= 22.177.547,40 \text{ mq.} \\ \text{Rapporto SAU/STC} &= 78,70\% > 61,30\% \\ \text{SAU max. trasformabile} &= 22.177.547,40 \text{ mq} \times 1,30\% = 288.308,12 \text{ mq.} \\ \text{Incremento 10\% DGR 3650/2008} &= 288.308,12 \text{ mq.} \times 1,10 = \underline{317.138,93 \text{ mq.}} \end{aligned}$$

L'adeguamento a nuove eventuali disposizioni regionali per quantificare la SAU trasformabile in zone diverse da quella agricola, previa delibera di recepimento del Consiglio Comunale, costituirà variante automatica alla superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola quantificata al comma precedente, qualora le modalità di calcolo siano attuabili con metodologie non discrezionali.

Direttive

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

Il Registro Fondiario della SAU trasformata, si sviluppa nel rispetto dei seguenti principi:

- le variazioni della SAU registrate sono quelle che interessano la SAU individuata nella tavola della SAU dell'analisi agronomico-ambientale;
- la conferma delle previsioni ricadenti in ZTO di PRG diverse dalla ZTO E del PRG previgente, comprese eventuali varianti in corso di approvazione che risultino coerenti con il PAT, non comporta variazione della SAU;

- la conversione in SAU con classificazione agricola di un'area avente diversa destinazione, consente la

trasformazione urbanistica con destinazione diversa da quella agricola di un'analogha superficie, nel rispetto della disciplina di Piano;

- l'abbandono di terreni coltivati indicati nella tavola citata non determina automatico aumento della SAU trasformabile;
- il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di bacini di laminazione, discarica, boschi di pianura, non comporta sottrazione di SAU.

Nota

In merito al contenuto dell'articolo si faccia riferimento alla Var 1 al PAT “adeguamento alla LR 14/2017 – DGR 668/2018” relativa al contenimento del consumo di suolo.

Art. 3.1.3 - Dimensionamento insediativo e dei servizi

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 31
Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico e ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili, nel rispetto del seguente fabbisogno futuro decennale (comprese le potenzialità edificatorie residue del previgente PRG all'interno del consolidato individuato dal PAT):

a) Settore residenziale:

- **200.000,00 mc** comprensivi del carico residuo del PRG vigente.

Il PI provvederà a soddisfare il fabbisogno residenziale preferibilmente nel rispetto delle quantità complessivamente stabilite per ciascun ATO (rif. *Elaborato B2_ Obiettivi e dimensionamento ATO*).

b) Settore produttivo:

in un contesto specializzato comprensivo delle destinazioni commerciale-direzionale-artigianale e ricettivo-turistico, così ripartito:

- **120.000,00 mq** di s.l.p. per nuove attività produttive e/o l'ampliamento di quelle esistenti in nuovi ambiti di espansione;

c) Settore terziario:

attività di tipo commerciale, direzionale, ricettivo-turistico in contesti specializzati o rientranti nelle tipologie di cui alle precedenti lett. a) e b) in nuovi ambiti di espansione e/o di riconversione:

- **30.000,00 mq** di s.l.p.

d) Zona agricola:

Gli interventi ammissibili nella zona agricola, compresa la riconversione degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, essendo disciplinata da specifiche disposizioni di legge, saranno quantificati ed individuati dal P.I.

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'ideale dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, nel rispetto dei seguenti rapporti:

- **residenza:** a ciascun abitante insediato (residente anagrafico) o da insediare (assunto nella misura di 1 abitante teorico ogni 215,00 mc.) deve essere garantita una dotazione di aree a servizi non inferiore a 30,00 mq.

Il PI precisa l'articolazione di tale dotazione rispetto a :

- aree ed attrezzature per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree per verde, gioco, sport, compresi i parchi rurali;
- aree per parcheggi.

- **attività produttive:** una dotazione a servizi (parcheggi almeno fino al 50% e verde) non inferiore al 10% della s.l.p. e comunque almeno il 10% della superficie fondiaria, eventualmente incrementata di una superficie da destinarsi a verde o attrezzature a servizio delle attività produttive quantificata dal PI in relazione agli specifici obiettivi di qualità indicati dal PAT per ciascun ATO;

- attività commerciali, direzionali: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi (parcheggio almeno fino al 50% e verde) non sarà inferiore al 100% della s.l.p.;

- attività ricettive turistiche: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi non sarà inferiore al 15 mq ogni 100 mc o, nel caso di insediamenti all'aperto, 10 mq ogni 100 mq;

Il PI potrà prevedere l'integrazione delle superfici da destinare a spazi pubblici o la loro monetizzazione, a condizione sia comunque garantito un adeguato livello prestazionale e nel rispetto dei criteri di dimensionamento di cui agli artt. 31 e 32 della L.r. 11/2004.

Direttive

Il P.I. provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione:

- a) processo di formazione storica;
- b) morfologia insediativa (densità edilizia, altezza, tipologia, schema organizzativo);
- c) funzionale (destinazione d'uso prevalente).

Le ulteriori potenzialità edificatorie suddivise per ciascuna ATO, sono distinte in:

- Residenziale: comprendente la funzione residenziale e quelle con essa compatibili (commerciale, direzionale, artigianale e di servizio) e così articolata:

- *crediti edilizi*: è la volumetria realizzabile a seguito della formazione di crediti edilizi all'interno dell'ATO ma può essere trasferita su altri ATO;

- *riqualificazione*: è la volumetria realizzabile a seguito degli interventi di riconversione/riclassificazione: non può essere trasferita su altri ATO;

- *nuova edificazione*: è la nuova volumetria realizzabile, al netto degli interventi di completamento già previsti nel previgente PRG; non può essere trasferita su altri ATO.

Il PI determina la percentuale del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa da soddisfare attraverso interventi di edilizia residenziale pubblica nei limiti di cui al punto 4 dell'art. 39 della L.R. 11/2004.

- Produttivo: comprende le funzioni non residenziali (produttive, commerciali, direzionali) in contesti specializzati, non può essere trasferita su altri ATO.

- Servizi: comprende la superficie da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico. Poichè la dotazione esistente e prevista dal previgente PRG è adeguata al conseguimento degli obiettivi del PAT, ogni variazione deve essere compensata preferibilmente nell'ambito del medesimo ATO.

Per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare i servizi, il PI adotterà il criterio generale, da coordinare con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della L.R. 11/2004, di identificare tali zone quando ne sia prevista l'attuazione diretta o di stabilirne la quantità e le caratteristiche (criteri organizzativi, localizzazione, tipologia...) demandandone la concreta localizzazione in sede di strumento urbanistico attuativo. Il fabbisogno di aree a servizi potrà essere soddisfatto:

- a) con acquisizione di aree di proprietà pubblica;
- b) con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- c) con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici;
- d) con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parcheggi, attrezzature religiose, parchi rurali ecc.), anche per effetto di convenzioni con il Comune.

Il P.I. per garantire un adeguato livello prestazionale dei servizi, oltre al dimensionamento quantitativo degli stessi, provvederà anche a definire una griglia di valutazione degli standard qualitativi degli stessi, al fine di poter attribuire alle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo, un indice di qualità che tenga conto sia del parametro quantitativo, che qualitativo. Gli standards qualitativi dei servizi e l'indice di qualità dovranno essere determinati in funzione delle reali concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri di accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione ed accessibilità tariffaria.

Il P.I. deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standards di qualità che precedono, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Prescrizioni e vincoli

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, ricadenti all'interno del perimetro dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal P.A.T., sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un P.U.A. salvo l'adeguamento ad eventuali diverse prescrizioni introdotte dal gestore della rete.

CAPO II - AMBITO URBANIZZATO E AREE DI TRASFORMAZIONE

Art. 3.2.1 - Ambiti di urbanizzazione consolidata e aree di trasformazione

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13 – PTCP NT artt. 60, 68

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono 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 vigenti già convenzionati.

Le aree di trasformazione, invece, si configurano come ambiti ove sono confermate le potenzialità edificatorie previgenti soggette a PUA o dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal PAT, nonché i relativi servizi; sono identificate dalla linea preferenziale di sviluppo che ne definisce la destinazione d'uso prevalente. Tali aree sono comprese tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata e il limite fisico alla nuova edificazione previsto dal P.A.T., o sono interamente comprese tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Direttive

Il P.I., 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.

Nelle aree di trasformazione gli interventi di trasformazione sono subordinati a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione insufficienti o mancanti. Nelle zone dove sono consentiti interventi diretti di completamento la densità edilizia fondiaria non potrà essere superiore al 20% della densità fondiaria media esistente, nei limiti quantitativi definiti per ciascun ATO; l'altezza massima non potrà essere superiore ad un piano (con arrotondamento per eccesso) rispetto al numero dei piani esistenti e le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con la destinazione d'uso prevalente e nel rispetto dei limiti dimensionali indicati per ciascun ATO.

Tali limiti possono essere superati ove il PI subordini la trasformazione a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato che ne precisi dettagliatamente i caratteri morfologico-dimensionali.

Nelle aree di trasformazione, il PI preciserà le modalità di intervento nei limiti previsti per ciascun ATO e nel rispetto delle altre direttive e prescrizioni di cui ai successivi articoli.

Prescrizioni e vincoli

Prima del PI, negli ambiti di urbanizzazione consolidata e nelle aree di trasformazione, sono sempre possibili 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.

