



Comune di
**Isola
Rizza**



Comune di
**San Pietro
di Morubio**

Provincia di
Verona

P.A.T.I.

Elaborato

NT

Scala

Norme Tecniche

Intero Territorio del P.A.T.I.



GRUPPO DI LAVORO

Progettisti incaricati

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

Valutazione Ambientale Strategica

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

Analisi Geologiche

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

Analisi Agronomiche

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

Valutazione VINCA

Ing. Mario Medici
Arch. Emanuela Volta

Valutazione Compatibilità Idraulica

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

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Comune di Isola Rizza
Sindaco Elisa De Berti

Regione Veneto
Direzione Urbanistica

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

Comune di San Pietro di Morubio
Sindaco Giorgio Malaspina

Provincia di Verona
Servizio Urbanistica

37132 Verona
Via Mons. Giacomo Gentilin, 62

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti incaricati

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

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

con collaboratore
geom. Fabiano Zanini

Analisi Geologiche

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

con collaboratore
dott. Tomaso Bianchini

Analisi Agronomiche

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

con collaboratore
Dott. For. Giovanni Zanoni

Valutazione Ambientale strategica

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

con collaboratore
Dott. Agnese Tosoni

Valutazione VINCA

ING. MARIO MEDICI
ARCH. EMANUELA VOLTA

STUDIO MEDICI

Valutazione Compatibilità idraulica

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

con collaboratore
dott. Tomaso Bianchini

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
<i>Art. 1 - Contenuti del PATI</i>	<i>7</i>
<i>Art. 2 - Elaborati del PATI</i>	<i>9</i>
<i>Art. 3 - Disposizioni transitorie e di salvaguardia</i>	<i>10</i>
 TITOLO II - ASSETTO DEL TERRITORIO	 12
<i>Art. 4 - Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali</i>	<i>12</i>
<i>Art. 4.1 - Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto</i>	<i>12</i>
<i>Art. 4.2 - Invarianti</i>	<i>13</i>
<i>Art. 4.3 - Fragilità</i>	<i>14</i>
<i>Art. 4.4 - Azioni strategiche, Valori e tutele e Sistema relazionale</i>	<i>14</i>
<i>Art. 5 - Assetto del territorio e definizione degli obiettivi locali.....</i>	<i>15</i>
 TITOLO III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO	 16
CAPO I – VINCOLI, ELEMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E FASCE DI RISPETTO	16
<i>Art. 6 – Vincoli</i>	<i>17</i>
<i>Art. 6.1 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua</i>	<i>17</i>
<i>Art. 6.2 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - elementi puntuali e ambiti</i>	<i>18</i>
<i>Art. 6.3 - Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e O.P.C.M. 3519/2006</i>	<i>18</i>
<i>Art. 7 - Pianificazione di livello superiore</i>	<i>19</i>
<i>Art. 7.1 - Ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi o riserve naturali, archeologiche e a tutela paesaggistica</i>	<i>19</i>
<i>Art. 7.2 - Piano d'area "Pianure e Valli Grandi Veronesi" adottato – Intero territorio</i>	<i>19</i>
<i>Art. 7.3 - Centri Storici</i>	<i>20</i>
<i>Art. 8 - Altri elementi di vincolo</i>	<i>20</i>
<i>Art. 8.1 - Idrografia/Fasce di rispetto</i>	<i>20</i>
<i>Art. 8.2 - Viabilità/Fasce di rispetto</i>	<i>21</i>
<i>Art. 8.3 - Ferrovia/Fasce di rispetto</i>	<i>22</i>
<i>Art. 8.4 - Elettrodotti/Fasce di rispetto</i>	<i>23</i>
<i>Art. 8.5 - Gasdotti/Fasce di rispetto D.M. 24/11/1984</i>	<i>24</i>
<i>Art. 8.6 – Depuratori e impianti tecnologici/Fasce di rispetto</i>	<i>25</i>
<i>Art. 8.7 - Cimiteri/Fasce di rispetto</i>	<i>25</i>
<i>Art. 8.8 – Aree a rischio di incidente rilevante</i>	<i>26</i>
<i>Art. 8.9 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico/Fasce di rispetto</i>	<i>27</i>
<i>Art. 8.10 - Allevamenti zootecnici intensivi</i>	<i>27</i>
CAPO II - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLE INVARIANTI	30
<i>Art. 9 - Invarianti</i>	<i>30</i>
<i>Art. 9.1 - Invarianti di natura geologica</i>	<i>30</i>
<i>Art. 9.1.1 - Paleoalvei</i>	<i>30</i>
Art. 9.2 - Invarianti di natura paesaggistica	31
<i>Art. 9.2.1 – Ambiti di natura paesaggistica</i>	<i>31</i>
<i>Art. 9.2.2 – Filari alberati e siepi campestri</i>	<i>32</i>
<i>Art. 9.2.3 – Giardini e parchi storici</i>	<i>33</i>

Art. 9.2.4 – Giardino botanico di San Pietro	33
Art. 9.3 - Invarianti di natura ambientale	34
Art. 9.3.1 – Ambiti di natura ambientale	34
Art. 9.3.2 – Corsi e specchi d'acqua principali	35
Art. 9.4 - Invarianti di natura storico-monumentale	35
Art. 9.4.1 - Ambiti di natura storico-monumentale.....	36
Art. 9.4.2 - Elementi puntuali di natura storico-monumentale.....	36
Art. 9.5 - Invarianti di natura agricolo-produttiva.....	37
Art. 9.5.1 – Aree ad elevata utilizzazione agricola	37
CAPO III - AMBITI DELLA FRAGILITA'	39
Art. 10 - Fragilità.....	39
Art. 10.1 - Compatibilità geologica.....	39
Art. 10.1.1 - Aree idonee, idonee a condizione e non idonee	39
Art. 10.2 - Aree soggette a dissesto idrogeologico	41
Art. 10.2.1 - Aree esondabili o a periodico ristagno idrico.....	41
Art. 10.3 - Altre componenti di fragilità ambientale	42
Art. 10.3.1 - Corsi e specchi d'acqua.....	42
Art. 10.3.2 –Idrografia/Zone di tutela.....	44
Art. 10.3.3 - Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna	45
Art. 10.3.4 - Aree a rischio archeologico.....	45
CAPO IV – AMBITI DELLA TRASFORMABILITA'	47
Art. 11 - Azioni strategiche del sistema insediativo.....	47
Art. 11.1 - Ambiti di urbanizzazione consolidata	47
Art. 11.2 - Ambiti di edificazione diffusa	50
Art. 11.3 – Aree idonee per interventi diretti allo sviluppo della qualità urbana e territoriale.....	53
Art. 11.3.1 – Aree di riqualificazione e riconversione.....	55
Art. 11.3.2 – Aree di miglioramento della qualità urbana	56
Art. 11.4 - Opere incongrue	56
Art. 11.5 - Limiti fisici alla nuova edificazione.....	57
Art. 11.6 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	58
Art. 11.7 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso	61
Art. 11.8 - Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti e di previsione	64
Art. 12 – Valori e tutele	65
Art. 12.1 - Centri Storici e Corti rurali	65
Art. 12.2 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale delle Ville Venete.....	67
Art. 12.3 - Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico- culturale	68
Art. 12.4 - Complessi a valore testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati	69
Art. 12.5 – Pertinenze scoperte da tutelare	70
Art. 12.6 - Coni visuali	72
Art. 12.7 - Corridoi ecologici	72
Art. 12.8 - Isole a elevata naturalità (Stepping stones)	73
Art. 12.9 - Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)	74
Art. 12.10 – Barriere infrastrutturali.....	75
Art. 12.11 – Ambiti di tutela agricola: la Campagna di Isola Rizza e San Pietro di Morubio	75
Art. 13 - Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale	77

Art. 13.1 - Direttive per la disciplina degli interventi relativi alle Unità Edilizie	78
Art. 13.2 - Unità Edilizie di valore culturale.....	79
Art. 13.3 - Unità Edilizie prive di valore culturale.....	81
Art. 13.4 - Indirizzi di progettazione urbanistica per il PI	81
Art. 14 - Sistema relazionale	85
Art. 14.1 - Viabilità di connessione territoriale ed extraurbana.....	86
Art. 14.2 - Diretrici principali per l'organizzazione delle connessioni urbane	86
Art. 14.3 - Corridoi per infrastrutture di maggior rilevanza	87
Art. 14.4 - Tratti viari sovraccarichi o da potenziare e Connessioni viabilistiche da riorganizzare	88
Art. 14.5 - Attrezzature e servizi di supporto alla mobilità.....	88
Art. 14.6 - Percorsi pedonali/ciclopodoni.....	89

TITOLO IV - PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI PI E PER LA QUALITA' EDILIZIA E URBANISTICO-AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI 91

Art. 15 - Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile	91
Art. 16 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico	92
Art. 16.1 - Mitigazione e Tutela idraulica	92
Art. 16.1bis - Mitigazione ambientale delle strutture	95
Art. 16.2 - Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima.....	96
Art. 16.3 - Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti	96
Art. 16.4 - Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa	97
Art. 16.5 - Mitigazione per le acque reflue di scarico	98
Art. 17 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica	98
Art. 18 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio	100
Art. 19 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica	102
Art. 20 - Direttive per il Piano degli Interventi e Schede Progettuali.....	103
Art. 21 - Applicazione del PATI, criteri e limiti entro i quali il PI può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.....	104
Art. 22 - Requisiti per il benessere abitativo e il risparmio energetico	105
Art. 23 - Eliminato	106
Art. 24 - Compensazione ambientale	106

TITOLO V - IL TERRITORIO AGRICOLO 108

Art. 25 - Il territorio agricolo	108
Art. 25.1 - Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti	108
Art. 25.2 - Edificabilità	110
Art. 25.2.1 - Interventi di trasformazione del territorio agricolo.....	112
Art. 25.2.2 - Miglioramenti fondiari	113
Art. 25.2.3 - Tutela ambientale.....	113
Art. 25.3 - Allevamenti	114
Art. 25.4 - Utilizzo della zona agricola	115

TITOLO VI - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO) 118

Art. 26 - Generalità	118
----------------------------	-----

Art. 26.1 - Dimensionamento	118
Art. 26.2 - Dimensionamento insediativo e dei servizi	120
Art. 26.3 - Direttive generali sugli ATO	121
Art. 27 - <i>Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico</i>	121
Art. 28 - <i>Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo</i>	123
Art. 29 - <i>Schede direttive degli ATO</i>	124

TITOLO VII - NORME E CRITERI GENERALI FINALI 126

Art. 30 - <i>Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate..</i>	126
Art. 31 - <i>Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria</i>	126
Art. 32 - <i>Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 447/98 e s.m.i.</i>	129
Art. 33 - <i>Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati</i>	131
Art. 34 - <i>Criteri per la stipula di Accordi di programma tra soggetti pubblici</i>	133
Art. 35 - <i>Criteri di localizzazione impianti di comunicazione elettronica</i>	133
Art. 35bis - <i>Criteri di localizzazione impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili</i>	134

TITOLO VIII – CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PATI, IN RAPPORTO ALLA VAS 136

Art. 36 - <i>Previsioni di sostenibilità del PATI in rapporto alla VAS</i>	136
--	-----

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti del PATI

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Isola Rizza e San Pietro di Morubio è redatto con i contenuti di cui agli artt. 3, 5, 15 e 16 della L.R. 11/2004.

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

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

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

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

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

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

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

La disciplina del PATI:

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

obiettivi generali: finalità generali che i Comuni di Isola Rizza e San Pietro di Morubio intendono raggiungere attraverso il PATI nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale;

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

Rispetto a tali obiettivi il PATI opera scelte progettuali:

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

La disciplina del PATI si articola in:

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

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

Le varianti al PATI sono adottate e approvate con le procedure di cui all'articolo 15, comma 2 della LRV 11/2004.

Qualora le varianti riguardino il territorio di un solo Comune e non incidano sui contenuti intercomunali del piano, ovvero si rendano necessarie ai soli fini dell'adeguamento alle prescrizioni del PTRC, di Piani d'Area o del PTCP, possono essere approvate dai singoli Comuni con le procedure previste all'articolo 14, LRV 11/2004.

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

Disposizioni per il Piano degli Interventi (PI)

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

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

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

I Piani comunali di zonizzazione acustica dovranno essere adeguati in relazione alle previsioni attuative dei Piani degli Interventi.

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

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

Art. 2 - Elaborati del PATI

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

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

Il PATI è formato dai seguenti elaborati:

a) Relazioni, date da:

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

b) Norme Tecniche costituite da:

- **NT** - **Norme Tecniche.**
- **NT All. A** - **All. A alle Norme tecniche: Tabelle riepilogative e Schede direttive**

c) Elaborati grafici progettuali, predisposti per singolo territorio comunale:

- **Tav. 1** - **CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**, in scala 1:10.000
 - Tav. 1-a – Comune di Isola Rizza
 - Tav. 1-b – Comune di San Pietro di Morubio
- **Tav. 2** - **CARTA DELLE INVARIANTI**, in scala 1:10.000
 - Tav. 2-a – Comune di Isola Rizza
 - Tav. 2-b – Comune di San Pietro di Morubio
- **Tav. 3** - **CARTA DELLE FRAGILITA'**, in scala 1:10.000
 - Tav. 3-a – Comune di Isola Rizza
 - Tav. 3-b – Comune di San Pietro di Morubio
- **Tav. 4** - **CARTA DELLA TRASFORMABILITA'**, in scala 1:10.000 contenente le Azioni strategiche, Valori e Tutele e il Sistema Relazionale
 - Tav. 4-a – Comune di Isola Rizza
 - Tav. 4-b – Comune di San Pietro di Morubio

d) Elaborati VAS Valutazione Ambientale Strategica.