Ulteriori disposizioni a recepimento del PTCP

La Variante 2 al PAT ad integrazione delle disposizioni normative soprariportate prescrive quanto segue:

- per gli ambiti di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente produttiva di cui all'art. 60 delle NT del PTCP, ad eccezione degli ambiti già convenzionati o oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, ogni ampliamento dovrà rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili di 250 mt. In relazione a tali ampliamenti, il P.I. dovrà individuare e prevedere comunque le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate.
Possono essere ammesse deroghe nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso dovranno essere prescritti idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.
- Per gli esercizi commerciali di vicinato di cui all'art. 68 delle NT del PTCP, fatto salvo il rispetto della

normativa vigente in materia di commercio, il Comune esamina all'interno dei centri urbani, anche di recente impianto, l'attrattività commerciale degli esercizi di vicinato da considerare elemento qualificante dal punto di vista sociale. A tal fine il PI:

- a) definisce norme che promuovano la valorizzazione commerciale dell'area urbana interessata;
- b) individua all'interno del territorio comunale le aree nelle quali si riscontri un'insufficiente presenza di esercizi commerciali a servizio delle fasce più deboli della popolazione e l'uso limitato dei mezzi individuali di locomozione e definisce di conseguenza, adeguate misure per incentivare la loro nuova localizzazione;
- c) definisce norme di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione al fine di riservare ed incentivare porzioni di edifici privati a scopi commerciali di vicinato;
- d) definisce prioritariamente misure atte a favorire in modo prioritario lo sviluppo della rete degli esercizi di vicinato all'interno dei centri storici e delle zone residenziali.

Art. 3.2.2 - Limiti fisici all'espansione

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il P.A.T. individua i limiti fisici alla trasformazione urbanistica con riferimento alla strategia insediativa, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale.

Direttive

Il P.I. all'interno dei limiti individuati dal P.A.T. precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento 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.

Prescrizioni e vincoli

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 del P.I. adeguato al P.A.T., 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 gli interventi edilizi previsti dall'art. 44 della LR n. 11/2004.

Art. 3.2.3 Aree di edificazione diffusa

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13, 43, 44

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- adeguata viabilità 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.

Direttive

L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del PAT 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.

In tali ambiti il PAT definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il PI, al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e 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 familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli ATO.

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.

Prescrizioni e vincoli

Per tali zone, fino all'adozione del primo PI, valgono le NTA del PRG vigente.

Art. 3.2.4 Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografi:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT individua due contesti:

- un contesto di particolare pregio naturalistico, paesaggistico ed ambientale per la formazione e fruizione di un Parco campagna di valenza paesaggistico – ambientale a sud del Capoluogo e a ridosso dell'ansa del Fiume Adige;
- l'asta lineare costituita dal tracciato di attraversamento del capoluogo della Sp Legnaghese lungo il quale scorre la Fossa Sarega con interventi di arredo diffuso e riqualificazione delle infrastrutture.

Direttive

Per quanto riguarda il Parco Campagna, il PI:

- potrà individuare idonee azioni/misure finalizzate alla salvaguardia delle peculiarità territoriali che attribuiscono al contesto particolare valenza paesaggistica e ambientale; individuando percorsi ciclopedonali ed equitabili da mettere in rete con il sistema dell'Adige.
- privilegia la salvaguardia, il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione, anche con la possibilità di modesti ampliamenti, degli aggregati rurali esistenti da utilizzare anche a supporto delle attività di turismo rurale e compatibili con le caratteristiche rurali della zona.
- promuove l'eliminazione/mitigazione degli elementi di degrado e l'eventuale riqualificazione delle parti non coerenti applicando gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e

della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.
Per quanto riguarda l'asta viaria il PI definirà le modalità e tempistiche di intervento dando priorità comunque agli interventi di messa in sicurezza degli incroci presenti.

Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'adeguamento del PI alle direttive sopra richiamate, sono vietati gli interventi in contrasto con i valori naturali e paesaggistici dell'ambiente e degli insediamenti esistenti

Art. 3.2.5 Aree di riqualificazione e riconversione

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Le aree di riqualificazione e riconversione comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti non più funzionali o in contrasto con gli obiettivi di pianificazione assunti dal PAT per i quali è da favorirsi la riqualificazione delle aree con l'eventuale trasferimento delle attività.

Sono individuati dal PAT i seguenti comparti:

- 1) Comparto ex piscine nel capoluogo;
- 2) Area allevamento dismesso a Coriano;

Le aree individuate rivestono un alto valore strategico ai fini degli obiettivi di piano perché la loro trasformazione dovrà condurre alla definizione o di nuove centralità urbane o di interventi pilota di recupero di siti dismessi.

Direttive

Il PI, potrà individuare ulteriori limitate aree di riqualificazione, non di rilevanza strategica, sulla base di quanto indicato dalle presenti norme per i singoli ATO, e dovrà definire:

- i caratteri tipologici insediativi degli interventi;
- i caratteri funzionali dell'area;
- le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.

Le modalità di trasformazione degli ambiti di riqualificazione e riconversione sono definite:

- con Programma integrato, previa la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04 o di un accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della LR medesima;
- dal PI che con appositi criteri stabilirà quando l'intervento è ammissibile con intervento edilizio diretto (con o senza schedatura puntuale) o previo PUA, nel rispetto delle direttive indicate dal PAT.

Le nuove aree di riqualificazione e riconversione dovranno essere sottoposte ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e dell'art. 40 della LR 13/2012 a verifica di assoggettabilità a procedura VAS, con l'esclusione delle destinazioni d'uso residenziali e compatibili con la residenza.

Gli interventi possono realizzarsi secondo i criteri della perequazione urbanistica e perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi.

Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

In sede di PI potranno essere individuati ulteriori ambiti di minor entità volti a perseguire obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale.

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

Il Comune, in riferimento all'art. 34 delle presenti norme, potrà concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Di seguito sono riportate le direttive da sviluppare in sede di PI per gli interventi di trasformazione previsti nelle diverse aree:

1) - Comparto ex piscine nel capoluogo

- modalità attuative: definizione di un masterplan complessivo e interventi nei singoli comparti previo PUA;
- destinazioni d'uso ammesse: prevalente residenziale e/o terziaria e altre funzioni compatibili;
- ristrutturazione viabilità di accesso SP Legnaghese sinistra;
- volumetrie ammesse: in applicazione del principio di sostenibilità economica della trasformazione, il volume realizzabile deriverà dalla parziale riconversione dei volumi esistenti con l'eventuale applicazione del credito edilizio per delocalizzare quote di volume;
- cessione di aree a servizi (perequazione urbanistica);
- altezza media dei fabbricati: tre piani fuori terra salvo particolari interventi definiti dal PI;
- favorire l'impiego di materiali e tecnologie che permettano la riduzione del fabbisogno termico (isolamento) ed energetico degli edifici anche ponendo attenzione ai caratteri insediativi (esposizione ed orientamento);

2) - Area allevamento a Coriano:

- modalità attuative: definizione di un masterplan complessivo e interventi nei singoli comparti previo PUA;
- destinazioni d'uso ammesse: prevalente residenziale e/o terziaria e altre funzioni compatibili;
- ristrutturazione viabilità di accesso e di connessione con la SP Legnaghese sinistra;
- volumetrie ammesse: in applicazione del principio di sostenibilità economica della trasformazione, il volume realizzabile deriverà dalla parziale riconversione dei volumi dell'allevamento esistenti con l'eventuale applicazione del credito edilizio per delocalizzare quote di volume;
- cessione di aree a servizi (perequazione urbanistica);
- altezza media dei fabbricati: due piani fuori terra salvo particolari interventi definiti dal PI;
- favorire l'impiego di materiali e tecnologie che permettano la riduzione del fabbisogno termico (isolamento) ed energetico degli edifici anche ponendo attenzione ai caratteri insediativi (esposizione ed orientamento);

I progetti e gli interventi finalizzati alla concreta realizzazione delle direttive del presente articolo saranno sottoposti a procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della normativa vigente.

Prescrizioni e Vincoli

Per gli edifici esistenti all'interno di queste aree sono consentiti, sino all'approvazione del PI, interventi sul patrimonio edilizio di ampliamento, restauro e ristrutturazione edilizia; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.

Gli interventi di trasformazione sono subordinati a PUA.

Prima dell'approvazione del PI adeguato alle direttive prima enunciate, e fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi vigenti sino alla loro scadenza, nelle aree di riqualificazione e riconversione sono ammessi:

- interventi nei limiti di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001, con possibile aumento di volume unicamente in conseguenza all'adeguamento igienico sanitario richiesto dalle vigenti disposizioni di legge;
- l'approvazione di PUA o di Piani Integrati di cui alla lettera f), comma 1, art. 19 della LR 11/2004, nel rispetto delle direttive prima enunciate.

Art. 3.2.6 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Comprendono i contesti strategici per l'Amministrazione Comunale dove le trasformazioni edilizio-urbanistiche e ambientali previste comportano una radicale trasformazione, sia dal punto di vista degli usi che dal punto di vista del sistema insediativo e pertanto necessitano di un coinvolgimento diretto dell'Amministrazione Comunale nelle ipotesi di trasformazione:

Direttive

Le modalità di trasformazione dei contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi da

individuarsi con il PI sono definite:

- con Programma Integrato ai sensi dell'art. 19, comma f) della LR 11/04;
- con accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR11/04;
- con accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della LR11/04;
- dal P.I. nel rispetto delle direttive indicate dal PAT.

Lo specifico strumento utilizzato dovrà:

- a) individuare gli attori da coinvolgere nei programmi di trasformazione (istituzionali, gestori di servizi, privati);
- b) verificare le condizioni di praticabilità amministrativa, di compatibilità temporale e di sostenibilità economica per l'attuazione degli interventi;
- c) definire le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.

I contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi dovranno essere sottoposti ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e dell'art. 40 della LR 13/2012 a verifica di assoggettabilità a procedura VAS.