- **VAS RA** - **VAS RAPPORTO AMBIENTALE**
- **VAS All. A1** - **Elaborato grafico: Uso del Suolo, criticità, emergenze e opportunità**
- **VAS All. A2** - **Elaborato grafico: Unione degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi e Carta della Trasformabilità del PATI**
- **VAS All. B/C** - **Matrici di Valutazione e Analisi di coerenza interna ed esterna**

- **VAS All. D - Dichiarazioni**
 - **VAS All. E - SINTESI NON TECNICA**
 - **V.Inc.A. - Valutazione Incidenza Ambientale selezione preliminare (Screening)**
- e) Elaborati Valutazione di compatibilità idraulica.
- **VALCI - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA**
 - **VALCI Tav - Tavole grafiche**
- f) Quadro conoscitivo
- **DVD QC - BANCA DATI** alfanumerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'art. 10 della L.R. 11/2004
 - **REL QC - RELAZIONE QUADRO CONOSCITIVO**

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

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

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

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

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

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

Art. 3 - Disposizioni transitorie e di salvaguardia

1. Ai sensi dell'art. 48 c.5bis, LRV 30/2010 e s.m.i., a seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, per le parti compatibili con il PATI, diventa il Piano degli Interventi.
2. L'attuazione delle previsioni del PATI mediante PI potrà avvenire anche per stralci, nel rispetto dei criteri di omogeneità degli interventi e di coerenza con le linee strategiche degli strumenti urbanistici di livello superiore.
3. Le norme di tutela del sistema delle risorse naturali, dei valori territoriali e dei limiti all'utilizzazione dei suoli hanno immediata efficacia con l'adozione PATI.
4. L'adozione del PATI comporta l'applicazione del regime di salvaguardia previsto all'art. 29, LRV 11/2004 e dall'art. 12, c. 3, del D.P.R. n° 380/01 e s.m.i. Sono generalmente da considerarsi incompatibili gli interventi in contrasto con le prescrizioni e i vincoli indicati nelle presenti Norme.
5. In assenza del PI approvato vige, per quanto attiene le zone agricole, il regime transitorio normato dall'art. 48 comma 7 ter della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.
6. Per gli edifici già oggetto di schedatura puntuale da parte dei vigenti strumenti urbanistici comunali, restano confermati gli interventi e le destinazioni d'uso previste se non in contrasto con le previsioni del PATI fino alla nuova disciplina del PI.
7. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati.
8. L'entrata in vigore del PATI comporta la decadenza dei titoli abilitativi e delle Denunce di Inizio Attività con esso incompatibili, salvo che, a quella data, i lavori non siano già iniziati.

- 8bis. Per gli immobili ricadenti in ambiti in cui le norme di zona del vigente PRG sono compatibili con il PATI ma per i quali l'attuazione degli interventi deve essere preceduta da una progettazione urbanistica di dettaglio mediante PI e PUA (a consentire un'esatta valutazione degli aspetti urbanistici e funzionali), fino all'approvazione del PI adeguato al PATI, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) comma 1 art. 3 DPR 380/2001.
9. Per le parti di PRG vigente non compatibili con il PATI sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, se non altrimenti disposto dalle presenti Norme e nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali, nonché gli interventi che si rendono necessari per:
- prevenzione e degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, ecc.);
 - razionalizzazione delle infrastrutture e il miglioramento dei servizi esistenti;
 - messa in sicurezza delle preesistenze.
10. Le previsioni del PTRC 2009 adottato dalla Regione Veneto con DGRV n° 372 del 17 febbraio 2009 e del Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi adottato dalla Regione Veneto con DGRV n° 1131 del 23 marzo 2010, comportano l'applicazione del regime di salvaguardia. Le previsioni introdotte nel PATI a seguito del recepimento delle previsioni degli strumenti di livello superiore adottati sono da ritenersi efficaci se conformate in sede di approvazione degli stessi strumenti di livello superiore. Dalla adozione del PTRC, del Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi e del PTCP o di loro eventuali varianti, e fino alla loro entrata in vigore, e comunque non oltre 5 anni dalla data di adozione, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti nei Piani.

Titolo II - ASSETTO DEL TERRITORIO

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

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

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

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

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

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

Rispetto alle disposizioni sopra elencate, si precisa inoltre che:

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

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

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

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

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

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

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

Vincoli

- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua
- Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 – elementi puntuali e ambiti
- Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e O.P.C.M. 3519/2006

Pianificazione di livello superiore

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

Altri elementi di vincolo

- Idrografia/fasce di rispetto
- Viabilità/fasce di rispetto
- Ferrovia/Fasce di rispetto
- Elettrodotti/fasce di rispetto
- Gasdotti/Fasce di rispetto D.M. 24/11/1984
- Depuratori e impianti tecnologici /fasce di rispetto
- Cimiteri/fasce di rispetto
- Aree a rischio di incidente rilevante
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico/fasce di rispetto
- Allevamenti zootecnici intensivi

Art. 4.2 - Invarianti

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

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

Alcuni elementi tra le invarianti possono costituire anche delle fragilità.

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

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

Invarianti di natura geologica

- Paleoalvei
- Terrazzi e argini

Invarianti di natura paesaggistica

- Ambiti di natura paesaggistica
- Filari alberati e siepi campestri
- Giardini e Parchi storici
- Giardino botanico di San Pietro

Invarianti di natura ambientale

- Ambiti di natura ambientale
- Corsi e specchi d'acqua principali

Invarianti di natura storico-monumentale

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

Invarianti di natura agricolo-produttiva

Aree ad elevata utilizzazione agricola

Art. 4.3 - Fragilità

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

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

Compatibilità geologica

- Area idonea
- Area idonea a condizione: ex cave
- Area idonea a condizione: rischio geologico
- Area idonea a condizione: ristagno idrico
- Aree idonee a condizione: area di deposito antropico
- Area non idonea

Altre componenti di fragilità ambientale

- Corsi e specchi d'acqua
- Idrografia/Zone di tutela
- Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna
- Area a rischio archeologico

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

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

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

Azioni strategiche del sistema insediativo

- Ambiti di urbanizzazione consolidata
- Ambiti di edificazione diffusa
- Aree di riqualificazione e riconversione
- Aree di miglioramento della qualità urbana
- Opere incongrue
- Limiti fisici alla nuova edificazione
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti e di previsione

Valori e tutele

- Centri Storici
- Corti rurali

- Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale delle Ville Venete
- Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale
- Complessi a valore testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati
- Pertinenze scoperte da tutelare
- Coni visuali
- Corridoi ecologici principali
- Corridoi ecologici secondari
- Isole a elevata naturalità (Stepping stones)
- Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)
- Barriere infrastrutturali
- Ambiti di tutela agricola: la Campagna di Isola Rizza e San Pietro di Morubio

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

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

Sistema relazionale

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

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

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

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

Titolo III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

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

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

Art. 6 – Vincoli

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

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

Il PATI riporta a titolo ricognitivo tra i vincoli anche il vincolo sismico (OPCM 3519/2006).

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

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI integra e aggiorna l'individuazione dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, verificando la persistenza di tale vincolo e la sua sussistenza in caso di attivazione da parte dei Comuni di eventuali procedure di svincolo ai sensi del PCR 5 dicembre 1985, n° 51 e s.m.i.
2. Il PI procede alla perimetrazione del vincolo paesaggistico, individuando la parte del proprio territorio che, ai sensi della normativa statale e regionale vigente in materia, risulti esclusa dalle fasce di rispetto altrimenti individuate dal PATI, senza che ciò determini variante al PATI stesso.
3. Eventuali modifiche agli elementi degli idronimi vincolati suddivisi per Comune, sulla base della conclusione di procedure attraverso percorsi ufficializzati, saranno recepite dai PI senza che ciò determini variante al PATI.

Art. 6.2 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - elementi puntuali e ambiti**Tavola di riferimento: Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

Art. 6.3 - Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e O.P.C.M. 3519/2006**Tavola di riferimento: Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale**

1. L'intero territorio del Comune di Isola Rizza è classificato in zona sismica 3, mentre l'intero territorio del Comune di San Pietro di Morubio è classificato in zona sismica 4, entrambi per effetto delle DCR 03.12.2003, n. 67 pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale del 13 gennaio 2004, n. 6 come normate dalle DGRV n° 71/2008 e DGR n° 3308/2008 e s.m.i.
2. Si applicano le specifiche disposizioni dei riferimenti legislativi citati.

Art. 7 - Pianificazione di livello superiore

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

Art. 7.1 - Ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi o riserve naturali, archeologiche e a tutela paesaggistica

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

Le tavole del PATI riportano l'individuazione del “Sistema degli Ambiti naturalistici di livello regionale” cartografato nel PTRC 1992 e di cui all'art. 19 delle NTA dello stesso PTRC, corrispondenti a zone ad alta sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico.

Ai sensi dell'art. 72 del PTRC 2009 adottato, nelle more della disciplina dei beni paesaggistici di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, per gli Ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi o riserve naturali, archeologiche e a tutela paesaggistica non ancora attuati, il PATI disciplina gli interventi ammessi all'interno di tali ambiti.

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Trattandosi di ambito per la realizzazione di parchi e riserve di iniziative locali di cui all'art. 19 del PTRC 1992, si fa riferimento alle informazioni contenute nello stesso PTRC approvato con DCR n° 250 in data 13.12.1991, in attesa dell'approvazione definitiva del PTRC 2009 adottato con DGRV n° 372 del 17 febbraio 2009, e nella fattispecie del dettato di cui all'art. 73 dello stesso.
2. Il Comune, nel predisporre eventuali Piani territoriali e urbanistici che interessino i sopracitati ambiti di valore naturalistico, ambientale e paesaggistico, ha l'obbligo di orientare la propria azione verso obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano gli ambiti stessi.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

Art. 7.2 - Piano d'area “Pianure e Valli Grandi Veronesi” adottato – Intero territorio

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

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

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

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

Art. 7.3 - Centri Storici

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

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive del PATI sono ammessi esclusivamente:
 - a) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di PRG vigente, disciplinante i centri storici;
 - b) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del PRG vigente, interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
 - b)bis sugli edifici esistenti rientranti nelle previsioni della normativa del PRG vigente, ma esclusi dagli ambiti di cui all'Art. 12.1 - Centri storici e Corti rurali, sono ammessi gli interventi altrimenti concessi dalle presenti Norme.

Art. 8 - Altri elementi di vincolo

Art. 8.1 - Idrografia/Fasce di rispetto

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

Il PATI individua le fasce di rispetto idraulico sulla base dei RD n° 368 e 523 del 1904. Sono fatte salve le eventuali previsioni dei PRG vigenti per i sistemi insediativi (Z.T.O. A-B-C-D-F) vigenti alla data di adozione del PATI, relativamente ai quali vengono confermate le fasce di rispetto idraulico eventualmente presenti nei PRG stessi. Sono anche fatte salve le disposizioni di cui all'Art. 6.1 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua e dell'Art. 10.3.2 – Idrografia/Zone di tutela delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. In conformità alla normativa vigente vanno osservate le seguenti fasce di rispetto idraulico a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua:
 - a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00;
 - b) va mantenuta ineditabile una fascia di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua.

- 1bis. All'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo ci si dovrà attenere alle norme di polizia idraulica e in particolare sono ammessi esclusivamente:
- a) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; gli interventi ammessi comprendono la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
 - b) ogni ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme;
 - c) interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 relativamente ad opere pubbliche, Accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/04 e s.m.i., previsioni di cui all'Art. 12.1 - Centri storici e Corti rurali delle presenti Norme, se compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
 - d) l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che siano poste in essere azioni di Mitigazione degli impatti dovuti alla previsione di nuove infrastrutture viarie come da Art. 16.3 - Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti delle presenti Norme.
2. Eventuali interventi entro la fascia di rispetto idraulica devono essere sottoposti al parere della competente Autorità Idraulica; è vietata qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

Art. 8.2 - Viabilità/Fasce di rispetto

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

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. All'interno delle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale, per i quali si rimanda alla disciplina puntuale degli strumenti urbanistici vigenti o di PI, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sono inoltre consentiti gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione dei fabbricati esistenti, purché da realizzarsi non sopravanzando verso la strada stessa, nei limiti indicati dal PI.
2. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili, purché non in contrasto con le disposizioni relative alle articolazioni del territorio da esse interessate, le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
 - a) strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia;
 - b) reti idriche;
 - c) reti fognarie;
 - d) canalizzazioni irrigue;
 - e) metanodotti, gasdotti, e simili;
 - f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;

- g) cabine di distribuzione elettrica;
 - h) recinzioni e siepi, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dettate dai precedenti commi;
 - i) manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti con i relativi accessori;
 - j) pozzi;
 - k) parcheggi scoperti (semprech  non comportino la costruzione di edifici), nonch  parcheggi coperti interrati.
3. Nella fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilit  sono comunque ammesse esclusivamente le opere che risultano compatibili con le norme specifiche relative alle materie di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico.
 4. Per le strade presenti nel territorio e classificate in base al Codice della Strada, devono essere rispettati gli arretramenti definiti dalle rispettive fasce di rispetto anche in assenza della rappresentazione grafica delle stesse.
 5. Le rappresentazioni grafiche sulla Tavola 1 del PATI risentono della presenza dei limiti dei centri abitati, all'interno dei quali le fasce stesse non sono riportate e dove la distanza minima a protezione del nastro stradale sar  quella imposta dalla normativa della zona di appartenenza e come da disposizioni del PI.
 6. Ai sensi dell'art. 1 del D.M. 1404/68, e s.m.i. i limiti imposti dalle fasce di rispetto stradale perdono efficacia, qualora sull'area interessata venga estesa l'individuazione di centri abitati o se il PI individuer  nuovi insediamenti; in tal caso la distanza minima a protezione del nastro stradale sar  quella imposta dalla normativa della nuova zona di appartenenza come data dal PI.
 7. Le fasce di rispetto stradale sono aree prioritariamente destinate a verde pubblico o privato o a standard per la mitigazione degli impatti da rumore e da PM10.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI provvede a recepire e aggiornare le fasce di rispetto di cui al presente articolo, anche a seguito di eventuali modifiche e/o aggiornamenti dei centri abitati, senza che ci  costituisca variante al PATI.
2. Il PI completa a livello grafico e a livello normativo l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la viabilit  e relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale come da Art. 16.3 - Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti delle presenti Norme, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento e l'adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.
3. A norma dell'art. 37 della LRV 11/2004 sono consentite le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacit  edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di propriet  pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

Art. 8.3 - Ferrovia/Fasce di rispetto

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Su tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento del verde esistente, nonch  la costruzione dei manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione degli impianti ferroviari.
2. E' richiamato il Dpr n. 753 dell'11.07.1980 e s.m.i. per le nuove costruzioni.
3. La fascia di rispetto ferroviario   di 30 m dal ferro (rotaia esterna).

COMPITI DEL PI

1. Il PI provvede a recepire e aggiornare le fasce di rispetto di cui al presente articolo, senza che ciò costituisca variante al PATI.