Art. 3.2.7 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il P.A.T. indica in forma ideogrammatica le linee preferenziali lungo le quali potrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico dell'insediamento considerato, con le seguenti destinazioni d'uso oltre alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico compatibili comunque ammissibili:

R = residenziale (e funzioni compatibili ai sensi dell'art. 3.1.3) oltre ai servizi (standard) per la residenza;

P = produttivo, artigianale e industriale nel rispetto della legislazione di settore (e funzioni compatibili, oltre ai servizi per i settori ai sensi dell'art. 3.1.3)

C = commerciale/turistico e direzionale oltre ai relativi servizi;

S = servizi (attrezzature pubbliche o di uso pubblico).

Direttive

L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i parametri per l'edificazione, verranno precisati dal PI, nel rispetto del dimensionamento degli ATO.

Nella definizione urbanistica delle zone di espansione il P.I. adotterà criteri progettuali che:

- a) privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con i centri abitati esistenti al fine di favorire la continuità delle infrastrutture esistenti o programmate (aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I. stesso);
- b) riconoscano i criteri insediativi originari, collegati prevalentemente agli itinerari stradali (anche alla rete minore in ambito rurale) all'orientamento che privilegi l'esposizione migliore anche ai fini del risparmio energetico;
- c) non creino discontinuità morfologiche a causa di densità o altezze non coerenti con il contesto preesistente;
- d) rispettino e valorizzino le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico.

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Per quanto riguarda la linea preferenziale di sviluppo insediativo produttivo individuata nell'ATO 5, nel cui ambito ricade il corridoio ecologico relativo alla Fossa Sarega, in caso di tombinamento del fossato esistente, dovrà essere ripristinata la continuità ecologica attraverso la realizzazione di siepi campestri e di un nuovo fossato lungo i lati nord e est dell'ambito.

I progetti e gli interventi finalizzati alla concreta realizzazione delle direttive del presente articolo, da svilupparsi con PUA, saranno sottoposti a procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della normativa vigente.

Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'approvazione del P.I. sono fatte salve le previsioni del previgente PRG, comprese le zone di espansione con i relativi parametri edificatori, per le quali il PUA dovrà comunque adottare le direttive dettate dal presente articolo.

Art. 3.2.8 Servizi di interesse comune di maggior rilevanza

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, 31

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il P.A.T. ha individuato le attrezzature e i servizi esistenti di maggiore rilevanza a scala comunale, considerati strategici nel rafforzamento del sistema insediativo.

In particolare sono indicati :

- *scuole principali;*
- *municipio e servizi;*
- *centro parrocchiale capoluogo e frazioni;*
- *complessi impianti sportivi;*
- *cimiteri comunali;*
- *Nuova casa di riposo*

Direttive

I servizi e le attrezzature minori, sia nel capoluogo, sia nei centri frazionali saranno individuati dal P.I., privilegiando ove possibile, la conferma delle attrezzature esistenti e le previsioni del loro potenziamento.

Il P.I. provvederà a disciplinare:

- a) le funzioni da confermare;
- b) le funzioni da trasferire;
- c) le funzioni da trasformare;
- d) i nuovi ambiti o gli ampliamenti di quelli esistenti, necessari per attuare le strategie di Piano e le dotazioni prescritte dalle disposizioni di legge vigenti.

Il P.I. preciserà la specifica funzione dei servizi di interesse comune di maggior rilevanza e le caratteristiche dei nuovi servizi pubblici al fine di garantire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) potenziamento dei servizi di rango urbano: uffici amministrativi, di pubblica sicurezza, ecc;
- b) sistema dell'istruzione: potenziamento della dotazione;
- c) sistema dei servizi alla terza età..

Prescrizioni e vincoli

Fino l'approvazione del PI restano confermate le previsioni del PRG previgente. L'attuazione delle previsioni del PAT potrà avvenire anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

Sono fatte salve le specifiche normative vigenti per l'individuazione urbanistica di aree per servizi pubblici.

Art. 3.2.9 - Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, 36, 41

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT individua i criteri e gli ambiti di intervento di inserimento e mitigazione ambientale in corrispondenza di elementi detrattori della qualità paesaggistica (edificazioni, viabilità, attività a pesante impatto ecc) e in particolari casi di commistione di funzioni tra loro non propriamente compatibili.

Direttive

Il PI precisa i dati dimensionali e organizzativi (profondità, organizzazione, alberature...) delle fasce di

mitigazione indicate in forma ideogrammatica dal PAT e quelle prescritte all'interno del Rapporto Ambientale per le nuove aree di espansione e infrastrutture. Il PI potrà integrare l'individuazione delle fasce di mitigazione e predisporrà specifica disciplina volta a favorire la creazione di idonei spazi ed opere per la mitigazione di impatto sul contesto paesaggistico urbano e rurale, quali:

- filari alberati con funzione di mitigazione paesaggistica;
- fasce di vegetazione, anche integrate con architetture di terra, con funzione di abbattimento dei rumori e filtro delle polveri;
- opere di architettura con funzione integrativa della percezione visiva e protezione dalle emissioni.

I progetti e gli interventi finalizzati alla concreta realizzazione delle direttive del presente articolo saranno sottoposti a procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della normativa vigente.

Prescrizioni e vincoli

In sede di progettazione delle nuove trasformazioni (infrastrutture, servizi, urbanizzazioni) dovranno essere garantiti adeguate fasce di mitigazioni ambientali e paesaggistiche tali da garantire migliore qualità paesaggistica e protezione ambientale, secondo le indicazioni generali sopra espresse.

Sarà la pianificazione operativa a dettagliarne i contenuti e a articolare tali interventi in una logica di rete con valenza ecosistemica e paesaggistica.

CAPO III - AMBITO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

Art. 3.3.1 – Il territorio agricolo

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, 41, 43, 44, 45

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR n. 11/2004.

Il Comune sostiene la riqualificazione del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale, tutela e valorizza le aziende agricole presenti nel territorio.

Direttive

Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, azioni preordinate a:

- incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio, legati alle diverse vocazioni riscontrate (zootecnica ecc...), attraverso la valorizzazione dei prodotti locali, con l'utilizzo anche delle misure previste dal PSR 2007-2013 opportunamente coordinate dal Comune;
- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura;

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

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante, eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 8.8, lettera d);
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate,

oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale.

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

Prescrizioni e vincoli

Sino all'approvazione del PI vanno attuate le normative vigenti; non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PAT o del PI e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature;
- le recinzioni devono essere realizzate con tipologie ed uso di materiali tradizionali.

Art. 3.3.2 – Interventi di riordino in zona agricola

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 36, comma 1°

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Sono individuate le seguenti attività produttive e/o commerciali presenti in zona agricola già sottoposte nel PRG vigente a specifica schedatura:

- 1 – Ditta Danese Susanna e Anacleto – Impianto distribuzione carburanti e autofficina;
- 2 – Ditta Impresa la Riunita snc – Impresa edile;
- 3 – Ditta Rossi Mario Luigi – Commercio materiale elettrico;
- 4 – Ditta Crestanello Sergio & c. snc – Impresa edile;
- 5 – Ditta Officina Mori snc – Autofficina;
- 6 – Impresa Filippin Scavi – Impresa movimento terra;
- 7 – Ditta Fattori – Commercio ingrosso granaglie.

Direttive

Il P.I. appronterà apposita scheda di intervento per il mantenimento e l'eventuale espansione dell'attività prevedendo le opportune misure di mitigazione e compensazione per garantire il minore impatto ambientale possibile.

In caso di interventi di ampliamento o di interventi, da attuarsi con il PI o tramite procedura SUAP con l'applicazione del successivo art. 3.6.5, comunque diversi da quelli previsti dal PRG, gli stessi dovranno essere preventivamente sottoposti ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e dell'art. 40 della LR 13/2012 a verifica di assoggettabilità a procedura VAS.

Prescrizioni e vincoli

Sino all'approvazione del PI vanno attuate le normative vigenti.

Art. 3.3.3 – Edifici e manufatti esistenti

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 44

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Fatte salve le disposizioni date per gli immobili di valore culturale, nonché le disposizioni date per i singoli ATO, sugli edifici esistenti sono consentiti:

- gli interventi previsti dalla LR n. 11/2004 e smi
- gli interventi di riqualificazione ambientale e di riordino di cui alla presente normativa.

Direttive

Il PI provvede all'individuazione degli edifici rurali presenti nel territorio agricolo stabilendo gli interventi necessari per il loro mantenimento e/o recupero mediante predisposizione di apposito “prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo” che conterrà le disposizioni sui caratteri tipologici degli edifici distinti per categorie.

Art. 3.3.4 – Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 44

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

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 P.I. nel rispetto delle direttive che seguono.

Direttive

L'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo potrà avvenire nelle forme della dichiarazione sostitutiva, quando il fabbricato insiste solo sulla propria pertinenza con estensione non superiore a dieci volte la superficie coperta e non è parte di una proprietà più vasta; negli altri casi previa relazione agronomica.

Il PI, sulla base delle attestazioni e relazioni agronomiche pervenute, predispone una schedatura puntuale delle strutture agricole produttive non più funzionali alla conduzione del fondo riportante:

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

La valutazione sarà definita sulla base delle destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola ed altresì da una valutazione del carico urbanistico ammissibile per destinazione (residenza e attività connesse).

Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- Dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
- Sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

In ogni caso il recupero dei manufatti tipologicamente specializzati (a capannone) o delle superfetazioni (baracche e costruzioni minori ancorché legittimate) possono essere recuperati nei seguenti limiti:

- 60% fino a 1000mc;
- 40% fino a 2000mc;
- 20% oltre 2000mc

e comunque con un massimo di 4 unità abitative.

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 800mc 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.

E' ammessa la ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa nei limiti precisati dal PI.

E' ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, con l'esclusione delle altre funzioni produttive, commerciali o terziarie.

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.

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 P.I.

Art. 3.3.5 – Nuova edificabilità in zona agricola

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 44

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Nel territorio agricolo sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo – produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR n. 11/2004.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti disposizioni sui caratteri tipologici degli edifici, gli indirizzi per la riqualificazione ambientale delle aree scoperte, nonché le disposizioni specifiche date per gli ATO.

Caratteri tipologici degli edifici

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

- rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- prevedere soluzioni progettuali che, per linguaggio architettonico-formale, uso di materiali, finiture, colori, ecc., garantiscano un corretto inserimento nelle preesistenze del territorio rurale, verificabile con l'ausilio di simulazioni fotografiche.

Riqualificazione ambientale delle aree scoperte

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

Direttive

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

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

In ogni caso al fine di garantire la sostenibilità ambientale:

- il rapporto tra volume demolito e volume ricostruito che verrà fissato dal PI in base alla specifica situazione non potrà comunque essere superiore a 1;

- i progetti di intervento devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

Art. 3.3.6 – Allevamenti

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, *DGRV n. 3178/2004*.

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuti

Si richiama quanto previsto dalla DGRV n. 3178/2004 (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 11/2004) lettera d – Edificabilità zone agricole, e sue successive modifiche ed integrazioni.

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

- dai limiti delle zone agricole
- dai confini di proprietà
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate) determinate dalla DGR n. 3178/2004 e s.m.i.

Direttive

Il P.I. per quelle situazioni di incompatibilità tra allevamenti e insediamenti residenziali esistenti evidenziate dal PAT – laddove non sussistono le distanze minime reciproche fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali, può.

- Rinviare a specifici accordi e convenzioni con i proprietari degli allevamenti esistenti per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica, attuati con l'adozione delle “migliori tecniche disponibili”, al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori, in base a quanto previsto dalla citata DGR n. 3178/2004, lettera d), punto 5., par. 7 bis);
- disciplinare, previo accordo con i titolari, i criteri e le modalità del trasferimento, indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.”

Art. 3.3.7 – Elementi detrattori: opere incongrue ed elementi di degrado

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13, 36

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT ha individuato le maggiori opere incongrue con l'ambiente circostante e gli elementi di degrado per i quali è necessario programmare azioni volte alla loro eliminazione e/o mitigazione; in particolare sono stati individuati 2 allevamenti a ridosso del capoluogo e in zona soggetta a fragilità idrogeologica di cui al precedente art. 2.5.2:

- 1) – Allevamento intensivo Baraldo Luciano (scheda rilevamento n. 7);
- 2) – Allevamento intensivo Rugolotto Tiziano e Corrado (scheda rilevamento n. 8);

Direttive

Il PI sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, recepisce ed integra, per limitati interventi in quanto non di rilevanza strategica, la ricognizione delle opere incongrue e degli elementi detrattori individuati dal PAT secondo i seguenti criteri:

- a) l'opera incongrua è costituita da un volume edilizio legittimo (in caso contrario il volume va in ogni caso rimosso) in contrasto con l'ambiente circostante per tipologia edilizia, dimensioni, Localizzazione; può considerarsi incongrua anche la sola destinazione d'uso qualora in contrasto con quella di zona;
- b) l'elemento di degrado è costituito da un manufatto di qualsiasi genere (elettrorodotti, tralicci, impianti ricetrasmittenti, cabine di decompressione del metano, ecc...) che arreca un evidente inquinamento estetico tanto maggiore quanto maggiore è la qualità del contesto paesaggistico entro il quale è collocato.

Il PI promuove la rimozione o la mitigazione degli elementi detrattori predisponendo apposita disciplina nel rispetto delle seguenti direttive:

- a) l'eliminazione dell'opera incongrua con ripristino ambientale dell'ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal PAT, anche in ATO diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purché nel rispetto delle indicazioni e dei limiti di dimensionamento del PAT;
- b) l'eliminazione dell'opera incongrua con adeguamento morfologico-funzionale al contesto insediativo esistente o previsto dal PAT nello stesso ambito, sono disciplinate dal PI in modo puntuale e sono assoggettate a convenzionamento;
- c) il PI, inoltre, stabilisce quando l'eliminazione dell'opera incongrua ricadente in zona agricola può comportare il recupero parziale in sito della volumetria esistente, stabilendone le modalità nel rispetto dei seguenti limiti:
 - la trasformazione deve risultare ammissibile rispetto agli obiettivi di tutela indicati dal PAT per l'area sulla quale ricade escludendo che il fabbricato permanga in un contesto di tutela o di pregio ambientale (aree delle rete ecologica o invarianti);
 - in caso di cambio di destinazione d'uso vi sia una sostanziale diminuzione volumetrica, con possibile conservazione comunque non superiore al 20% della s.l.p. esistente, integrata da idonee misure di mitigazione ambientale e paesaggistica;
- d) in caso di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, devono essere comunque attuati contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica;
- e) gli elementi detrattori quali elettrorodotti, tralicci, impianti ricetrasmittenti, cabine di decompressione del metano, ecc. dovranno essere rimossi dal contesto da tutelare o mascherati attraverso interventi diretti (adozione di particolari tipologie costruttive quali l'interramento, forme estetiche innovative, colorazioni particolari) o indiretti (mascherature vegetali, movimenti terra, ricomposizione dello sfondo).

Prescrizioni e Vincoli

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

Art. 3.3.8 – Interventi di trasformazione del territorio agricolo

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio.

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuti

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

Direttive

Il PI valuta le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti, per la realizzazione di:

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

CAPO IV - RETE ECOLOGICA

Art. 3.4.1 - Corridoi ecologici ed altri elementi della rete ecologica

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, 41, 43 – **PTCP NT artt.47,48,49,50,**

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Sono individuati dal PAT i seguenti elementi della rete ecologica:

Aree nucleo (“core area” – serbatoi di naturalità):

- Corso del Fiume Adige.

Le aree nucleo rappresentano degli ambiti ad elevata valenza naturalistica inseriti all'interno della rete ecologica territoriale, e comprendono per lo più i territori dei Siti Natura 2000.

Non sono previste particolari azioni, perché all'interno del sito il PAT prevede una conservazione di tipo passivo, con l'obiettivo del mantenimento dello stato dei luoghi, del regime e la qualità delle acque.

Area di connessione naturalistica:

- Zone a ridosso del Torrente Alpone a nord del territorio comunale;
- Zone a ridosso del fiume Adige a sud del Capoluogo;
- Zone a ridosso del fiume Adige in località Motta;
- Zone a ridosso del fiume Adige in località Beccacivetta;

Delle aree di connessione naturalistica, quali componenti strutturanti la rete ecologica territoriale, fanno parte le unità funzionali costituite dalle zone cuscinetto o buffer zones, contigue alle Aree Nucleo, e che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro.

Corridoi ecologici:

- Corridoio lungo l'argine sinistro dell'Adige per l'intero sviluppo nel territorio comunale;
- Corridoio in prossimità della frazione di Bernardine;
- Corridoio lungo gli argini della Fossa Serega sino al capoluogo;

I corridoi ecologici, suddivisi in principali e secondari, quali componenti strutturanti la rete ecologica territoriale, rappresentano superfici spaziali e le strutture lineari continue che appartengono al paesaggio naturale esistente o create appositamente attraverso interventi dell'uomo tramite processi di rinaturalizzazione e rinaturalizzazione del territorio. All'interno di un corridoio ecologico uno o più habitat naturali permettono lo spostamento della fauna e lo scambio dei patrimoni genetici tra le specie presenti aumentando il grado di biodiversità.

Il PAT individua i corridoi ecologici di connessione tra le aree naturali costituiti da un sistema lineare di singoli elementi naturali ravvicinati, essi svolgono il ruolo di base di connessione tra aree sorgente e di ammortizzazione, ma anche per la possibile colonizzazione del territorio antropizzato.

In tali contesti costituiscono invariante gli elementi di naturalità in essi contenuti utili al mantenimento e sviluppo della biodiversità e la continuità della rete complessiva che essi compongono.

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

Barriere infrastrutturali:

- Sedime in rilevato della SP Legnaghese sinistra;
- Sedime in rilevato della SP Ronchesana;
- Sedime in rilevato della SP Carampelle;
-

Barriere naturali:

- Arginature Corso del fiume Adige;
- Arginature Corso del Torrente Alpone;

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

Direttive

Il PI completerà e meglio preciserà la ricognizione dei corridoi e dei varchi e degli altri elementi della rete prevedendo il miglioramento delle aree naturali e di rinaturalizzazione, attraverso iniziative di tutela e riqualificazione del paesaggio agrario e naturale, coinvolgendo i proprietari delle aree interessate, di concerto anche con gli altri enti interessati agli interventi sugli agroecosistemi.

Nelle aree ricomprese nella rete ecologica andranno definite in dettaglio iniziative di tutela e riqualificazione del paesaggio agrario e naturale, coinvolgendo i proprietari delle aree e promuovendo la riconversione verso tecniche agricole a minore impatto ambientale e la riqualificazione del paesaggio agrario.

Nella progettazione e realizzazione degli interventi di trasformazione del territorio nell'ambito della rete ecologica, dovranno essere previste misure di mitigazione e di inserimento ambientale, anche con la realizzazione di neo-ecosistemi e tenendo conto dei possibili effetti positivi di interventi compatibili con la struttura naturale del paesaggio.

La realizzazione di infrastrutture viarie che interferiscono con la rete, deve prevedere interventi che garantiscano la continuità della rete quali il posizionamento di vie di attraversamento per gli animali, l'interruzione delle recinzioni ecc.

Nella progettazione del sistema del verde urbano si dovranno privilegiare azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole perirurbane e ai “serbatoi di naturalità” (aree boscate, corsi d'acqua...)