Art. 8.4 - Elettrodotti/Fasce di rispetto

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

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

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. L'indicazione grafica delle fasce di rispetto sulle tavole del PATI ha valore di massima, di "area di attenzione", dovendosi, ai fini della applicazione del DPCM 8 luglio 2003 e s.m.i., verificare sul campo la distanza effettiva dal più vicino conduttore della linea.
2. Le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire, in relazione a quanto espresso dalla DGRV n. 1526/2000.
3. Le nuove costruzioni devono essere realizzate a una distanza dagli elettrodotti tale da garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione stabiliti dalla legislazione vigente in materia, con particolare riferimento ai limiti di esposizione rispetto ai campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50 Hz) indicati dal DPCM 8 luglio 2003 e s.m.i.
4. Per gli edifici residenziali esistenti ricadenti nell'"area di attenzione" ed in cui non è garantito il rispetto dei limiti massimi di esposizione stabiliti dalla legislazione vigente in materia, sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dalle relative norme di zona ma, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di quattro ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. se consentiti dalle relative norme di zona, compresi eventuali limitati ampliamenti, quali la dotazione di servizi igienici e/o tecnologici e la copertura di scale esterne.
5. Gli interventi di cui al precedente comma, sono assentibili purché non comportino:
 - a) l'aumento delle unità immobiliari residenziali o produttive;
 - b) l'avanzamento dell'edificio esistente verso gli elettrodotti da cui ha origine il rispetto.
6. L'intervento di ristrutturazione edilizia, che comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio residenziale esistente, può essere consentito solo in zona agricola, a condizione che la ricostruzione di equal volume avvenga in area agricola adiacente, al di fuori delle zone di protezione derivanti dalle distanze di rispetto dagli elettrodotti nei limiti della normativa vigente in materia di zone agricole.
7. Per le linee a tensione inferiore a 132 KV, non indicate nelle tavole del PATI, valgono le distanze previste dal D.M.LL.PP. 21/3/88 e dal Decreto Interministeriale 16.01.1991 e successive modificazioni.

8. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PATI, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

Art. 8.5 - Gasdotti/Fasce di rispetto D.M. 24/11/1984

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Le tavole grafiche indicano il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale e le relative fasce di rispetto.
2. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte. Le servitù variano da un minimo di m 11,00 a un massimo di m 11,50 misurati su entrambi i lati ortogonalmente all'asse della condotta.
3. All'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi connessi alla funzionalità della rete stessa o comunque consentiti dall'Ente Proprietario dell'impianto stesso se ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti.
4. Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenuti nel D.M. 24.11.1984 che disciplina le norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8 e s.m.i. pubblicato nel supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 12 del 15.01.1985
5. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, strade, ecc) o per le modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un metanodotto o di gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di concessione, di prendere contatto con l'Ente proprietario dell'impianto per individuare eventuali interferenze concordare i conseguenti interventi, in considerazione anche dell'individuazione approssimativa del tracciato sulle tavole del PATI.
6. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PATI, relativamente al tracciato dei metanodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

COMPITI DEL PI

1. Il PI provvede a recepire e aggiornare le fasce di rispetto di cui al presente articolo.
2. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di

attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

3. A norma dell'art. 36 della LRV 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo è finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

Art. 8.6 – Depuratori e impianti tecnologici/Fasce di rispetto

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

Art. 8.7 - Cimiteri/Fasce di rispetto

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

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Salvo che la normativa urbanistico-edilizia di PI non sia più restrittiva, per gli interventi nelle fasce di rispetto cimiteriale e nelle aree cimiteriali si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'art. 338 del Regio Decreto 27/07/1934, n° 1265 e s.m.i.

2. Come previsto dalla L. 166/2002, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso consentiti ai sensi dell'art. 338 del T.U. leggi sanitarie – RD 1265/1034, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

Art. 8.8 – Aree a rischio di incidente rilevante

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

L'area di cui al presente articolo è nel Comune di San Pietro di Morubio, interessato in località Martella da uno stabilimento a rischio di incidente rilevante e relative aree di danno, come definite dal D.M. 9.5.2001.

In particolare l'involuppo delle aree di danno, determinato dallo stabilimento secondo quanto disposto al punto 7.1 del citato D.M. 9.5.2001, risulta dall'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR) redatto dall'azienda soggetta a rischio di incidente rilevante.

All'interno dello stesso Elaborato Tecnico sono contenute le valutazioni relative alle categorie di danno attese e le relative classi di probabilità secondo quanto indicato dal D.M. 9.5.2001.

Per tale ambito interessato, gli interventi urbanistici ed edilizi sono subordinati al rispetto delle seguenti disposizioni.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. L'area individuata con perimetro unitario, è costituita da una fascia di rispetto pari a m 300, misurata dal perimetro dello stabilimento.
2. All'interno della zona individuata nella mappa delle vulnerabilità e degli involuppi dell'elaborato tecnico RIR, non possono essere insediate funzioni sensibili (ad es. asili nido, scuole di ogni tipo, ordine e grado, case di cura, residenze per anziani).
3. Sono invece ammesse, nel rispetto della normativa altrimenti prevista dal PATI e fino alla conferma delle aree di danno stabilite nell'elaborato tecnico RIR, trasformazioni riguardanti le ulteriori aree libere altrimenti ammesse, nonché interventi di ristrutturazione e recupero degli edifici esistenti, a condizione che tali interventi non prevedano funzioni in contrasto con le classi di compatibilità territoriale contenute nel RIR.

COMPITI DEL PI

1. Il PI provvede ad aggiornare la delimitazione delle aree a rischio di incidente rilevante e le relative fasce di rispetto garantendo i requisiti minimi di sicurezza ai sensi della normativa vigente, senza che ciò costituisca obbligatoriamente variante al PATI.

Art. 8.9 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico/Fasce di rispetto

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

Il PATI individua gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico presenti all'interno dei comuni e stabilisce all'Art.35 Criteri di localizzazione impianti di comunicazione elettronica i criteri di localizzazione di reti e nuovi impianti.

La definizione delle fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da sorgenti della telefonia cellulare ed impianti di comunicazione elettronica viene specificata ai sensi della normativa vigente in materia (L.R. 27/93 e s.m.i., della L.R. V. 11/04, art. 13, comma 1, lett. q), della L. 36/2001, del D.Lgs. 259/03 e del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i.).

Si richiamano le PRESCRIZIONI e le DIRETTIVE E COMPITI DEL PI dell'Art. 8.4 - Elettrodotti/Fasce di rispetto delle presenti Norme, equiparando la fascia di rispetto degli impianti di cui in oggetto a quelle generate dagli elettrodotti. Il PI inoltre specifica e aggiorna il censimento degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, senza che ciò costituisca necessariamente variante al PATI, verificando la necessità o meno di adottare eventuali misure di mitigazione delle strutture e degli impianti stessi.

Art. 8.10 - Allevamenti zootecnici intensivi

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

1. Il PATI individua gli "allevamenti zootecnici intensivi", per i quali si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 3178/2004 (Atti di indirizzo di cui all'art. 50 della LRV 11/2004) lettera d – Edificabilità zone agricole, come mod. con D.D.R. n° 168 del 31 maggio 2007 e con D.G.R. n° 3650 del 25 novembre 2008 e s.m.i. Si richiamano nello specifico le disposizioni di cui alla DGRV n° 329 del 16 febbraio 2010 "Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 23 aprile 2004, n° 11 "Norme per il governo del territorio", pubblicata sul BUR n° 19 del 2 marzo 2010.
2. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:
 - dai limiti delle zone non agricole ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali);
 - dai confini di proprietà;
 - dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti (residenziali o zootecnici), vigendo comunque il principio di reciprocità.
3. Eliminato
4. L'individuazione degli allevamenti e degli stessi edifici riportata negli elaborati grafici del PATI, può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere dell'ASL competente, sulla base della consistenza potenziale degli allevamenti espressa attraverso la tipologia dell'allevamento e del carico animale allevabile, senza che ciò costituisca variante al PATI.
5. Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art. 50 – L.R. 11/2004 e s.m.i. e nel rispetto delle presenti Norme.
6. La fascia di rispetto degli allevamenti è considerare come vincolo dinamico non cogente, ma ricognitivo, la cui ampiezza può variare e deve essere calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento dell'intervento.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.i., nonché le disposizioni della LRV 11/2004 e le norme igienico sanitarie vigenti.
2. Per quanto attiene agli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione si rimanda anche ai contenuti dell'Art. 25.3 – Allevamenti delle presenti Norme.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI, qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione illustrata dal PATI, può individuare nuove situazioni di incompatibilità tra allevamenti e insediamenti residenziali esistenti o previsti e/o il contesto ambientale, in particolare laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali.
- 1bis. Il PI deve riportare con apposita grafia le fasce di rispetto (cioè le distanze minime reciproche) generate sia dagli Allevamenti zootecnici intensivi, da farsi sulla scorta delle segnalazioni del PATI, sia dagli allevamenti annoverati quali "strutture agricolo-produttive" nel caso in cui superino i determinati carichi zootecnici fissati, per le diverse tipologie di allevamento dalle disposizioni regionali; tali fasce di rispetto devono essere periodicamente aggiornate in relazione alla situazione degli allevamenti, che può modificarsi nel tempo con conseguente variazione o eliminazione della fascia di rispetto. La situazione degli allevamenti deve essere riferita alla consistenza potenziale, e deve altresì tenere conto di quanto riportato nell'autorizzazione igienico sanitaria nonché nell'anagrafica dei Servizi veterinari.
2. Per gli allevamenti zootecnici disciplinati dal presente articolo il PI:
 - rinvia 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);
 - previo l'espletamento di una procedura concertata/concordata di accordo con i titolari disciplina i criteri e le modalità del trasferimento o blocco, indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti così come disciplinato dalle presenti Norme;
 - limita gli interventi possibili, sino al trasferimento/blocco, agli interventi altrimenti ammessi all'Art. 11.4 - Opere incongrue delle presenti Norme;
 - definisce le opere di mitigazione ambientale di cui all'Art. 16.1bis - Mitigazione ambientale delle strutture delle presenti Norme e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria da prescriversi obbligatoriamente nel caso di interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 3 del D.Lgs. n° 380/01.
3. Il PI, sulla base delle individuazioni fatte dal PATI, individua:
 - a) gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento ai sensi della normativa regionale vigente in materia;
 - b) eliminato;
 - c) la ricognizione delle opere incongrue individuate dal PATI, integrandola con una definizione ad una scala di maggior dettaglio o aggiornando l'informazione,

qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione illustrata dal PATI, provvedendo ad individuare puntualmente gli edifici soggetti eventualmente a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio;

d) le eventuali prescrizioni di opere di mitigazione ambientale di cui all'Art. 16.1bis - Mitigazione ambientale delle strutture di cui alle presenti Norme e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria individuate dai competenti Enti da prescriversi obbligatoriamente nel caso di interventi di cui alla lettera d) dell'art. 3 del D.Lgs. n° 380/01;

e) i criteri per l'assegnazione dei crediti edilizi agli edifici oggetto di demolizione in seguito alla dismissione degli allevamenti zootecnici intensivi, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito stesso da assoggettare agli indirizzi dati all'Art. 18 – Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio delle presenti Norme.

4. Eliminato

4bis. La simbologia adottata negli elaborati grafici del PATI indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica; sarà compito del PI, sulla base di quanto già indicato dal PATI, individuare puntualmente gli elementi su cui applicare tali azioni.

4ter. Il PI potrà recepire ed aggiornare l'individuazione degli Allevamenti zootecnici intensivi, verificando la persistenza di quelli riportati nella Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale o la presenza di nuovi allevamenti, senza che questo comporti variante al PATI.

CAPO II - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLE INVARIANTI

Art. 9 - Invarianti

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

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

Art. 9.1 - Invarianti di natura geologica

Art. 9.1.1 - Paleoalvei

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

Il PATI, individua quali elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura geologica gli elementi geomorfologici costituenti i paleoalvei.

Trattasi di ambiti ed aree di sedime dei tracciati degli antichi rami fluviali, quali elementi di valore naturalistico collegati alla preesistenza dei corsi d'acqua, e dei relativi segni fisici identificabili sul territorio.

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

PRESCRIZIONI

1. Gli interventi edilizi ed urbanistici devono rispettare le invarianti di natura geomorfologica.
2. Gli ambiti dei paleoalvei ed i relativi segni fisici identificabili sul territorio dovranno essere valorizzati con interventi di sistemazione dello spazio aperto che ne accrescano la leggibilità e la discontinuità rispetto al territorio circostante. Tali tracciati devono essere riqualeficati dal punto di vista ambientale e paesaggistico, mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive adatte alle condizioni climatiche e pedologiche della zona, da inserire lungo elementi fisici evidenti, ad esclusione delle aree già oggetto di attività di coltivazione e di insediamenti agricoli e produttivi esistenti.
3. In presenza di segni fisici dei paleoalvei identificabili sul territorio, sono vietati interventi che comportino la modifica permanente dell'andamento naturale del suolo; qualora interventi di trasformazione debbano alterare temporaneamente le caratteristiche morfologiche originarie queste dovranno essere ripristinate alla conclusione dei lavori.
4. Per una fascia di m. 10 misurata in proiezione orizzontale dalla scarpata dei paleoalvei identificabile sul territorio, sono vietati nuovi interventi edilizi e sugli edifici esistenti sono consentiti quelli di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001; sono inoltre vietati gli scavi e i movimenti di terra, che ne modifichino il profilo trasversale.

COMPITI DEL PI

1. All'interno degli ambiti di paleoalveo il PI dovrà individuare specifiche modalità per gli interventi di trasformazione previsti o consentiti dal PATI.
2. Il PI provvederà a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione dei paleoalvei, provvedendo in particolare a verificare ed identificare puntualmente i segni fisici identificabili sul territorio, senza che la cosa costituisca variante al PATI stesso.
3. Il PI garantirà la conservazione impedendo gli interventi che possano alterare la percezione delle discontinuità morfologiche quali: la riduzione delle scarpate, la rettifica dell'andamento sinuoso della scarpata del paleoalveo, la riduzione delle quote.
4. 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. 9.2 - Invarianti di natura paesaggistica

Tavola di riferimento: Tavola 2 – Carta delle Invarianti

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

- Ambiti di natura paesaggistica
- Filari alberati e siepi campestri
- Giardini e Parchi storici
- Giardino botanico di San Pietro

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

Art. 9.2.1 – Ambiti di natura paesaggistica

Tavola di riferimento: Tavola 2 – Carta delle Invarianti

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

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

PRESCRIZIONI

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

4. Le eventuali recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali quali siepi, staccionate in legno e altro materiale tipico, o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva, e dovranno comunque essere realizzate lasciando uno spazio di almeno 10 cm tra suolo e recinzione allo scopo di non impedire la circolazione di micro mammiferi, o prevedere idonee attenzioni atte alla stessa.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

Art. 9.2.2 – Filari alberati e siepi campestri

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

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

PRESCRIZIONI

1. Per le siepi campestri e le formazioni boschive lineari naturali sono vietati gli interventi che possano compromettere permanentemente l'integrità degli elementi arborei con particolare riguardo all'apparato radicale e/o il loro inserimento nel territorio.
2. Nella lavorazione dei terreni a coltura agraria devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale.
3. Si prescrive il mantenimento delle siepi e il loro mantenimento con turni di ceduzione di 5-8 anni ed eseguiti in periodo invernale con una certa razionalità in termini di intensità e localizzazione nel territorio, col rispetto delle esigenze della fauna selvatica che spesso utilizza questi siti per nidificare, per nutrirsi e come fonte di rifugio.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

Art. 9.2.3 – Giardini e parchi storici

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

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

PRESCRIZIONI

0. Sono vietati gli interventi che possano compromettere l'integrità delle alberature con particolare riguardo all'apparato radicale.
- Obis. Sono considerate di valore paesaggistico e pertanto soggette alle norme di cui al presente articolo sebbene non individuate puntualmente dal PATI, le siepi campestri e le formazioni boschive lineari del territorio agricolo.
- Oter. L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma non può essere utilizzata per diversa destinazione urbanistica, edilizia o colturale.
1. In tutti i progetti edilizi, le piante d'alto fusto presenti in sito dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.
2. Le istanze per l'approvazione dei permessi di costruire e le DIA presentate nei presenti ambiti dovranno contenere una adeguata relazione ecologico-paesaggistica che dimostri la compatibilità degli interventi in progetto.
3. Tutti gli interventi di abbattimento di alberi nelle zone rilevanti sotto l'aspetto paesaggistico ambientale o inserite in parchi e giardini di immobili vincolati architettonicamente sono soggetti al preventivo nulla osta dell'Ente competente alla tutela del vincolo.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

Art. 9.2.4 – Giardino botanico di San Pietro

Tavola di riferimento: Tavola 2 – Carta delle Invarianti

Il PATI individua tra le Invarianti anche il Giardino Botanico di San Pietro di Morubio, che è stato istituito con lo scopo di tutelare, promuovere e valorizzare i Giardini in quanto patrimonio ambientale, paesaggistico e scientifico di straordinaria importanza.

Obiettivo del PATI è favorire, promuovere e sviluppare le attività di ricerca e la fruizione dei Giardini a fini scientifici, culturali, sociali e didattici.

Si richiamano le PRESCRIZIONI e le DIRETTIVE E COMPITI DEL PI dell'Art. 9.2.3 – Giardini e parchi storici delle presenti Norme, equiparando l'individuazione di cui in oggetto a quelle relativi ai giardini storici.

Art. 9.3 - Invarianti di natura ambientale

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

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

- Ambiti di natura naturalistico-ambientale
- Corsi e specchi d'acqua principali

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

Art. 9.3.1 – Ambiti di natura ambientale

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

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

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

PRESCRIZIONI

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

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

Il PI ha il compito di:

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

storico-naturalistiche presenti e di ambiti di particolare pregio ambientale, e prevedono il recupero di strutture esistenti, in prossimità delle quali si possano individuare congrui spazi ad uso collettivo.

Art. 9.3.2 – Corsi e specchi d'acqua principali

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

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

Valgono le prescrizioni inerenti la servitù idraulica di cui al RD 368/1904 e RD 523/1904, le zone di tutela di cui alla L.R. 11/2004 (già richiamate all' Art. 8.1 - Idrografia/Fasce di rispetto delle presenti Norme).

Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponde, briglie, traverse, ecc.: si richiamano le norme contenute nell' Art. 10.3.1 - Corsi e specchi d'acqua e nell' Art. 16.1 – Mitigazione e Tutela idraulica.

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

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Le azioni da svolgere per la tutela e la valorizzazione dei Corsi d'acqua principali, sono da disciplinare nel PI e sono mirate al recupero e alla valorizzazione anche delle loro relazioni fisico ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante e alla tutela dei rapporti visuali tra gli alberi, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali ed antropici del territorio circostante, ecc...
2. In particolare il PI, nei tratti di percorso interni all'insediamento, consolida o ricostruisce, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).
3. Il PI individua i percorsi arginali da riqualificare e attrezzare nonché le eventuali strutture di servizio, anche private, per favorire la fruizione ludica/turistica del territorio aperto.
4. Il PI provvederà alla tutela degli ecosistemi naturali e della biodiversità con particolare riguardo alla fascia dei corridoi ecologici.

Art. 9.4 - Invarianti di natura storico-monumentale

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

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

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

Si richiama anche la disciplina di cui all'Art. 12.1 - Centri Storici e Corti rurali e Art. 12. 4 - Complessi a valore testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI

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

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

Art. 9.4.1 - Ambiti di natura storico-monumentale

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

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

Si richiama anche la disciplina generale di cui al precedente Art. 9.4 – Invarianti di natura storico-monumentale delle presenti Norme.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI rileva e analizza gli elementi storico-monumentali e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare presenti in tali ambiti, sulla base di quanto eventualmente già schedato in merito al patrimonio storico da parte dei PRG vigenti o procedendo a nuove schedature puntuali, ed assegnando per ciascuno degli edifici le categorie di valore e le corrispondenti discipline di intervento fra quelle indicate all'Art. 13 – "Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale" delle presenti Norme.

Art. 9.4.2 - Elementi puntuali di natura storico-monumentale

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

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

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

compito del PI, sulla base di quanto già indicato dal PATI, individuare puntualmente gli elementi su cui applicare tali azioni.

Si richiama anche la disciplina generale di cui all'Art. 9.4 – Invarianti di natura storico-monumentale delle presenti Norme.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI provvede a recepire e aggiornare il censimento di tali elementi, individua, rileva e analizza tali elementi puntuali storico-monumentali e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare, sulla base di quanto eventualmente già schedato in merito al patrimonio storico da parte dei PRG vigenti o procedendo a nuove schedature, assegnando per ciascuno degli elementi puntuali le categorie di valore e le corrispondenti discipline di intervento fra quelle indicate all'Art. 13 – Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale delle presenti Norme.

Art. 9.5 - Invarianti di natura agricolo-produttiva

Art. 9.5.1 – Aree ad elevata utilizzazione agricola

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

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

PRESCRIZIONI

1. Nell'ambito delle aree ad elevata utilizzazione agricola la pianificazione territoriale ed urbanistica viene svolta perseguendo le seguenti finalità:
 - a) il mantenimento e lo sviluppo del settore agricolo anche attraverso la conservazione della continuità e dell'estensione delle aree ad elevata utilizzazione agricola limitando la penetrazione in tali aree di attività in contrasto con gli obiettivi di conservazione delle attività agricole e del paesaggio agrario;
 - b) la valorizzazione delle aree ad elevata utilizzazione agricola attraverso la promozione della multifunzionalità dell'agricoltura e il sostegno al mantenimento della rete infrastrutturale territoriale locale, anche irrigua;
 - c) la conservazione e il miglioramento della biodiversità anche attraverso la diversificazione degli ordinamenti produttivi e la realizzazione e il mantenimento di siepi e di formazioni arboree, lineari o boscate, salvaguardando anche la continuità eco sistemica ed eventualmente promuovendo interventi mirati alla sostenibilità del settore attraverso l'impiego di tecniche quali l'agricoltura biologica (reg. cee 834/2007) o l'agricoltura biodinamica;
 - d) garantire l'eventuale espansione della residenza anche attraverso l'esercizio non conflittuale delle attività agricole zootecniche;
 - e) limitare la trasformazione delle zone agricole in zone con altra destinazione al fine di garantire la conservazione e lo sviluppo dell'agricoltura e della zootecnia, nonché il mantenimento delle diverse componenti del paesaggio agrario in esse presenti.
2. in merito agli interventi ammessi in tali Aree ad elevata utilizzazione agricola, si rimanda agli interventi previsti dalla presenti Norme per le diverse zone.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI provvede a recepire e aggiornare l'individuazione di tali ambiti e a stabilire prescrizioni, conformemente alle previsioni del PTRC 2009 e del PATI stesso, provvedendo a contestualizzare ed adeguare i limiti riportati nel PATI rispetto alle specificità dei territori dei due Comuni, conformemente a quanto previsto dall'articolo 7, comma 3, delle Norme tecniche del PTRC medesimo, attestando i limiti stessi in corrispondenza degli elementi che caratterizzano il territorio aperto (rete idraulica superficiale, strade, strade vicinali, linee di confine, etc.).
2. Il PI ha il compito di confermare e aggiornare gli usi agricoli dei suoli ad alta e buona produttività. Le modificazioni delle destinazioni d'uso di aree agricole, in grado di compromettere o ridurre la capacità produttiva dei suoli e/o di alterare la funzionalità della struttura irrigua, sono subordinate alla dimostrazione del permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfabili e dell'insussistenza di localizzazioni alternative.
3. La pianificazione comunale deve tendere al recupero delle strutture agricole storiche, sia regolandone i necessari ampliamenti in caso di conferma dell'uso agricolo, sia definendo le condizioni di mutamento di destinazione d'uso per le strutture non più utilizzate.
4. Ai fine degli obiettivi del presente articolo, il PI individuerà gli ambiti delle aziende agricole esistenti, eventualmente aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, degli investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio, alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali.

CAPO III - AMBITI DELLA FRAGILITÀ

Art. 10 - Fragilità

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

Art. 10.1 - Compatibilità geologica

Tavola di riferimento: Tavola 3 – Carta delle Fragilità

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

Art. 10.1.1 - Aree idonee, idonee a condizione e non idonee

Tavola di riferimento: Tavola 3 – Carta delle Fragilità

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

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

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

Si tratta di aree con presenza di terreni prevalentemente sabbiosi in cui la soggiacenza della falda risulta sempre maggiore di 2 metri. In tali aree non c'è alcun limite all'edificabilità.

L'indagine geologica sarà redatta come previsto dalla normativa vigente e sarà mirata a fornire i parametri corretti per la progettazione delle fondazioni, anche in chiave antisismica, a fornire un adeguato approfondimento delle condizioni idrogeologiche al fine di valutare il rischio idrogeologico per le falde sotterranee e adeguatamente progettare l'eventuale sistema per il trattamento degli scarichi reflui (per quelli convogliati nel suolo e sottosuolo), a valutare la possibilità di realizzare opere in sotterraneo con le dovute azioni di mitigazione.

b) AREE IDONEE A CONDIZIONE: aree mediamente esposte al rischio geologico - idraulico.

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

Si distinguono tre differenti tipologie di aree a condizione:

1. Aree idonee a condizione: mediocri proprietà geotecniche
2. Aree idonee a condizione: deposito antropico
3. Aree idonee a condizione: bassa soggiacenza

PRESCRIZIONI PER LE AREE IDONEE A CONDIZIONE

1. Aree idonee a condizione: mediocri proprietà geotecniche

Si tratta di aree penalizzate dalla presenza di terreni prevalentemente argilloso limosi con possibile presenza di livelli di terreni torbosi in profondità. Tale condizione comporta delle proprietà geotecniche scadenti.

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

1. Le istanze relative a approvazione di P.U.A., permessi di costruire e D.I.A. dovranno contenere una adeguata perizia geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini delle penalità edificatorie, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.
2. Tale perizia geologica e geotecnica dovrà verificare, anche per mezzo di rilievi indagini e prove, in particolare i seguenti aspetti:
 - a) Litologia dei terreni di fondazione per un significativo intorno rispetto all'area d'intervento.
 - b) Caratteristiche idrogeologiche quali presenza della falda acquifera, direzione di deflusso sotterraneo e permeabilità dell'acquifero.
 - c) Determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione.
 - d) In presenza di scarpate naturali e/o artificiali (scavi) si dovrà verificare la stabilità del pendio.
3. In riferimento alla normativa vigente, le indagini geognostiche andranno approfondite sino alla profondità alla quale le tensioni indotte dal manufatto assumano valori significativi ai fini delle deformazioni e della stabilità dei terreni medesimi.

3. Aree idonee a condizione: deposito antropico

Tale condizione si riferisce sia ad una superficie delimitata all'intorno di una ex discarica sia ai depositi di riempimento di ex cava entrambe in comune di Isola Rizza, posta al fine di evidenziare la possibile presenza di terreni contaminati e/o la possibile presenza di materiale interrato.

4. Aree idonee a condizione: bassa soggiacenza

Si tratta di aree penalizzate per la presenza di una falda a bassa profondità che può interagire con le opere antropiche del sottosuolo (scantinati, fondazioni, ecc.).

Tali aree includono una importante parte territorio comunale ove è necessario identificare le caratteristiche idrogeologiche quali presenza della falda acquifera, direzione di deflusso sotterraneo e permeabilità dell'acquifero.

Vista la scarsa soggiacenza, si richiede che le opere che prevedono lo stoccaggio o la circolazione di fluidi inquinanti, come serbatoi, fognature e scarichi, vengano realizzate senza pregiudizio per la falda stessa prevedendo opportuni sistemi di impermeabilizzazione e prevenzione delle perdite. Inoltre è necessario che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio si proceda ad accurata:

- indagine geologica e geotecnica e verifica della effettiva profondità della falda;
- verifica di compatibilità idraulica;

il tutto al fine di dimensionare adeguatamente le opere di fondazione, definire accuratamente le modalità di regimazione e drenaggio delle acque, indicare la presenza di un potenziale rischio idraulico, verificare la eventuale necessità di procedere al rialzo del piano di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio citato, definire le modalità dei movimenti terra consentiti, stabilire le misure atte a mantenere un corretto equilibrio idrogeologico locale.