Il PI predisporre apposita disciplina, al fine di

- potenziare la biodiversità vegetazionale e faunistica;
- individuare opere di mitigazione e compensazione ambientale;
- realizzare neoecosistemi;
- individuare corridoi ecologici fluviali;
- valorizzare elementi ecologicamente significativi.

I progetti e gli interventi finalizzati alla concreta realizzazione delle direttive del presente articolo saranno sottoposti a procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della normativa vigente.

Prescrizioni e Vincoli

Non sono consentiti interventi che possano occludere (ostacolare gli spostamenti degli animali, la disseminazione e la diffusione delle specie vegetali autoctone) o comunque limitare significativamente la permeabilità (possibilità di nascondersi, vivere e riprodursi muovendosi liberamente all'interno) della rete ecologica.

Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta.

Ulteriori disposizioni a recepimento del PTCP

La Variante 2 al PAT ad integrazione delle disposizioni normative soprariportate elenca le seguenti direttive e prescrizioni:

Direttive

Il PI, negli ambiti della rete ecologica, costituenti localizzazione preferenziale per iniziative di promozione e valorizzazione delle risorse paesaggistico ambientali del territorio:

- tutela il contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi della rete ecologica, e nello specifico il consolidamento, espansione, integrazione e ispessimento della rete stessa
- promuove, l'organizzazione di punti di osservazione finalizzati ad attività didattiche e scientifiche per lo studio della fauna e delle valenze ambientali e naturalistiche dei luoghi;

- precisa in scala adeguata i limiti della rete ecologica definita dalla Variante n.2 al PAT, all'interno della quale si applicano le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle presenti norme per i singoli elementi ricompresi al loro interno e, se previsto dalla legislazione o dagli strumenti sovraordinati vigenti, le procedure di cui al precedente all'art.8 per la realizzazione di piani e progetti, al fine di assicurare il mantenimento delle caratteristiche naturalistiche ed ecologiche delle aree di pregio e per limitare il disturbo dovuto alle attività antropiche e assicurare lo sviluppo della biodiversità;
- mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente, compatibilmente con quanto previsto dalla LR 11/2004, relativamente al territorio agricolo (art.43), individua, preferibilmente all'interno delle “aree di connessione naturalistica”, aree per lo sviluppo di sistemi colturali sostenibili e aree particolarmente vocate a produzioni tipiche o di qualità.
- promuove il riordino degli aggregati edilizi esistenti e incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio al fine di incrementarne la funzionalità ecologica e l'inserimento paesaggistico
- promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
- sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna;
- salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);
- favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- prevede la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.
- nella progettazione del sistema del verde urbano, privilegia azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole periurbane e ai “serbatoi di naturalità” (aree boscate, isole di naturalità...)
- incentiva l'utilizzo di edifici esistenti connessi all'attività agricola e non più funzionali alla stessa, permettendo anche cambi di destinazione d'uso esclusivamente a scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero, con finalità di fruizione del territorio circostante avendo attenzione all'inserimento architettonico nel contesto di riferimento;

Il P.I., in relazione al territorio considerato, provvederà altresì a dare indicazioni per la sistemazione di:

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

Prescrizioni

In recepimento dell'art. 47 del PTCP, all'interno dei corridoi ecologici è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l'habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica; sono, inoltre, vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici.

In recepimento dell'art. 48 comma 3 del PTCP e dell'art.49 del PTCP le nuove attività previste all'interno delle aree della rete ecologica, con l'esclusione dei siti della Rete Natura 2000 cui si applicano le disposizioni di cui al DPR 357/97 e smi, sono consentite previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

In recepimento dell'art. 49, punto 3 del PTCP, fatta salva la pianificazione vigente prevista dal presente strumento urbanistico e quanto previsto dall'art.48 comma 3 del PTCP, all'interno delle aree nucleo, delle isole ad elevata naturalità e corridoi ecologici, fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e smi e alla DGR 1400/2017, il comune in sede di pianificazione attuativa:

- non prevede ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva l'attuazione delle previsioni del PAT, la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico (quali aree a servizi funzionali alla fruizione e conoscenza del territorio e dell'ambiente) e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio,

- ospitalità ricettiva diffusa e concentrata, purchè adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale e che preferibilmente valorizzino ambiti già consolidati;
- con riferimento ai progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti ecc) prevede interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.
 - con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, può ammettere interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;
 - assicura, tramite specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso;
 - incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica;
 - incentiva e tutela le strutture connesse al mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali orientate alla coltura biologica.
 - incentiva la riqualificazione delle cave dismesse ricorrendo alla creazione di biotopi artificiali, anche rinaturalizzando la morfologia e l'assetto complessivo degli spazi di cava, utilizzando per la riqualificazione esclusivamente essenze erbacee, arbustive ed arboree autoctone.

All'interno delle aree di connessione naturalistica, in recepimento dell'art. 50 del PTCP, i progetti ed interventi di trasformazione del territorio ammessi dalle diverse discipline di zona dovranno essere attuati previa valutazione di compatibilità che consideri l'incidenza delle trasformazioni e quantifichi le misure compensazione ambientale necessarie a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, con particolare riferimento alla eventuale sottrazione di ambienti naturali e/o seminaturali quali siepi arboree, filari alberati, aree con presenza di acqua.

In attesa dell'approvazione del PI, adeguato alle direttive della Variante n. 2 al PAT, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni per le aree definite quali corridoi ecologici e isole ad elevata naturalità:

- vanno conservati gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari;
- vanno conservati i nuclei boscati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi; la loro trasformazione nel rispetto della LR 52/78 dovrà prevedere una misura compensativa nella misura di 1 a 2.

Entro gli ambiti della rete ecologica non sono consentiti interventi che possano occludere completamente o limitare significativamente la permeabilità della rete stessa e la chiusura dei varchi ecologici. Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti inalterata e/o accresciuta.

CAPO V – MOBILITA'

Art. 3.5.1 - Infrastrutture della mobilità

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13 – **PTCP NT art. 78**

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT ha individuato i seguenti interventi infrastrutturali sulla rete della mobilità per perseguire gli obiettivi strategici di miglioramento complessivo della viabilità a livello territoriale:

Bretella variante SP. n. 19 Legnaghese in corrispondenza dell'attraversamento del centro capoluogo è finalizzata a dirottare il traffico su un percorso a est dell'abitato sino alla zona produttiva esistente.

Riqualificazione tratto SP. n. 19 Legnaghese relativo all'attraversamento del centro abitato con gli opportuni interventi di messa in sicurezza degli incroci esistenti, l'ammodernamento delle reti tecnologiche e interventi di arredo per garantire la riqualificazione complessiva della qualità urbana della principale strada di accesso al capoluogo.

Direttive

Il Piano degli Interventi provvederà a:

a) riorganizzazione gerarchica della rete stradale esistente, garantendo l'eliminazione dei punti critici e le azioni finalizzate alla sicurezza stradale.

b) differenziare gli interventi di riqualificazione e razionalizzazione della rete stradale indicati al precedente punto al fine di privilegiare la funzione attribuita; particolare attenzione dovrà essere riservata agli interventi di mitigazione ambientale sulla rete di collegamento intercomunale in considerazione della consistenza dei volumi di traffico e del rapporto delle arterie con i fronti edificati e con il territorio aperto.

Il Comune, in coordinamento con la Regione e la Provincia, favorisce l'integrazione tra trasporti privati e trasporti pubblici, attraverso interventi volti a rendere l'uso del trasporto pubblico competitivo rispetto al trasporto privato, soprattutto per le esigenze del pendolarismo casa-lavoro.

I progetti e gli interventi finalizzati alla concreta realizzazione delle direttive del presente articolo saranno sottoposti a procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della normativa vigente.

Prescrizioni e Vincoli

Modifiche alla rete di scala territoriale costituiscono variazione al PAT e potranno essere introdotte nel rispetto della vigente legislazione in materia di opere pubbliche.

Modifiche alla rete di collegamento intercomunale, da concordarsi con gli enti proprietari o gestori, potranno essere indicate dal PI senza necessità di variare il PAT.

L'attuazione delle previsioni vigenti e la previsione di nuove opere viarie locali o di percorsi ciclopeditoni, non costituiscono varianti al PAT.

Ulteriori disposizioni a recepimento del PTCP

La Variante 2 al PAT ad integrazione delle disposizioni normative soprariportate elenca le seguenti prescrizioni:

1. L'accesso alla rete viaria principale potrà avvenire solamente attraverso svincoli con viabilità pubblica di vario rango, escludendo accessi privati, eventualmente da servirsi attraverso controstrade da ricondurre agli svincoli regolamentari.
2. Sulle strade ad una corsia per ogni senso di marcia sarà possibile la realizzazione di impianti di rifornimento carburanti solamente se rispondenti alle norme vigenti in materia prevedendo necessariamente, salva impossibilità tecnica, la predisposizione di impianti fronteggianti, anche se sfalsati, e visibili nei due sensi di marcia in modo da evitare l'attraversamento dei flussi di traffico.

Art. 3.5.2 - Piste ciclopedonali

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT riporta i percorsi ciclopedonali di carattere territoriale censiti nella Carta dei percorsi cicloturistici della Pianura Veronese edita dal Gruppo di Azione Locale (G.A.L.) della Pianura Veronese:

- 19 – Anello Arcole;
- 20 – Anello Albaredo

Direttive

Il PI preciserà, anche mediante uno specifico piano dei percorsi Pedonali e Ciclabili, la rete continua di collegamenti che deve essere progettata in modo da garantire sicurezza e fluidità all'utenza, soprattutto nei nodi di intersezione con la viabilità motorizzata. Gli itinerari potranno essere integrati da attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione, il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con gli altri mezzi di trasporto.