Nei casi in cui siano previsti edifici con piani interrati, considerata la scarsa soggiacenza della falda, dovranno essere adottati idonei accorgimenti, quali sistemi di drenaggio delle acque meteoriche intorno agli edifici con sotterranei al fine di ridurre gli effetti indesiderati. Si richiede inoltre che le opere che prevedono lo stoccaggio o la circolazione di fluidi inquinanti, come serbatoi, fognature e scarichi, vengano realizzate senza pregiudizio per la falda stessa.

c) AREE NON IDONEE: *aree molto esposte al rischio geologico – idraulico*

Tali aree si distinguono per tre aspetti, perlopiù concomitanti, evidenziate nelle tavole del quadro conoscitivo, componente geologica:

1. aree di ex cava ora adibite a bacini idrici,
2. aree soggette a ristagno e/o rischio esondazione in aree ribassate e talvolta percorse da alvei pensili.
3. aree con caratteristiche geotecniche mediocri.

La nuova edificabilità è preclusa per l'elevata penalizzazione causate dalla frequente concomitanza di questi aspetti.

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

- o gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con esclusione di demolizioni e ricostruzioni non in loco o che comportino eccessive variazioni di sedime;
- o gli interventi di ampliamento di edifici per abitazione esistenti, compresi quelli previsti all'art. 44, comma 4, lett. a) della L.R. 11/04 e s.m.i., purché in aderenza al fabbricato esistente e nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme;

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI PER LE AREE IDONEE, IDONEE A CONDIZIONE E NON IDONEE

1. Il P.I., tenuto conto delle previsioni del PATI ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui ai presenti commi, ed in conformità alle vigenti Normative sulle costruzioni.
2. In sede di PI sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio sviluppato sulla base di analisi geologico-idrauliche di dettaglio a scala minore o su ulteriori indicazioni dei consorzi di bonifica e della Autorità di Bacino, provvederà a meglio dettagliare i limiti delle aree a diversa idoneità indicate dal PATI in base ad uno studio approfondito di dettaglio e a scala adeguata al tipo di intervento; eventuali variazioni non costituiscono variante al PATI stesso.

Art. 10.2 - Aree soggette a dissesto idrogeologico

Art. 10.2.1 - Aree esondabili o a periodico ristagno idrico

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

Trattasi di aree soggette a dissesto idrogeologico interessate da rischio di esondazioni o periodico ristagno idrico, derivante dalla scarsa permeabilità dei terreni e/o per

innalzamento della superficie freatica che comporta un affioramento della stessa, come individuate dal Consorzio di Bonifica Valli Grandi.

In tali aree si riscontrano problemi derivanti da sotto dimensionamento delle canalette e dei fossi appartenenti alla rete scolante in caso di intense precipitazioni.

PRESCRIZIONI

1. Per gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo e le opere di mitigazione idraulica in tali aree si rimanda all'articolo 10.1.1 - Aree idonee, idonee a condizione e non idonee.
2. In ogni caso devono essere comunque rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica e le disposizioni date per i singoli ATO.
3. Ogni tipologia d'intervento deve essere comunicata al Consorzio di Bonifica per un parere in merito.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI disciplina le aree in oggetto in coerenza con le disposizioni fornite dalle competenti Autorità Idrauliche in merito alla Valutazione di Compatibilità idraulica allegata al PATI.
2. Il PI sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, o su ulteriori indicazioni delle competenti Autorità Idrauliche, potrà ridefinire i limiti delle aree esondabili e/o a periodico ristagno idrico rappresentati nella Tavola 3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata al PI senza che ciò costituisca variante al PATI.
3. Il PI valuta la possibilità di individuare con idonea destinazione urbanistica, sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali o su ulteriori indicazioni delle competenti Autorità Idrauliche, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione, localizzate se del caso anche in ambiti esterni al dissesto idrico qualora tecnicamente giustificabili.
4. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente Articolo, il PI valuta anche le possibilità di operare attraverso programmi complessi, o applicando gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, di cui alla LRV 11/2004, definendone gli ambiti e i contenuti.

Art. 10.3 - Altre componenti di fragilità ambientale

Art. 10.3.1 - Corsi e specchi d'acqua

Tavola di riferimento: Tavola 3 – Carta delle Fragilità

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

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

Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponda, briglie, traverse, ecc.: si richiamano le norme contenute nell' Art. 9.3.2 - Corsi e specchi d'acqua principali e nell' Art. 16.1 – Mitigazione e Tutela idraulica.

PRESCRIZIONI

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

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

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

dei diversi ambienti naturalistici. A tal fine prevede l'adattamento di edifici esistenti o ne prevede di nuovi per ricavare servizi a sostegno dell'iniziativa.

Art. 10.3.2 –Idrografia/Zone di tutela

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

Rif. normativi:

LRV n° 11/2004, art. 41

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

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

Sono fatte salve le eventuali previsioni del PRG vigente per i sistemi insediativi (Z.T.O. A-B-C-D-F) vigenti alla data di adozione del PATI, relativamente ai quali vengono confermate le zone di tutela eventualmente presenti nel PRG stesso, nonché le nuove previsioni insediative eventualmente poste dal PATI stesso.

Sono anche fatte salve le disposizioni di cui all'Art. 6.1 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua e dell'Art. 8.1 - Idrografia/Fasce di rispetto delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI

1. All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:
 - a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
 - b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi. Gli interventi ammessi comprendono la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
 - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme;
 - d) l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti dovuti alla previsione di nuove infrastrutture viarie.
2. Gli interventi edilizi di cui al comma precedente saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta della competente Autorità Idraulica preposta alla tutela del corso d'acqua.
3. Non sono ammesse, per una profondità di almeno m 20 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale, attività che comportano, o possano comportare, il versamento o la dispersione anche occasionale sul suolo di effluenti o liquami.
4. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/04, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.
5. Ogni intervento previsto all'interno delle zone di tutela deve prevedere la salvaguardia dei corsi d'acqua indicati come tutelati nelle tavole di progetto, sulla base delle seguenti disposizioni:

- a) conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
- b) realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, ecc. nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui ai precedenti commi prevedendo eventualmente la realizzazione di interventi di ripristino e/o miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale.
2. Il PI può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della LRV 11/2004 e dal PATI tenuto conto degli allineamenti esistenti nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata, diffusa o di trasformazione previsti dal PATI stesso.
3. Il PI potrà individuare all'interno di tali aree le emergenze puntuali, gli insiemi con valore iconico, i con visuali da proteggere e i punti panoramici, indicando ove necessario aree di inedificabilità e tutelando anche elementi morfologici minori da operazioni di riordino fondiario particolarmente aggressivo.

Art. 10.3.3 - Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna

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

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

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

Si richiamano in merito anche i contenuti dell' Art. 9.3.2 – Ambiti di natura naturalistico-ambientale delle presenti Norme.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

Art. 10.3.4 - Aree a rischio archeologico

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

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

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

PRESCRIZIONI

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

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

CAPO IV – AMBITI DELLA TRASFORMABILITA'

Art. 11 - Azioni strategiche del sistema insediativo

Art. 11.1 - Ambiti di urbanizzazione consolidata

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici, l'insieme delle aree urbane contermini a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione, nonché le aree relative ai servizi di interesse comune esistenti o meno se non altrimenti individuate ai sensi dell' Art. 11.8 - Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti e di previsione delle presenti Norme.

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

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

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

PRESCRIZIONI

1. Prima dell'approvazione del PI, negli Ambiti di urbanizzazione consolidata sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dai previgenti strumenti urbanistici comunali, qualora compatibili e non preclusivi alle previsioni del PATI.
2. Il PATI prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata: in tali Ambiti la densità edilizia fondiaria dovrà essere rapportata alla densità fondiaria media esistente, nei limiti quantitativi definiti dal PI per ciascun ATO.
3. Analogamente alle disposizioni di cui al comma precedente l'altezza massima per interventi residenziali dovrà essere omogenea rispetto all'edificato esistente, e le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con le destinazioni d'uso prevalenti.
4. I limiti prefissati possono essere superati ove il PI subordini la trasformazione a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato che ne precisi dettagliatamente i caratteri morfologico-dimensionali.
5. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata residenziale esistenti alla data di adozione del PATI e in aggiunta al carico insediativo da esso previsto, è possibile l'insediamento di attività diverse dalla residenza, ma con la stessa compatibili.
- 5bis. In tali ambiti, fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive del PATI, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso, sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti, degli standard e dei collegamenti viari al carico urbanistico indotto dall'intervento, ovvero alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero ancora all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI:

- a) precisa il perimetro degli Ambiti di urbanizzazione consolidata indicati dal PATI e definisce ambiti insediativi a specifica disciplina;
- b) definisce le zone territoriali omogenee in cui sono sempre possibili interventi diretti di completamento edilizio, precisandone le modalità;
- c) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- d) individua le possibilità di trasformazione (riqualificazione/riordino e/o completamento) del sistema insediativo all'interno o in adiacenza alle aree residenziali e/o produttive consolidate esistenti, anche con il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali;
- e) indica, per le parti di territorio da trasformare di cui al punto precedente, gli eventuali strumenti attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

2. Il PI inoltre, disciplina gli interventi volti a:

- a) migliorare la qualità della struttura insediativa residenziale e/o produttiva mediante:
 - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
 - potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, anche connettendoli e mettendoli a sistema con la rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
 - mitigazione degli inquinamenti di varia natura ed in particolare di anidride carbonica mediante creazione di barriere vegetali e/o miste artificiali, predisposte in seguito alla valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria mirando l'intervento alla "mitigazione o compensazione".
 - riorganizzazione delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture, ecc.) anche in riferimento ai tracciati di cui all' Art. 14.6 - Percorsi pedonali/ciclopedonali delle presenti Norme;
 - mitigazione delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, ad esempio residenziale e produttiva, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce-tampone boscate);
 - rafforzamento dell'identità e immagine urbana;
 - eliminazione delle barriere architettoniche.
- b) promuovere il completamento del disegno urbano e rispondere alle esigenze di riqualificazione del tessuto edilizio residenziale e/o produttivo esistente, con particolare riguardo all'edificato ad uso abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili, mediante:
 - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-monumentale valgono le disposizioni di cui allo specifico articolo delle presenti Norme;
 - interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;

- riqualificazione urbanistica delle aree produttive esistenti, valutando la possibilità di una definizione progettuale dei vuoti residui tra gli insediamenti esistenti o a ridosso degli stessi, al fine di una riorganizzazione e riordino complessivo, in particolare sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di servizi, con possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo a funzione produttiva per ampliamenti di strutture esistenti;
 - recupero e riqualificazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse o con attività/utilizzazioni incompatibili con il contesto, secondo le modalità di cui all' Art. 31 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle presenti Norme, ed applicando criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività e agevolando l'iniziativa degli operatori;
 - interventi di manutenzione finalizzati alla riduzione delle emissioni dovute al riscaldamento domestico ed industriale mediante iniziative strutturate per l'impiego di energia alternative.
- b)bis. promuovere per le aree produttive esistenti ulteriori azioni di riqualificazione urbanistica mediante:
- definizione delle modalità di densificazione edificatoria, sia in altezza che in accorpamento, con lo scopo di ridurre il consumo di territorio;
 - ampliamento delle destinazioni d'uso ammesse, prevedendo la possibilità di affiancare all'attività produttiva esistente un'attività commerciale o attività ad essa assimilabile direttamente pertinente, nonché l'insediamento di nuove attività commerciali o attività ad esse assimilabili del tutto autonome, fatto salvo il rispetto degli standard previsti in merito dalla normativa vigente e nel rispetto della normativa regionale di settore;
 - riconversione e/o riqualificazione delle aree produttive non ampliabili, in relazione alla prossimità ai nuclei abitativi esistenti;
 - riqualificazione urbanistica dei fronti secondari marginali delle aree produttive esistenti, valutando la possibilità di individuare specifici interventi di Mitigazione e Riordino dei fronti edificati verso la campagna ed il territorio aperto, attraverso l'adozione delle misure di cui all'Art. 16.1bis - Mitigazione ambientale delle strutture delle presenti Norme per schermare e mitigare gli impatti visivi, da attuarsi in forma coordinata per la lunghezza del fronte interessato e disposti in coerenza con eventuali insediamenti residenziali esistenti, con alberature significative già presenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo.
3. Il PI valuta la compatibilità delle attività, destinazioni d'uso e funzioni in atto nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale), comprese le aree standard esistenti nella strumentazione urbanistica vigente, e conseguentemente ne definisce la disciplina mediante:
- trasferimento/eliminazione per le attività e funzioni incoerenti/incompatibili e attuazione degli interventi ammessi ai sensi dell' Art. 31 – Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria per le attività da confermare, da sottoporre o meno a eventuali interventi di miglioramento;
 - mantenimento delle attività in atto mediante riqualificazione e mitigazione dei loro impatti rispetto agli insediamenti contermini al fine di riportarle nei loro confronti ad un livello di compatibilità e di non disturbo;
 - conferma o provvede alla revisione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria previste dalla pianificazione vigente, nell'ottica di un disegno unitario e integrato delle funzioni presenti all'interno degli ambiti urbanizzati consolidati;
 - il PI avrà il compito di riorganizzare il funzionamento, l'assetto ambientale, il rapporto con il contesto edificato e viabilistico dei principali Ambiti di urbanizzazione

consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale, prevedendo specifiche opere di compensazione ambientale dove necessario, favorendo la formazione di un più complesso mix funzionale, prevedendo opere di mitigazione degli impatti visivi e acustici e di riduzione delle superfici impermeabilizzate;

- a norma dell'art. 36 della LRV 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area, anche ulteriori rispetto a quelli eventualmente già localizzati dal PATI, e finalizzati a conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio e comunque sempre nel rispetto dei limiti dimensionali del PATI.

Art. 11.2 - Ambiti di edificazione diffusa

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

La tavola n° 4 – Tavola della Trasformabilità individua gli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale" e gli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva".

Trattasi di aree quasi completamente edificate, collocate generalmente lungo le strade o caratterizzate da morfologia nucleare isolata e provviste delle principali opere di urbanizzazione.

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

PRESCRIZIONI

1. All'interno dei perimetri degli Ambiti di edificazione diffusa sono ammesse nuove edificazioni residenziali con i limiti previsti dal presente articolo, come reso operativo dalle disposizioni del PI.
2. All'interno degli Ambiti di edificazione diffusa non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi. Al fine di tutelare il territorio agricolo, gli stessi si configurano anche come aggregato rurale ove localizzare preferibilmente l'intervento edilizio residenziale connesso all'attività agricola; ne consegue che in tali Ambiti non sono ammessi gli interventi generalmente previsti per la zona agricola, con l'esclusione dell'inserimento di nuove edificazioni residenziali o l'ampliamento di quelle esistenti e la realizzazione dei manufatti che non rientrano nell'ambito del novero delle strutture agricolo-produttive se compatibili con il carattere residenziale degli ambiti in oggetto.
3. Vanno in ogni caso esclusi da tali Ambiti gli edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, fatto salvo l'utilizzo delle stesse aree per eventuali edificazioni residenziali connesse all'attività agricola e funzionali alla stessa e relative strutture non agricolo-produttive così come previsto al comma precedente.
4. Per gli edifici con valore storico-ambientale presenti negli Ambiti di edificazione diffusa valgono le disposizioni di cui all' Art. 12.3 - Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale delle presenti Norme.
- 4bis. In tali ambiti, fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive del PATI, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso, sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti, degli standard urbanistici e dei collegamenti viari al carico urbanistico indotto dall'intervento, ovvero alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero ancora all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla

realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. All'interno dei perimetri degli Ambiti di edificazione diffusa il PI dovrà precisare la disciplina degli interventi di trasformazione nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili;
 - b) rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte, attuabili secondo le seguenti modalità:
 - attuazione diretta;
 - attuazione diretta con schedatura puntuale;
 - attuazione previo PUA o PdR.
 - c) il mutamento di destinazione d'uso non deve comportare pregiudizio alle attività agricole della zona.
2. Per gli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale" l'eventuale ampliamento e/o nuova edificazione ad uso residenziale potranno essere previste dal PI nel rispetto o dei limiti dimensionali dei singoli ATO eventualmente incrementabili come da Art. 26.1 – Dimensionamento insediativo delle presenti Norme, e secondo le seguenti specifiche:
 - a) Caratteristiche planivolumetriche: le nuove edificazioni dovranno localizzarsi in prossimità dei fabbricati esistenti, contribuendo al loro riequilibrio e riqualificazione ambientale/paesaggistica, rispettando le disposizioni vincolanti sui caratteri tipologici degli edifici previste dal PATI per il territorio agricolo all' Art. 25 - Il territorio agricolo delle presenti Norme.
 - b) Volumetria massima consentita per la nuova edificazione: 800 mc per ciascuna unità abitativa risolta unitariamente. Il PI definirà la densità fondiaria ammissibile relativa all'edificazione dei lotti liberi e/o al completamento dei lotti già parzialmente edificati. Al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, nel caso di lotti superiori ai 600 mq la nuova volumetria sulle aree libere, qualora eccedente gli 800 mc, non potrà in ogni caso determinare su ciascun lotto la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq.
 - c) Interventi sugli edifici esistenti: è sempre ammesso la riconversione ad uso residenziale (e funzioni compatibili) dei fabbricati esistenti nonché l'ampliamento di edifici esistenti fino a 800 mc, anche utilizzando un corpo edilizio contiguo o separato purché funzionalmente collegato all'edificio principale. L'intervento sui fabbricati esistenti potrà portare alla formazione di nuove unità immobiliari, in base alle disposizioni contenute nel PI. Per gli eventuali "Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo" è fatta salva la disciplina di cui all'omonimo punto b) dell'Art. 25.1 - Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti delle presenti Norme, limitatamente alla necessità di un'opportuna attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo agricolo, e alla necessità che vengano precisate le eventuali relative aree di pertinenza da non computarsi ai fini dell'edificabilità nella zona agricola in cui ricadono.
3. In tali ambiti sono comunque fatti salvi gli eventuali diritti edificatori per l'edificazione residenziale legati all'imprenditoria agricola, per i limiti dei quali si rimanda alla norme

- di cui al Titolo V - "IL TERRITORIO AGRICOLO" delle presenti Norme, da ritenersi alternativi ai diritti edificatori di cui al presente articolo.
4. Per gli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva" il PI stabilisce per ogni ATO la nuova volumetria massima assegnando i carichi aggiuntivi realizzabile a prescindere e senza incidere sul dimensionamento del PATI, eventualmente incrementabili come da Art. 26.1 – Dimensionamento insediativo delle presenti Norme, nel rispetto dei seguenti principi e limiti:
- a) gli interventi ammessi ai sensi dell'Art. 31 – Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria
 - a)bis. per gli ambiti classificati dal PRG vigente come ZTO artigianali o produttive, sono ammessi limitati e puntuali interventi di nuova edificazione finalizzata all'insediamento di nuove attività produttive, nel rispetto degli indici originali dello stesso PRG vigente;
 - b) gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento previsti ai punti precedenti per gli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale";
 - c) eliminato
5. È fatta salva la volumetria dovuta ad eventuali diritti edificatori già acquisiti (nuova edificazione e/o ampliamenti previsti dai previgenti strumenti urbanistici comunali), dove non in contrasto con le disposizioni del PATI.
6. Per gli Ambiti di edificazione diffusa il PI precisa i perimetri indicati dal PATI e definisce specifiche zone di intervento nel rispetto dei seguenti criteri:
- a) rettifica dei perimetri degli stessi sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, escludendo da tali Ambiti gli edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola ma fatto salvo l'utilizzo delle stesse aree come previsto al comma 2 PRESCRIZIONI del presente articolo;
 - b) definire ambiti insediativi a specifica disciplina precisando i perimetri degli Ambiti di edificazione diffusa indicati dal PATI, potendone prevedere modeste limitate variazioni nel passaggio di scala dalle indicazioni e dalle localizzazioni fornite dallo stesso al fine di razionalizzare o rendere coerente il disegno urbanistico, fatti salvi gli obiettivi e finalità espresse nel presente articolo;
 - c) disciplinare gli interventi prevedendo:
 - eliminato;
 - integrazione delle opere di urbanizzazione carenti e delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
 - miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne le attività produttive e commerciali;
 - integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali, connettendoli e mettendoli a sistema con quelli di fruizione del territorio aperto;
 - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
 - ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in coerenza con il contesto ambientale;
 - adozione, laddove si renda necessario, di misure di mitigazione ambientale;
 - mitigazione delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, ad esempio residenziale e produttiva, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce-tampone alberate) atti a mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri.
 - d) precisare la compatibilità delle attività, destinazioni d'uso e funzioni in atto diverse da quelle prevalenti (residenziale, produttiva ed eventualmente agricolo-residenziale), comprese le aree standard esistenti, e conseguentemente ne definisce la disciplina mediante:

- trasferimento/eliminazione per le attività e funzioni incoerenti/incompatibili e attuazione per le attività confermate degli interventi ammessi ai sensi dell' Art. 31 – Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria, da sottoporre o meno a eventuali interventi di miglioramento;
- mantenimento delle attività in atto mediante riqualificazione e mitigazione dei loro impatti rispetto agli insediamenti contermini al fine di riportarle nei loro confronti ad un livello di compatibilità e di non disturbo;
- conferma o provvede alla revisione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria previste dalla pianificazione vigente, nell'ottica di un disegno unitario e integrato delle funzioni presenti all'interno degli ambiti urbanizzati consolidati.

Art. 11.3 – Aree idonee per interventi diretti allo sviluppo della qualità urbana e territoriale

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

Si tratta di aree edificate e/o urbanizzate interessate da:

- ambiti degradati da riqualificare;
- ambiti territoriali con particolari situazioni insediative non concluse;
- aree con attività produttive dismesse o in via di dismissione;
- vuoti urbani particolarmente significativi, collocati anche in ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale.

Le presenti norme declinano le aree idonee per interventi diretti allo sviluppo della qualità urbana e territoriale individuando:

- Aree di riqualificazione e riconversione, in cui il PATI prevede il recupero e la riconversione dei volumi esistenti fatti salvi modesti incentivi;
- Aree di miglioramento della qualità urbana, in cui il PATI prevede, oltre al recupero e la riconversione dei volumi esistenti, nuovi Servizi di interesse comune di maggior rilevanza eventualmente combinati con nuovi insediamenti e nuove volumetrie residenziali.

PRESCRIZIONI

1. In tali ambiti gli interventi sono subordinati all'approvazione di un PUA (ai sensi art. 19, LRV 11/2004) o di un Programma Integrato (ai sensi art. 19, c. 1, lett. f) della LRV 11/2004), nel rispetto delle presenti Norme.
2. Qualora non sia possibile realizzare unitariamente l'ambito, il PUA potrà essere suddiviso in stralci funzionali omogenei che prevedano la soluzione complessiva delle problematiche infrastrutturali, di urbanizzazione e di servizi, secondo i criteri della sostenibilità, da concordare con l'Amministrazione Comunale.
3. Prima dell'approvazione del PI e fatte salve le eventuali previsioni degli strumenti urbanistici comunali e/o attuativi vigenti fino alla loro scadenza, in tali aree sono ammessi i seguenti interventi, comunque subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti, degli standard urbanistici e dei collegamenti viari al carico urbanistico indotto dall'intervento, ovvero alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero ancora 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:

- a) Interventi nei limiti di cui alla lett. a), b), c), d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e/o di cambi di destinazione d'uso;
- b) l'approvazione di PUA di cui all'art. 19, LRV 11/2004, nel rispetto delle direttive enunciate nelle presenti Norme.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI provvederà al recupero urbanistico ed edilizio unitario di tali aree e disciplinerà gli interventi al fine di definirne le utilizzazioni e i relativi parametri urbanistici.
2. Il PI, attraverso l'eventuale predisposizione di specifiche Schede Progettuali, ha il compito di definire, per ciascuna di tali aree, un'apposita soluzione progettuale, specificando gli interventi necessari ai fini della riqualificazione dell'area, quali:
 - modalità attuative e operative, che potranno arrivare a prevedere l'intervento esclusivamente pubblico mediante l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio;
 - volumetrie ammesse in applicazione dei principi di sostenibilità economica della trasformazione e dei criteri della perequazione e dei crediti edilizi;
 - parametri stereometrici;
 - definizione delle superfici minime a servizi, nel rispetto del dimensionamento generale e fatte salve eventuali specifiche indicazioni per strutture o Servizi di interesse comune di maggior rilevanza date dal PATI confermate dal PI stesso;
 - destinazioni d'uso ammesse;
 - modalità di intervento negli edifici esistenti;
 - caratteristiche morfologiche e architettoniche dell'impianto urbanistico da adottarsi nelle aree libere da concepirsi in stretta correlazione con quelle edificate;
 - progettazione del sistema della viabilità fatte salve eventuali specifiche indicazioni di Direttrici principali per l'organizzazione delle connessioni urbane date dal PATI e confermate dal PI stesso;
 - parametri quantitativi e qualitativi per gli interventi previsti.
3. Gli interventi possono essere realizzati secondo criteri di perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi.
4. Il Comune, in riferimento all'Art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle presenti Norme, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
5. Fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti fino alla loro scadenza, per tali ambiti il PI puntualizza, sulla base di analisi puntuali e di valutazioni di dettaglio legate alla collocazione urbanistica e ai meccanismi di recupero dei Crediti edilizi messi in atto, le destinazioni d'uso e le indicazioni dimensionali eventualmente assegnate per singolo ambito dal PATI secondo quanto indicato nella tabella "Riepilogo dati Aree di riqualificazione e riconversione e Aree di miglioramento della qualità urbana" inserita nell'All. A Norme tecniche: Tabelle riepilogative e Schede direttive allegato alle presenti norme, intendendosi le destinazioni d'uso ivi riportati di principio sebbene ulteriormente specificabili e i quantitativi dimensionali quali dati di massima.
6. L'operazione di riqualificazione e riconversione, in base ai caratteri specifici dell'intervento che verrà realizzato e delle funzioni che saranno insediate, deve prevedere l'integrazione urbanistica dell'ambito con eventuali insediamenti contigui, in termini funzionali, visivi, di immagine urbana e soprattutto di accessibilità (automobilistica, ciclabile e pedonale).
7. Gli interventi di riconversione degli impianti produttivi, dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del D.Lgs. 22/97 e D.M. 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.

8. Il PI in coerenza con le indicazioni del PATI, precisa l'ambito delle aree idonee per interventi diretti allo sviluppo della qualità urbana e territoriale in base ad analisi più approfondite e dettagliate riferite a limiti fisici e catastali, arrivando a definire, nel rispetto dei generali obiettivi di riqualificazione delle aree e tenuto conto della specificità dei contesti, eventuali ambiti da assoggettare a intervento edilizio diretto.
9. Il PI, sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, può individuare ulteriori aree idonee per interventi diretti allo sviluppo della qualità urbana e territoriale, oltre a quelle segnalate dal PATI.
10. Il PI individua gli oggetti 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.
- 10bis. Per tali ambiti il Comune potrà valutare il ruolo dei soggetti privati nell'attuazione dei progetti promossi dal PI stesso, procedendo all'attivazione di procedure a evidenza pubblica di cui all'Art. 20 - Direttive per il Piano degli Interventi e Schede Progettuali delle presenti Norme, potendo ricercare nella concorsualità e negli Accordi ai sensi dell'Art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle presenti Norme gli strumenti in grado di rendere operativa ed efficace la gestione di piani e progetti.

Art. 11.3.1 – Aree di riqualificazione e riconversione

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

Le aree di riqualificazione e riconversione sono parti dell'insediamento che necessitano di rigenerazione o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Le aree di riqualificazione e riconversione possono essere:

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

Si rimanda ai contenuti ed alle indicazioni puntuali assegnate per singolo ambito di progetto come espresse ed organizzate nel dettaglio nell' All. A Norme tecniche: Tabelle riepilogative e Schede direttive di cui all'Art. 29 - Schede direttive degli ATO delle presenti norme, intendendo le direttive ivi riportate quali di massima, da puntualizzare in sede di PI sulla base di analisi puntuali e di valutazioni legate ai meccanismi di recupero dei Crediti edilizi messi in atto.

Per quanto attiene alle PRESCRIZIONI e le DIRETTIVE E COMPITI DEL PI da seguire per tali ambiti, si richiama a quanto contenuto all'Art. 11.3 – Aree idonee per interventi diretti allo sviluppo della qualità urbana e territoriale delle presenti Norme.

Art. 11.3.2 – Aree di miglioramento della qualità urbana**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Il PATI individua le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana sia in relazione allo stato e consistenza del tessuto edilizio sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico.