Il PI potrà indicare soluzioni circa:

- i materiali di costituzione dei percorsi
- il riutilizzo di tratti di viabilità minore esistenti
- la componente vegetale di affiancamento (filari, fasce boscate ecc)
- la mitigazione e l'inserimento in ambito urbano
- la costituzione di ambiti di sosta

Prescrizioni e Vincoli

I tracciati indicati nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, impongono un vincolo di salvaguardia dall'edificazione e dalla realizzazione di opere quali recinzioni, sbarramenti ecc. che ne possano compromettere la continuità.

CAPO VI – INDIRIZZI E CRITERI GENERALI

Art. 3.6.1 Indirizzi e criteri per gli interventi di compatibilità idraulica

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13
Delibera della Giunta Regionale n. 1322 del 10/05/2006
Delibera della Giunta Regionale n. 1841 del 19/06/2007

Rif. Cartografia:

Tav. 2 Carta della Fragilità

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

VC01 Relazione di Compatibilità Idraulica;

VC02 Schede idrauliche interventi;

VC03 Individuazione interventi e vulnerabilità;

Parere di compatibilità idraulica Genio Civile di Verona.

Contenuto

Il P.A.T. ha individuato la rete idrografica ed idraulica principale e minore del territorio in esame, compresi i pozzi e le sorgenti. Sono evidenziate, inoltre, le possibili aree di esondazione, così come dedotte dal PAI (Piano stralcio per la tutela del rischio idrogeologico del bacino dell'Adige) e dal PAVGV, e dalle indicazioni fornite dal consorzio competente:

- Consorzio di bonifica Alta Pianura Veneta;

Con il P.A.T., si è affrontata una prima analisi di compatibilità idraulica delle aree oggetto di trasformazione urbanistica con la redazione di una specifica scheda per ogni intervento previsto.

I dati assunti nello studio sono indicativi, visto che al momento attuale, risulta nota la sola superficie complessiva prevista delle aree in questione, ma non l'utilizzo finale delle stesse; più precisamente, si è operata una quantificazione di massima del volume d'invaso temporaneo totale e per unità di superficie delle aree sulla base di ipotesi in merito alla ripartizione fra settori permeabili, semipermeabili ed impermeabili, fornendo, nel contempo, alcune indicazioni per i possibili interventi di mitigazione e/o compensazione idraulica, da definire nella successiva fase di studio di compatibilità idraulica di dettaglio.

Direttive

In sede di PI si dovranno approfondire e precisare le seguenti specifiche tecniche in riferimento alla Relazione di Valutazione di Compatibilità Idraulica contenuta nel PAT:

Di ogni intervento deve essere verificata l'ammissibilità, considerando le interferenze tra i dissesti idraulici presenti e le destinazioni o trasformazioni d'uso del suolo collegate all'attuazione della variante;

Il progetto di trasformazione dell'uso del suolo, che provochi una variazione di permeabilità superficiale, deve prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'“invarianza idraulica”.

Le misure compensative da adottare sono individuate nelle singole schede di intervento.

Prescrizioni e Vincoli

Ai sensi dell'Allegato A Dgr n. 1322 del 10 maggio 2006, nell'ambito del PI, in cui si andranno a localizzare puntualmente le trasformazioni urbanistiche, dovrà essere redatto uno studio con lo sviluppo necessario ad individuare le misure compensative ritenute idonee a garantire l'invarianza idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure compensative sarà sviluppata nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi

Devono essere integralmente recepite le prescrizioni rilasciate dal Genio civile con parere prot. 17736 del 13.01.2012 e dal Consorzio di Bonifica con parere prot. 19664 del 23.12.2011 per la Valutazione di Compatibilità idraulica del PAT.

Art. 3.6.2 - Indirizzi e criteri per la perequazione urbanistica, la riqualificazione ambientale e l'applicazione del credito edilizio

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 36, e art. 17 comma 5 lett. e).

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Perequazione urbanistica

Il P.A.T determina la quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dallo stesso PI, da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste, anche con compensazione tra le diverse ATO ma nel rispetto dei limiti di dimensionamento di ciascuna, attraverso le seguenti forme:

- realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree eccedenti i minimi di legge e/o corresponsione dell'equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004.
- cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.r. 11/04;

Riqualificazione ambientale e credito edilizio

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

Il PAT, ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004, individua gli immobili incongrui a cui rendere eventualmente applicabile il credito edilizio, quali:

- gli allevamenti zootecnici intensivi non compatibili con lo sviluppo insediativo previsto a cui attribuire un credito edilizio per il trasferimento o la dismissione dell'immobile;
- le attività produttive non compatibili con il tessuto insediativo esistente a cui attribuire un credito edilizio per la dismissione dell'immobile e l'eventuale trasferimento dell'attività all'interno degli ambiti espressamente destinati agli insediamenti produttivi, e/o gli ambiti che il PAT individua come linee preferenziali di sviluppo delle funzioni produttive;
- gli immobili insediati sul territorio agricolo in ambiti di interesse paesaggistico ed ambientale che inibiscono la percezione e la comprensione dello spazio aperto, a cui applicare un credito edilizio per la realizzazione di opere di mitigazione e/o di riqualificazione paesaggistica e ambientale.

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

Il PI può individuare ulteriori eventuali opere incongrue non individuate dal PAT, di minore entità, dove poter applicare il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:

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

- altri interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio.

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

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

In particolare per ciò che attiene il riconoscimento di crediti edilizi per la demolizione di edifici specialistici ad uso di allevamento, il PI individua una proporzionalità tra volume esistente da demolire e volume riconosciuto come credito edilizio, decrescente in funzione dell'ampiezza del volume esistente e comunque entro il limite massimo di credito riconoscibile per ciascun allevamento di 3.000 mc.

In ogni caso il credito edilizio non potrà superare il volume dell'edificio incongruo da demolire.

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

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.

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

Art. 3.6.3 - Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale.

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 40

Rif. Cartografia:

Tav. 2 Carta della Invarianti

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Il PAT riconosce gli edifici di tutela al fine di garantire un'adeguata valorizzazione e riqualificazione.

L'individuazione di tali manufatti e le modalità di tutela e valorizzazione sono precisate dal PI nel rispetto delle direttive che seguono.

Direttive

Il PI deve condurre un'attenta ricognizione sia sui fabbricati già schedati, anche se non individuati dal PAT, come beni ambientali nei previgenti Piani, sia sulla permanenza di tutti gli edifici censiti almeno a partire dal Catasto di impianto Austriaco in quanto testimonianza dell'originario sistema insediativo, e quelli realizzati successivamente che presentino caratteristiche meritevoli di conservazione perché espressione di particolari movimenti di architettura o in quanto riproponenti forme di architettura tradizionale.

A ciascun fabbricato, o sua porzione, così individuato sarà assegnato un grado di tutela in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali a prescindere dalla specifica qualità architettonica; il P.I., previa verifica di tutti gli interventi già previsti, uniforma le categorie di intervento previgenti ai gradi di tutela sotto descritti.

L'intervento edilizio ammesso, nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42) dovrà risultare conforme al grado di protezione attribuito.

Vengono definiti i seguenti 5 gradi di tutela:

Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

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

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

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

Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

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

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

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

Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

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

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;

- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale

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

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

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

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

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

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

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

Il PI, previa ricognizione degli interventi già previsti, uniforma le categorie di intervento previgenti ai gradi di tutela sopra descritti.

Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione

Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del PI, il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici 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.

Prescrizioni e vincoli

In applicazione a quanto previsto dall'art. 40, comma 3 lett. c) della LR 11/04, gli edifici oggetto di tutela individuati come invariati nel PAT, possono essere assoggettati dal PI a grado di tutela n. 1 o n. 2 .
Prima dell'approvazione del PI sono confermate le vigenti tipologie di intervento.

Art. 3.6.4 Indirizzi e criteri per la procedura dello sportello unico

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, D.P.R. 160/2010, L. 241/1990, DGRV n.832 del 15.03.2010.

Contenuto

Le procedure previste dal D.P.R. 160/2010 per i progetti che comportino varianti al P.A.T., vanno preventivamente coordinate mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento.

Per i progetti che comportino modificazioni al P.I., previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.

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

Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del P.I., la determinazione costituisce adozione di variante al P.I., alla quale si applica la procedura di cui all'art. 18, comma 3, L.R. 11/2004.

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

Direttive

Il P.I. individua e disciplina le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, può individuare e disciplinare puntualmente attività ricadenti in zona propria nonché disciplinare quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e compensazioni, nel rispetto obbligatorio, per quanto compatibile, della Circolare 31.07.2001 n. 16 (approvata dalla Giunta Regionale con DGRV 27.07.2001, n. 2000) e della Circolare 17.01.2007 n. 1 (approvata dalla Giunta Regionale con DGRV 16.01.2007).

attività ricadente in zona propria: attraverso schedatura puntuale comprendente la definizione della destinazione d'uso e l'eventuale variazione dei parametri edificatori di zona nel limite del 100% degli stessi;

attività ricadente in zona impropria (e purché non individuate come opere incongrue o aree di riconversione): attraverso schedatura puntuale comprendente la definizione della destinazione d'uso e dei parametri edificatori che, nel caso di ampliamento, non possono superare il 80% della superficie coperta esistente e comunque fino ad un massimo di 1500mq.

L'accesso agli ampliamenti consentiti dalla procedura dello sportello unico è ammissibile per ogni azienda fino all'esaurimento delle disponibilità di cui ai punti precedenti rispetto allo stato giuridico al momento dell'approvazione del PAT.

Variazioni superiori a quelle sopra indicate sono assoggettate alle procedure previste dal D.P.R. 160/2010 e vanno preventivamente coordinate mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004.