Le aree di miglioramento della qualità urbana possono essere:

- ambiti territoriali con particolari situazioni insediative non concluse;
- vuoti urbani particolarmente significativi, collocati anche in ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale.

Per la realizzazione dei propri obiettivi, in tali aree il PATI prevede nuove strutture o Servizi di interesse comune da attuarsi con interventi pubblici e combinati pubblico/privato volti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, eventualmente combinati con nuovi insediamenti e nuove volumetrie residenziali da realizzarsi nei vuoti urbani inclusi nell'area, e nelle quali preferenzialmente mettere in atto gli strumenti della Perequazione urbanistica così come previsti dagli indirizzi generali delle presenti Norme.

Si rimanda ai contenuti e alle indicazioni puntuali assegnate per singolo ambito di progetto come espresse ed organizzate nel dettaglio nell' All. A Norme tecniche: Tabelle riepilogative e Schede direttive di cui all'Art. 29 - Schede direttive degli ATO delle presenti norme, intendendo le direttive ivi riportate quali di massima da puntualizzare in sede di PI sulla base di analisi puntuali e di valutazioni legate ai meccanismi di recupero dei Crediti edilizi messi in atto.

Per quanto attiene alle PRESCRIZIONI e le DIRETTIVE E COMPITI DEL PI da seguire per tali ambiti, si richiama a quanto contenuto all'Art. 11.3 – Aree idonee per interventi diretti allo sviluppo della qualità urbana e territoriale delle presenti Norme, come integrate dalle seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) per tali ambiti il PI potrà stabilire puntualmente per singola ATO le quote di carico aggiuntivo per residenze e attività compatibili da assegnarsi sulla base di un'attenta previsione delle esigenze dell'edificato stesso e dei vuoti urbani esistenti, degli obiettivi di riqualificazione che si vogliono raggiungere, assegnando i corrispondenti carichi aggiuntivi nei limiti ammessi dal carico insediativo complessivo a livello comunale.
- b) l'attuazione degli interventi in tali ambiti dovrà essere realizzata con Accordi Pubblico Privato di cui all'artt. 6 e 7 della LRV 11/2004 e facendo ricorso alla pratica della perequazione e compensazione e/o del credito edilizio. In ogni caso deve essere salvaguardato il rilevante interesse pubblico.
- c) l'Accordo pubblico-privato, da svilupparsi ai sensi dell'Art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle presenti Norme, dovrà tenere in particolare conto dei seguenti criteri:
 - la valenza pubblica da esplicitarsi con una Convenzione o Atto unilaterale d'obbligo;
 - la quantificazione esatta della ricaduta pubblica;
 - la eventuale quantificazione monetaria alternativa.

Art. 11.4 - Opere incongrue**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

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

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

compito del PI, sulla base di quanto già indicato dal PATI, individuare puntualmente gli elementi su cui applicare tali azioni.

PRESCRIZIONI

1. Il PATI individua le principali opere incongrue presenti sul territorio comunale.
2. Devono comunque essere rispettate le disposizioni date per gli ATO e sistemi di ATO.
3. A norma dell'art. 36 della LRV 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di sviluppo della qualità urbana ricadenti nell'area e finalizzati a conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio.
4. Sui fabbricati e le attività individuati come opera incongrua sono ammessi esclusivamente interventi nei limiti di cui alla lett. b), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, igiene pubblica e prevenzione incendi: non sono comunque ammessi ampliamenti della volumetria esistente o della superficie coperta, né per quanto attiene agli allevamenti zootecnico-intensivi o agricolo-produttivi di cui all'Art. 8.10 - Allevamenti zootecnici intensivi, aumento delle distanze minime fissate per legge tra questi e le abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

Art. 11.5 - Limiti fisici alla nuova edificazione

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

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

I limiti fisici alla nuova edificazione possono essere manifesti o dati per coincidenti, e quindi non essere raffigurati nella Tavola, qualora identificabili con i limiti degli Ambiti di urbanizzazione consolidata e/o diffusa previsti dal PATI, le viabilità comunali o sovracomunali esistenti, i tracciati di cui all'Art. 14.3 - Corridoi per infrastrutture di maggior rilevanza e i limiti di ATO: non costituiscono invece Limiti fisici alla nuova edificazione le direttrici di cui all'Art. 14.2 - Direttrici principali per l'organizzazione delle connessioni urbane.

PRESCRIZIONI

1. All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PATI, sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal Titolo V – "IL TERRITORIO AGRICOLO" delle presenti Norme nonché gli interventi altrimenti previsti dal PATI.
2. All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PATI sono ammesse altresì le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione.

3. In attesa dell'approvazione del PI adeguato al PATI, nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e ricomprese nel PRG vigente in zona agricola o prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lettera d), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.
- 3bis. In attesa dell'approvazione del PI adeguato al PATI, o in assenza di un PUA congruo alle previsioni del PATI, nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lett. d), comma 1, art. 3, DPR 380/2001 e s.m.i., con esclusione di cambi di destinazione d'uso e ampliamenti non coerenti con le trasformazioni previste dal PATI.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI all'interno dei limiti individuati dal PATI, e sulle basi delle direttrici di crescita degli insediamenti di cui al presente articolo e ai successivi Art. 11.6 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale e Art. 11.7 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso delle presenti Norme, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi di sviluppo insediativo soggette a PUA, distinguendo quelli riservati all'incremento degli insediamenti residenziali o per specifiche destinazioni d'uso produttive, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.
2. Il PI, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PATI, può prevedere modeste e limitate variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione, conseguenti alla definizione a scala maggiore delle previsioni urbanistiche, e sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della VAS.
- 2bis. Inoltre il PI disciplina gli interventi ammissibili sia per le eventuali parti di territorio già edificate presenti nelle zone interessate dai nuovi interventi di sviluppo insediativo, sia gli interventi ammissibili per le parti di territorio comprese nei limiti fisici alla nuova edificazione nei quali non viene previsto di attuare al momento interventi di sviluppo insediativo e per le quali deve essere comunque tutelata la possibilità di futuri organici interventi di sviluppo insediativo.

Art. 11.6 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale

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

Il PATI ha individuato rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata le linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale, ossia le direttrici di crescita degli insediamenti più opportune, e quindi da preferire rispetto altre direzioni da ritenersi comunque ammesse fatto salvo che assicurino il rispetto delle presenti Norme e la compatibilità dei nuovi processi di trasformazione del suolo con:

- a) il quadro di vincoli, invarianti, fragilità e tutele previsti dal PATI e/o imposti dalla pianificazione territoriale sovra ordinata;
- b) con i contenuti sostanziali della programmazione territoriale operata dal PATI, ed in particolare con i carichi dimensionali di cui all'Art. 26.1 - Dimensionamento ed i limiti di cui all' Art. 11.5 - Limiti fisici alla nuova edificazione;
- c) con il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS.

Eventuali altre direzioni di sviluppo insediativo residenziale richiedono, per la loro localizzazione in sede di PI, di essere sottoposte sia ad una verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 D.lgs 152/2006, sia ad una specifica Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della Direttiva 92/43/CE.

Le aree di trasformazione si configurano come ambiti all'interno dei quali sono confermate le potenzialità edificatorie previgenti soggette a PUA o dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal PATI, nonché i relativi servizi, nelle quali preferenzialmente mettere in atto gli strumenti della Perequazione urbanistica e far atterrare i diritti edificatori individuati del Credito edilizio o dalla Compensazione urbanistica, così come previsti dagli indirizzi generali delle presenti Norme.

Le aree ritenute più opportune dal PATI sono identificate dalla freccia di linea preferenziale di sviluppo insediativo residenziale che ne definisce la destinazione d'uso prevalente, e possono essere interamente comprese tra i limiti di cui al precedente Art. 11.5 - Limiti fisici alla nuova edificazione.

La simbologia adottata negli elaborati grafici del PATI indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica, assolvendo la funzione di localizzare all'interno delle aree di trasformazione ritenute più opportune dal PATI il punto "preferenziale" – ma non unico – di avvio dello sviluppo edificatorio effettivo all'interno delle stesse aree; sarà compito del PI, sulla base di quanto già indicato dal PATI e nei limiti delle presenti Norme, ad individuare puntualmente gli ambiti su cui applicare tali azioni.

PRESCRIZIONI

1. In tali aree gli interventi di trasformazione sono soggetti a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione necessarie soggette alle condizioni riportate nelle norme di dettaglio per i singoli ATO.
2. Gli interventi di espansione urbana devono, in tutti i casi:
 - a) configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata/aree della programmazione e pianificazione urbanistica eventualmente contigue;
 - b) interfacciarsi, relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie e ciclopeditone;
 - c) inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo.
 - d) dare garanzia della sicurezza idraulica e idrogeologica.
3. In tali aree oltre alla destinazione d'uso residenziale sono ammesse le attività compatibili con la residenza, integrate o integrabili ad essa, quali le attività commerciali e artigianali di servizio, gli uffici, o a queste assimilabili, oltre alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.
4. Si rimanda anche ai contenuti specifici dell'Art. 11.5 - Limiti fisici alla nuova edificazione delle presenti Norme.
5. Al fine di garantire le condizioni di sostenibilità degli interventi, così come evidenziato negli elaborati della VAS, dovranno dove necessario:
 - essere realizzate contestualmente alle trasformazioni urbanistiche le misure di mitigazione visive e le opere di compensazione ambientale da attuarsi secondo il principio della invarianza e compensazione delle componenti ambientali di aria, clima e paesaggio;
 - essere adeguatamente considerate tutte le misure per mantenere l'attuale livello di emissioni dovute a riscaldamento mediante l'impiego di tecnologie alternative;
 - essere evitato, se possibile, l'aumento della popolazione esposta alle radiazioni elettromagnetiche e alle radiazioni non ionizzanti da radiocomunicazione.
- 5bis. Ai fini della procedura VINCA, gli Strumenti Urbanistici Attuativi relativi alle aree di cui al presente articolo, non essendo quantificato il dimensionamento dei possibili interventi, dovranno in sede di redazione della documentazione progettuale provvedere a redigere specifica Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della Direttiva 92/43/CE.

5ter. Si rimanda inoltre ai contenuti ed alle indicazioni puntuali assegnate per singolo ambito di progetto come espresse ed organizzate nell'Allegato A alle Norme Tecniche: Tabelle riepilogative e Schede direttive degli ATO di cui all'Art. 29 - Schede direttive degli ATO delle presenti Norme, intendendo le direttive ivi riportate quali di massima, da puntualizzare in sede di PI sulla base di analisi e valutazioni maggiormente dettagliate.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI, attraverso l'eventuale predisposizione di specifiche Schede Progettuali:
 - a) definisce, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO, e sulle basi dei limiti di cui all' Art. 11.5 - Limiti fisici alla nuova edificazione delle presenti Norme, gli ambiti di sviluppo insediativo individuando le specifiche zone d'intervento;
 - b) indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, le eventuali misure di mitigazione visive o di opere di compensazione ambientale, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.
2. Nella definizione urbanistica delle zone di espansione il PI adotterà criteri progettuali che:
 - a) privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con le aree di urbanizzazione esistenti al fine di favorire la continuità delle infrastrutture esistenti o programmate (aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal PATI e dal PI stesso);
 - b) riconoscano i criteri insediativi originari, collegati prevalentemente agli itinerari stradali (anche alla rete minore in ambito rurale);
 - c) non creino discontinuità morfologiche a causa di densità o altezze non coerenti con il contesto preesistente;
 - d) rispettino e valorizzino le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico.
3. Disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo sulle parti di territorio già edificate incluse negli Ambiti di trasformazione urbanistica, nonché quelli comunque ammissibili negli ambiti ricompresi nei limiti fisici alla nuova edificazione nei quali non viene previsto di attuare al momento interventi di trasformazione urbanistica e per i quali deve essere comunque tutelata la possibilità di organici interventi edificatori futuri.
4. Il PI inoltre disciplina in particolare gli interventi volti a:
 - a) garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio mediante:
 - predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
 - definizione delle modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali opere incongrue o attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti.
 - b) ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto mediante:
 - applicazione delle prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PATI, oltre alle disposizioni di cui all' Art. 16.1 – Mitigazione e Tutela idraulica delle presenti Norme;
 - promozione di iniziative pilota per la realizzazione di singoli edifici, piani attuativi o altri interventi informati ai principi della sostenibilità, nei quali sperimentare tecniche di mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, tecniche di risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di

- acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante, organizzati per il contenimento dei consumi e delle emissioni inquinanti;
- promozione di interventi sperimentali pilota sul tema della permeabilità e degli equilibri idraulici del suolo;
 - inserimento di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone boscate) nel caso di sviluppo insediativo residenziale in adiacenza ad ambiti produttivi o a viabilità ad alta incidenza di traffico o, infine, nel momento in cui lo sviluppo insediativo è previsto da realizzarsi fino al limite fisico di nuova edificazione o nelle immediate adiacenze.
5. In tali aree il PI potrà prevedere quote per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni ai sensi art. 19 della L.R. 11/2004.
- 5bis. Per tali ambiti il Comune potrà valutare il ruolo dei soggetti privati nell'attuazione dei progetti promossi dal PI stesso, procedendo all'attivazione di procedure a evidenza pubblica di cui all'Art. 20 - Direttive per il Piano degli Interventi e Schede Progettuali delle presenti Norme, potendo ricercare nella concorsualità e negli Accordi ai sensi dell'Art. 33 - Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle presenti Norme gli strumenti in grado di rendere operativa ed efficace la gestione di piani e progetti.

Art. 11.7 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso

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

Il PATI ha individuato rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata le linee preferenziali di sviluppo insediativo extra residenziale, ossia le direttrici di crescita degli insediamenti più opportune, e quindi da preferire rispetto altre direzioni da ritenersi comunque ammesse fatto salvo che assicurino il rispetto delle presenti Norme e la compatibilità dei nuovi processi di trasformazione del suolo con:

- d) il quadro di vincoli, invariante, fragilità e tutele previsti dal PATI e/o imposti dalla pianificazione territoriale sovra ordinata;
- e) con i contenuti sostanziali della programmazione territoriale operata dal PATI, ed in particolare con i carichi dimensionali di cui all'Art. 26.1 - Dimensionamento ed i limiti di cui all' Art. 11.5 - Limiti fisici alla nuova edificazione;
- f) con il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS.