Art. 3.6.5 - Indirizzi e criteri per la localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture ad esse assimilate

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, L.r. 50/2012

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

La localizzazione di grandi strutture commerciali di vendita sarà possibile attraverso il raggiungimento di accordi territoriali fra gli enti interessati tesi al generale obiettivo della perequazione e dell'equilibrio territoriale della tradizionale rete di vendita.

Il PAT, riconoscendo la portata strategica degli assi viari della SP Legnaghese sinistra, limita la possibilità di insediare grandi strutture di vendita all'interno delle ATO 1 e 2.

In accordo con la Provincia potranno essere individuati, nel territorio comunale, ulteriori ambiti per l'insediamento di grandi strutture di vendita purchè appartenenti esclusivamente ai seguenti settori commerciali:

- - mobili,
- - autoveicoli,
- - motoveicoli,
- - legnami,
- - materiali edili,
- - nautica.

Direttive

L'individuazione di ambiti per l'insediamento di strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 2.500 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 geomorfologica;

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, soprattutto connesse alla tutela della risorsa idrica.

Tale individuazione dovrà comunque derivare dal raggiungimento di accordi territoriali tra gli enti interessati tesi al generale obiettivo della perequazione e dell'equilibrio territoriale della tradizionale rete di vendita secondo le linee guida che saranno concordate.

Gli ambiti individuati quali grandi strutture di vendita e di altre strutture ad esse assimilate, dovranno essere sottoposti ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e dell'art. 40 della LR 13/2012 a verifica di assoggettabilità a procedura VAS.

Prescrizioni e vincoli

In assenza dell'adeguamento al PAT si applica la disciplina previgente.

Art. 3.6.6 – Indirizzi e criteri per la localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica e determinazione delle fasce di rispetto

Rif. Legislativo: L.R. 29/93 e succ. modif. – L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q) - L. 36/2001 - decreto legislativo n. 259 del 2003 - D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Contenuto

La definizione dei criteri di localizzazione e delle fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da sorgenti della telefonia cellulare ed impianti di comunicazione elettronica.

Direttive

Nel perseguire gli obiettivi di qualità, i criteri localizzativi si dovrà escludere l'installazione degli impianti, fatti salvi i casi di documentate impossibilità alternative, nei seguenti siti elencati in ordine di importanza decrescente:

- a) ospedale, case di cura e di riposo, scuole e asili e relative pertinenze;
- b) aree caratterizzate da densità abitativa superiore a 1,5 mc/mq;
- c) infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso (attività commerciali o direzionali);
- d) immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale.

Dovrà essere privilegiata la localizzazione degli impianti nell'ambito di un piano annuale o pluriennale, concertato tra il Comune e soggetti gestori degli impianti escludendo quelli che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di “consumo” o alterazione di risorse territoriali e ambientali o che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili.

Prescrizioni e vincoli

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate per un periodo non inferiore a quattro ore continuative. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

Art. 3.6.7 - Indirizzi e criteri per la sostenibilità in edilizia

Rif. Legislativo: direttiva 2002/91/CE, D.Lgs.192/05, L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio

Contenuto

Coerentemente con gli obiettivi generali del PAT di incentivazione alla realizzazione di edilizia con contenuti di risparmio energetico e sostenibilità ambientale, perseguendo, inoltre, il principio della qualità architettonica il P.I. indica le misure per migliorare la qualità dell'abitare oltre a quelle per migliorare il rendimento energetico degli edifici.

Il P.I. incentiva l'edilizia di qualità ecosostenibile ricorrendo anche all'istituto del credito edilizio, prevedendo premi in termini volumetrici ed economici, fermo restando la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale dell'uso del convenzionamento e di procedure di evidenza pubblica:

- privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invariati e le tutele previste dal P.A.T., e prevedendo l'adozione di idonee misure mitigative e/o compensative;
- privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto ambientale e paesaggistico, che utilizzino materiali biocompatibili, ed impieghino fonti di energia rinnovabile e tecnologie per il risparmio energetico.

Per il riconoscimento degli incentivi il P.I. prevede obiettivi misurabili, standard oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole penali per inadempimento, che annullino i profitti derivati dagli incentivi concessi.

Direttive

Il P.I. indica le misure di sostenibilità ambientale in edilizia definendo:

a) ambito di applicazione delle misure sostenibili, specifiche per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e per gli interventi sul patrimonio esistente, distinte per settore residenziale e produttivo, e per tipologia d'uso pubblica e privata;

b) le misure applicative obbligatorie e quelle volontarie;

c) - le condizioni di incentivazione e gli incentivi da adottare nell'applicazione delle misure, sotto forma di:

- crediti edilizi in termini volumetrici;
- favorevoli condizioni per l'accorpamento e/o ampliamento dei volumi;
- riduzione degli oneri amministrativi;
- scomputo di superficie e di volume;
- etichette di certificazione di qualità.

Inoltre il P.I. deve indicare i requisiti prestazionali ed i metodi di verifica delle misure di sostenibilità per :

a) edificio . misure necessarie a ridurre il consumo di energia e fissa i valori limite del fabbisogno annuo di energia primaria;

b) energia . misure volte all'impiego di fonti rinnovabili ed alla riduzione di quelle non rinnovabili:

- per le fonti energetiche rinnovabili individua le tipologie, gli impieghi e le possibili forme di convenzionamento per l'attuazione e la gestione;
- per l'acqua definisce le azioni volte alla riduzione dei consumi ed al recupero dell'acqua meteorica;

c) spazi esterni . misure che permettono la riduzione delle temperature superficiali, migliorano il comfort esterno e la sicurezza degli utenti:

- per il verde privato fissa le regole per massimizzare l'ombreggiamento estivo degli spazi esterni, delle pareti e della copertura degli edifici, e le possibili forme di accordo per l'esecuzione;
- per gli spazi ed i parcheggi pubblici indica le norme per massimizzare l'ombreggiamento estivo;
- definisce tipologie di materiali idonei a aumentare l'albedo e la permeabilità del suolo;
- per i percorsi pedonali e ciclistici specifica la tipologia necessaria a garantire il minor impatto acustico e visivo, e la maggior sicurezza degli utenti;

d) certificazione . misure atte ad assicurare la qualità dell'edificato e dell'efficienza energetica.

Prescrizioni e vincoli

La formazione dei crediti edilizi e le altre forme incentivanti di cui al presente articolo, vengono accreditate successivamente all'approvazione dello specifico regolamento.

Art. 3.6.8 - Indirizzi e criteri per l'edilizia residenziale pubblica

Rif. Legislativo: Legge n. 179/1992, L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio

Contenuto

Coerentemente con gli obiettivi generali del PAT il P.I. indica le misure e gli interventi da attuare per migliorare la qualità dell'abitare con riferimento al “Piano casa per la famiglia” inteso come programmazione territoriale che favorisca insediamenti di edilizia pubblica e convenzionata con assegnazione prioritaria alle giovani coppie.

Direttive

Il P.I. indica le misure da attuare nel rispetto dei seguenti principi:

- a. agevolazioni, in materia di oneri di urbanizzazione e di costo delle aree per chi costruisce riservando una quota di alloggi da destinare alla locazione o futura vendita a favore di giovani coppie.
- b. Incentivi alla predisposizione di abitazioni che tengano conto degli spazi necessari a una famiglia che cresce o a una famiglia “allargata” che si prenda cura dei genitori o parenti anziani; programma della casa che cresce con la famiglia; programma della casa solidale (la possibilità di avere la casa in prossimità di parenti stretti, in particolare nel caso di figli e genitori anziani).
- c. Politiche di accesso alla casa con affitti “sostenibili”.
- d. Incentivi fiscali e normativi per i vari programmi e misure di sostegno.

Art. 3.6.9 – Indirizzi e criteri per le mitigazioni ambientali

Contenuto

La VAS del PAT prescrive l'attuazione di specifiche azioni di mitigazione ambientale.

Direttive

Al fine di mitigare l'effetto dell'urbanizzazione e rendere meno evidente il limite fra il contesto urbano e il sistema ambientale, il PAT promuove i seguenti interventi:

- Realizzazione di fasce boscate di specie autoctone della larghezza minima pari a 3 metri interposte tra i PUA (Piani Urbanistici Attuativi) e il territorio agricolo circostante, tra i PUA e gli elementi della rete ecologica, tra PUA residenziali e produttivi.
- Realizzazione, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica, di fasce tampone alberate lungo i principali corsi d'acqua.
- All'interno di ciascun programma complesso almeno il 50% delle aree a servizi previste dovrà essere destinato a verde sia attrezzato che ambientale, con piantumazione esclusiva di specie autoctone.
- Creazione di barriere verdi lineari lungo le principali arterie viarie in grado di assorbire gli inquinanti atmosferici e di mitigare l'inquinamento acustico.

Prescrizioni e vincoli

Coerentemente con gli obiettivi generali del PAT e della VAS il P.I. indica le misure e gli interventi da attuare per mitigare gli effetti negativi previsti dalle singole azioni.

Art. 3.6.10 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica

Contenuto

Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare

tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

Direttive

Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali indicate (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

PROPOSTA DI INDICATORI PER IL PROGRAMMA DI MONITORAGGIO DEL PAT DI ALBAREDO D'ADIGE						
FAMIGLIA	MATRICE	INDICATORE	U.M.	VERIFICA	AUTORITÀ PREPOSTA AD EFFETTUARE LE MISURAZIONI	OGGETTIVI
PRESSIONE	ARIA	Censimento delle emissioni in atmosfera delle attività	Descrizione Mappatura	Annuale	Provincia di Verona/ARPAV	Monitorare le sorgenti puntuali di inquinamento dell'atmosfera
	ACQUA	Consumi domestici di acqua potabile	mc/anno l/ab/g	Annuale	Ente gestore	Verificare l'uso della risorsa idrica in funzione del carico insediativo
	SUOLO BIODIVERSITÀ	SAU consumata	mq/anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige	Documentare il consumo annuo di superficie agricola in rapporto a quanto previsto per il decennio
	SUOLO SOTTOSUOLO	Variazione della permeabilità del suolo	mq/anno Descrizione	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige	Documentare gli interventi di incremento – riduzione delle superfici permeabili nelle aree urbanizzate
	INQUINANTI FISICI	Esposizione alle sorgenti di inquinamento acustico	mq/anno Descrizione	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige	Verificare l'aumento dei fattori di esposizione delle superfici residenziali secondo il piano di zonizzazione acustica, opportunamente aggiornato
	ECONOMIA E SOCIETÀ	Produzione totale rifiuti urbani e sua disarticolazione merceologica	Kg/anno	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige/Ente gestore	Verificare la corretta gestione del ciclo dei rifiuti
STATO	ARIA	Concentrazione di inquinanti in atmosfera	Varie	Ad ogni aggiornamento del dato da parte di ARPAV	ARPAV	Monitorare lo stato di qualità dell'aria
	INQUINANTI FISICI	Emissioni da impianti di illuminazione pubblica	Varie	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige	Contenimento dell'inquinamento luminoso
	ECONOMIA E SOCIETÀ	Indicatori demografici (residenti, numero di famiglie, saldo naturale-migratorio, stranieri residenti)	n.	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige	Documentare l'andamento demografico con l'obiettivo di adeguare eventualmente il dimensionamento del Piano alle necessità
	ECONOMIA E SOCIETÀ	Residenti nel capoluogo e nelle frazioni	n./località Descrizione	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige	Registrare le dinamiche residenziali nei centri storici e nelle frazioni con l'obiettivo

						di tutelarne la residenzialità
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Volume residenziale	mc/anno	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige	Rappresentare il volume destinato alla residenza con lo scopo di monitorare il dimensionamento del PAT
	BIODIVERSITÀ	Disponibilità di verde fruibile	mq/ab	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige	Indicare la dotazione pro capite di aree a verde pubblico a disposizione della popolazione residente
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Accessibilità a servizi ed attrezzature	n.	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige	Esprimere il rapporto tra il numero di persone residenti entro un raggio di 300 m da attrezzature o spazi aperti di uso pubblico > 5.000 mq e la popolazione totale
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Mobilità ciclopedonale	Km/anno Descrizione Mappatura	Biennale	Comune di Albaredo d'Adige	Documentare la realizzazione di nuovi tratti in modo da formare una rete continua
RISPOSTA	ACQUA SUOLO SOTTOSUOLO	Allacciamenti alla rete fognaria	n./anno Descrizione	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige/Ente gestore	Verificare dello stato del servizio
	ACQUA SUOLO SOTTOSUOLO	Interventi per la laminazione delle acque di precipitazione meteorica	mc/anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige	Individua il volume di acqua invasata al fine di rispondere al principio dell'invarianza idraulica
	ARIA BIODIVERSITÀ	Interventi di potenziamento ed implementazione dei corridoi ecologici e di mitigazione ambientale	ml/anno mq/anno Descrizione	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige	Documentare gli interventi di valorizzazione della naturalità degli ambiti individuati nella Carta della Trasformabilità, in particolare in riferimento alla rete ecologica e agli interventi di mitigazione ambientale
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Recupero e consolidamento del centro storico	mq/anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige	Esprimere il rapporto tra estensioni di aree interessate da interventi di recupero del centro storico e ambiti in adiacenza ad esso rispetto al totale della superficie del centro storico e delle aree limitrofe coinvolte
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Recupero di aree occupate da edifici incongrui o elementi di degrado	n./anno	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige	Documentare gli interventi di demolizione rispetto al totale Di quelli individuati dal PAT
	INQUINANTI FISICI	Redazione “Regolamento comunale per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento luminoso”	Descrizione	-	Comune di Albaredo d'Adige	Riduzione dell'inquinamento luminoso e razionalizzazione dei consumi sul territorio comunale attraverso il miglioramento delle

						caratteristiche costruttive e dell'efficienza degli apparecchi, l'impiego di lampade a ridotto consumo ed elevate prestazioni illuminotecniche
	ECONOMIA E SOCIETÀ	Raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani	%	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige/Ente gestore	Verificare la corretta gestione del ciclo dei rifiuti
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Valorizzazione della concentrazione abitativa	%	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige	Descrivere il rapporto tra volume residenziale realizzato in ambiti di completamento e ristrutturazione urbanistica confrontandolo con quello realizzato nelle zone di espansione
	ARIA BIODIVERSITÀ	Equilibrio ambientale degli insediamenti produttivi	% Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige	Esprimere il rapporto fra superficie fondiaria e opere di compensazione e mitigazione ambientale nelle nuove aree produttive
	ARIA ACQUA	Interventi di bioedilizia	n./anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige	Verificare il contributo al risparmio idrico ed energetico
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica	n./anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige	Monitorare l'housing sociale
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Interventi sottoposti a Procedure di VINCA	n. Descrizione	Annuale	Comune di Albaredo d'Adige	Verificare l'applicazione di strumenti preventivi per la tutela ambientale

Prescrizioni

Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.

Nella fase di attuazione del PAT tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.”.

L'amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Verona, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

In sede di monitoraggio dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

Art. 3.6.11 – Indirizzi e criteri per il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico

Rif. Legislativo: LR n.17 del 07/08/2009; LR n.22 del 27/06/97.

Prescrizioni

Coerentemente con gli obiettivi generali il PAT , sino all'approvazione del Piano Comunale dell'Illuminazione Pubblica, fornisce le seguenti prescrizioni:

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

Art. 3.6.12 – Indirizzi e criteri per le opere di mitigazione e compensazione

Contenuto

Il procedimento di VAS ha proposto misure di mitigazione e criteri atti a evitare o ridurre gli impatti dei piani e dei programmi.

La valutazione gerarchica del metodo Saaty ha evidenziato alcune criticità che nel dettaglio sono illustrate al cap. 15 del Rapporto Ambientale.

Direttive

Come forma di prevenzione e protezione dell'ambiente il PAT determina i seguenti indirizzi da sviluppare con il PI:

- l'utilizzo di impianti di riscaldamento e raffrescamento ad alto rendimento e a basso potenziale inquinante (impianti di cogenerazione, impianti ad energia solare, geotermia, ecc.);
- la definizione di standards minimi energetici e di prestazioni termiche minime per gli edifici;
- la collocazione di macchie boschive dense all'interno dell'insediamento in grado di metabolizzare le sostanze inquinanti emesse;
- la collocazione di barriere verdi lineari lungo le principali arterie viarie in grado di assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera e migliorare l'ambiente acustico;
- la determinazione dei volumi di traffico e lo sfruttamento di alternative di mobilità sostenibile.

In particolare la Valutazione Ambientale Strategica prescrive la realizzazione di fasce boscate di specie autoctone della larghezza minima pari a 3 metri interposte tra i PUA (Piani Urbanistici Attuativi) e il territorio agricolo circostante, tra i PUA e gli elementi della rete ecologica, tra PUA residenziali e produttivi, nonché lungo le principali infrastrutture viarie di collegamento esistenti e di progetto (anche all'interno di svincoli, aree intercluse e rotonde che sarà cura del Piano degli Interventi individuare puntualmente).

Oltre alle fasce perimetrali di mitigazione, all'interno di ciascun programma complesso individuato dal PI almeno il 50% delle aree a servizi previste dovrà essere destinato a verde sia attrezzato che ambientale, con piantumazione esclusiva di specie autoctone.

TITOLO IV – NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI

Art. 4.1 - Entrata in vigore del PAT

Ai sensi del comma 5bis, art. 48, LR 11/2004 e s.m.i., a seguito dell'entrata in vigore del PAT, il Piano Regolatore Generale vigente diventa il Piano degli Interventi, per le sole parti compatibili con il PAT.

Ai sensi del comma 11, art. 14 della LR 11/2004, l'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della LR 11/2004, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI, possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- 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 DPR 8 giugno 2001, n. 327 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e della 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 ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni di piano, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

In sede di approvazione del PAT, a far data dalla entrata in vigore dello stesso, dovrà essere adeguato il dimensionamento in relazione all'attività edilizia ed urbanistica intervenuta. Tale operazione di aggiornamento andrà periodicamente condotta (almeno annualmente) per rendere congruenti le previsioni del PAT con il PI.

Art. 4.2 - Norme di salvaguardia

NORME GENERALI

Ai sensi dell'art. 29 LR 11/2004, dalla data dell'adozione del PAT, nonché delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 – Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori e successive modificazioni. Il periodo massimo è di cinque anni, quando lo strumento sia stato trasmesso per l'approvazione entro un anno dall'adozione e, in ogni altro caso, di tre anni.

NORME DI SALVAGUARDIA DEL PTRC ADOTTATO

Le previsioni del PTRC adottato dalla Regione Veneto con Deliberazione della Giunta Regionale n.372 del 17.02.2009 comportano l'applicazione delle misure di salvaguardia.

Le previsioni introdotte nel PAT a seguito del recepimento delle previsioni degli strumenti di livello superiore adottati sono da ritenersi efficaci se confermate in sede di approvazione definitiva degli stessi.

MODIFICHE CONSEQUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione e/o approvazione del PAT modificando quelle richiamate. Tali modifiche non costituiscono variante al PAT.

PIANIFICAZIONE VIGENTE

Ai sensi del comma 11, art 14, LR 11/2004, l'approvazione del PAT, comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

L'approvazione del PAT comporta la decadenza dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.

Fino all'entrata in vigore del PI sono fatte salve le capacità edificatorie del PRG vigente.