Eventuali altre direzioni di sviluppo insediativo residenziale richiedono, per la loro localizzazione in sede di PI, di essere sottoposte sia ad una verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 D.lgs 152/2006, sia ad una specifica Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della Direttiva 92/43/CE.

Le aree di trasformazione per specifiche destinazioni d'uso si configurano come ambiti all'interno dei quali sono confermate le potenzialità edificatorie previgenti soggette a PUA o dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal PATI, nonché i relativi servizi, nelle quali preferenzialmente mettere in atto gli strumenti della Perequazione urbanistica e far atterrare gli eventuali diritti edificatori derivanti dal Credito edilizio o dalla Compensazione urbanistica, così come previsto dagli indirizzi generali delle presenti Norme.

Le aree ritenute più opportune dal PATI sono identificate dalla freccia di linea preferenziale di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso che ne definisce la destinazione d'uso prevalente, e sono comprese tra i limiti di cui al precedente Art. 11.5 - Limiti fisici alla nuova edificazione.

Il PATI indica le linee preferenziali lungo le quali potrà essere indirizzato lo sviluppo

urbanistico dell'insediamento considerato, sulla base dei servizi e delle infrastrutture necessarie e dell'impatto sugli abitati limitrofi e sui caratteri naturalistici e culturali delle aree circostanti, con le seguenti destinazioni d'uso oltre alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico compatibili e standard comunque ammissibili:

- **P** - Specifica destinazione d'uso – Produttiva (comprendente destinazioni d'uso produttive, artigianali, agroindustriali, industriale e funzioni compatibili quali commerciali e direzionali nel rispetto della legislazione di settore)
- **A** - Specifica destinazione d'uso – Agroindustriale

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

La simbologia adottata negli elaborati grafici del PATI indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica, assolvendo la funzione di localizzare all'interno delle aree di trasformazione del PATI il punto "preferenziale" – ma non unico – di avvio dello sviluppo edificatorio effettivo all'interno delle stesse aree; sarà compito del PI, sulla base di quanto già indicato dal PATI e nei limiti delle presenti Norme, ad individuare puntualmente gli ambiti su cui applicare tali azioni.

PRESCRIZIONI

1. Gli interventi di trasformazione devono, in tutti i casi:
 - a) configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata/aree della programmazione e pianificazione urbanistica eventualmente contigue;
 - b) interfacciarsi, relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie e ciclopeditoni;
 - c) inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, curando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo;
 - d) dare garanzia della sicurezza idraulica e idrogeologica.
- 1bis. In tali aree, fatto comunque salvo il rispetto degli standard previsti in merito dalla normativa vigente e nel rispetto della normativa regionale di settore, oltre alle suddette specifiche destinazioni d'uso previste sono ammesse le attività compatibili con le stesse, integrate o integrabili a essa, quali gli spacci aziendali e altre attività commerciali collegate alle attività principali, oltre alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.
2. Al fine di garantire le condizioni di sostenibilità degli interventi, così come evidenziato negli elaborati della VAS, dovranno dove necessario:
 - essere realizzate contestualmente alle trasformazioni urbanistiche le misure di mitigazione visive e le opere di compensazione ambientale da attuarsi secondo il principio della invarianza e compensazione delle componenti ambientali di aria, clima e paesaggio;
 - essere adeguatamente considerate tutte le misure per mantenere l'attuale livello di emissioni dovute a riscaldamento mediante l'impiego di tecnologie alternative;
 - essere evitato, se possibile, l'aumento della popolazione esposta alle radiazioni elettromagnetiche e alle radiazioni non ionizzanti da radiocomunicazione.
- 2bis. Ai fini della procedura VINCA, gli Strumenti Urbanistici Attuativi relativi alle aree di cui al presente articolo, non essendo quantificato il dimensionamento dei possibili interventi, dovranno in sede di redazione della documentazione progettuale provvedere a redigere specifica Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della Direttiva 92/43/CE.

- 2ter. Ai fini della procedura VAS, gli Strumenti Urbanistici Attuativi relativi alle "Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso - Produttiva" individuate negli ATO 1.5 e 2.3, dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità.
- 2quater. Si rimanda ai contenuti specifici dell'Art. 11.5 - Limiti fisici alla nuova edificazione delle presenti Norme, nonché ai contenuti ed alle indicazioni puntuali assegnate per singolo ambito di progetto espresse ed organizzate nell'Allegato A alle Norme Tecniche: Tabelle riepilogative e Schede direttive degli ATO di cui all'Art. 29 - Schede direttive degli ATO delle presenti Norme intendendo le direttive ivi riportate quali di massima da puntualizzare in sede di PI sulla base di analisi e valutazioni maggiormente dettagliate.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i parametri per l'edificazione, verranno precisati dal PI attraverso l'eventuale predisposizione di specifiche Schede Progettuali, nel rispetto del dimensionamento degli ATO e delle disposizioni degli strumenti sovraordinati regionali nonché sulle basi dei limiti di cui all'Art. 11.5 - Limiti fisici alla nuova edificazione delle presenti Norme.
2. Il PI indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, le eventuali misure di mitigazione visive o di opere di compensazione ambientale, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.
3. Il PI provvederà a definire le modalità di densificazione edificatoria, sia in altezza che in accorpamento, nelle aree produttive esistenti con lo scopo di ridurre il consumo di territorio.
4. Eliminato
5. Nella definizione urbanistica delle zone di espansione il PI adotterà criteri progettuali che:
 - a) privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con le aree di urbanizzazione esistenti al fine di favorire la continuità delle infrastrutture esistenti o programmate (aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal PATI e dal PI stesso);
 - b) riconoscano i criteri insediativi originari, collegati prevalentemente agli itinerari stradali (anche alla rete minore in ambito rurale);
 - c) non creino discontinuità morfologiche a causa di densità o altezze non coerenti con il contesto preesistente;
 - d) rispettino e valorizzino le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico;
 - e) siano finalizzati ad incrementare la sostenibilità ambientale.
6. Il PI disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo sulle parti di territorio già edificate incluse negli Ambiti di trasformazione urbanistica, nonché quelli comunque ammissibili negli ambiti ricompresi nei limiti fisici alla nuova edificazione nei quali non viene previsto di attuare al momento interventi di trasformazione urbanistica e per i quali deve essere comunque tutelata la possibilità di organici interventi edificatori futuri.
7. Il PI inoltre disciplina in particolare gli interventi volti a:
 - a) garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio mediante:
 - predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
 - b) ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto, anche sulla base delle risultanze del Rapporto Ambientale della VAS, mediante:

- applicazione delle prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PATI, oltre alle disposizioni di cui all'Art. 16.1 – Mitigazione e Tutela idraulica delle presenti Norme;
- organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo e commerciale;
- inserimento di adeguate opere di schermatura arborea nel caso di sviluppo insediativo produttivo in adiacenza ad ambiti residenziale, o nel caso in cui lo sviluppo è previsto da realizzarsi fino al limite fisico di nuova edificazione o nelle immediate adiacenze.

7bis. Per tali ambiti il Comune potrà valutare il ruolo dei soggetti privati nell'attuazione dei progetti promossi dal PI stesso, procedendo all'attivazione di procedure a evidenza pubblica di cui all'Art. 20 - Direttive per il Piano degli Interventi e Schede Progettuali delle presenti Norme, potendo ricercare nella concorsualità e negli Accordi ai sensi dell'Art. 33 - Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle presenti Norme gli strumenti in grado di rendere operativa ed efficace la gestione di piani e progetti.

Art. 11.8 - Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti e di previsione

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

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

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

Fatte salve le PRESCRIZIONI e COMPITI DEL PI a seguito riportati, si rimanda ai contenuti ed alle indicazioni puntuali assegnate per singolo ambito di progetto come espresse ed organizzate nell'Allegato A alle Norme Tecniche: Tabelle riepilogative e Schede direttive degli ATO di cui all'Art. 29 - Schede direttive degli ATO delle presenti Norme, intendendo le direttive ivi riportate quali di massima, da puntualizzare in sede di PI sulla base di analisi e valutazioni maggiormente dettagliate.

PRESCRIZIONI

1. L'attuazione delle previsioni del PATI potrà avvenire anche per stralci funzionali, mediante l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio o mediante eventuale ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, della compensazione e del credito edilizio.
2. I Servizi di interesse comune privati di interesse pubblico sono da assoggettarsi ad un accordo ai sensi dell'Art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle presenti norme, e disciplinati necessariamente da una convenzione da allegare all'accordo stesso.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

Il PI:

- a) precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni, definendo specifiche zone insediative, confermando o meno le previsioni del PATI nel rispetto del dimensionamento generale degli standard urbanistici assicurando il rispetto delle

- dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'art. 31 della LRV 11/2004;
- b) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- c) indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento di quelle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti;
- d) prevede, per le attrezzature esistenti e e/o in programma, interventi di miglioramento qualitativo delle strutture e l'adeguata organizzazione delle condizioni di fruizione, in coerenza con le esigenze della specifica funzione mediante:
- adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
 - adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
 - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
 - eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 12 – Valori e tutele

Art. 12.1 - Centri Storici e Corti rurali

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

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

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

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

• Centri Storici

1. Si tratta dei Centri storici determinati sulla base dell'individuazione e codifica originaria effettuata dagli strumenti urbanistici vigenti ai sensi della LRV 80/1980 e della LRV 61/1985 e s.m.i., aggiornati ed integrati dal PATI approfondendo l'analisi dell'edificato, integrando l'individuazione con porzioni di edificato o ambiti scoperti di immediata pertinenza, o riducendo la stessa nel caso di ambiti perimetrali non congrui ai valori ed interessi storico, artistico o documentario propri del presente articolo.
2. Le porzioni di territorio individuate come “Centri storici” possono essere compresi o meno all'interno degli ambiti dell'edificazione consolidata.

• Corti Rurali

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

PRESCRIZIONI

1. Il PATI, sulla base dei contenuti dell' Art. 13 - Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale delle presenti Norme, determina:
 - a) le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare nonché delle valenze intrinseche dei singoli manufatti;
 - b) per ogni categoria di cui alla lettera a), gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso ammissibili;
 - c) i margini di flessibilità ammessi dal PI.
2. Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive del PATI sono ammessi esclusivamente:
 - a) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di PRG vigente, disciplinante i Centri storici e le Corti rurali non in contrasto con le prescrizioni e norme del PATI;
 - b) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del PRG vigente, interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), d) comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.
- 2bis. Sugli edifici esistenti rientranti nelle previsioni della normativa del PRG vigente disciplinante i Centri storici e le Corti rurali, ma esclusi dal PATI dagli ambiti di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi altrimenti concessi dalle presenti Norme.
3. Resta ferma, secondo la relativa disciplina normativa, la tutela sugli immobili assoggettati al vincolo monumentale e/o ambientale.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI promuove in tali ambiti azioni di tutela, riqualificazione e valorizzazione mediante una puntualizzazione degli ambiti medesimi e una rilettura della trattazione normativa della pianificazione vigente alla luce delle presenti Norme.
2. Il PI ai sensi del comma 5 art. 40, della LRV 11/2004 attribuisce a ciascun manufatto la classe di valore di riferimento tra quelle determinate dal PATI all'Art. 13.1 - Direttive per la disciplina degli interventi relativi alle Unità Edilizie delle presenti Norme e il corrispondente grado di intervento edilizio, nonché le destinazione d'uso compatibili con la tipologia di tutela.
3. Per i "Centri storici" e per le "Corti rurali" sono generalmente ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza i servizi di interesse pubblico, nonché tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio, del paesaggio, delle attività turistiche e della ristorazione, le attività scientifiche e culturali, le attività didattiche sociali; per i "Centri storici" sono ammissibili ulteriori destinazioni in funzione del contesto urbanizzato se compatibili con il valore ed il grado di tutela del fabbricato stesso e coerenti con i suoi caratteri tipologici e distributivi; nelle "Corti rurali" sono sempre ammessi gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite al

Titolo V - "IL TERRITORIO AGRICOLO" delle presenti Norme nonché la disciplina di cui al punto b) "Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo" dell'Art. 25.1 - Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti delle presenti Norme, nei limiti ivi riportati.

4. Il PI provvede a privilegiare il recupero a destinazione residenziale dei Centri storici, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali, direzionali, turistiche e i servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto storico edilizio e delle capacità infrastrutturali e di mobilità dei Centri storici, nonché di integrazione dei diversi nuclei appartenenti alle diverse frazioni: altresì provvede ad individuare all'interno dei Centri storici luoghi di centralità di funzioni urbane al fine della rivitalizzazione del tessuto insediativo esistente.
5. Il PI provvede ad individuare dei contesti dove prevedere un insieme sistematico ed organico di interventi di ristrutturazione urbanistica e di riordino edilizio a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi onde migliorare la qualità della struttura insediativa.
6. Il PI, sulla base di più precise analisi storiche e territoriali e con schedatura puntuale, può motivatamente modificare e revisionare il perimetro delle aree di cui al presente articolo e ha il compito di aggiornare il censimento e l'identificazione sul territorio di ulteriori ambiti di natura storico-monumentale.
7. Il PI provvede a predisporre se necessario un apposito "Piano del colore" per gli edifici ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, da realizzarsi anche a stralci e porzioni significative.
8. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal presente articolo, nonché gli eventuali ambiti per la nuova edificazione finalizzati al completamento e integrazione del sistema insediativo esistente, secondo le specifiche dettate nell'Art. 13.1 - Direttive per la disciplina degli interventi relativi alle Unità Edilizie; nei casi in cui gli edifici siano sottoposti a demolizione e ricostruzione, il PI individua puntualmente le aree di sedime nonché le modalità di attuazione e i relativi gradi di flessibilità di tali individuazioni.
9. Il PI disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti Norme.
10. Il PI prevede in forma puntuale l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove questo si renda necessario e non contrasti con la particolarità dei luoghi, provvedendo se del caso a imporre in taluni ambiti un insieme sistematico ed organico di interventi di ristrutturazione urbanistica a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA), onde migliorarne la qualità della struttura insediativa stessa.
11. Il PI, verificato se necessarie, prevede norme per la realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di superficie e/o interrati con particolare riguardo al valore dei luoghi e del contesto architettonico in cui si inseriscono, limitatamente al carico urbanistico prodotto dai residenti e dalle attività insediate ed insediabili nel Centro storico.

Art. 12.2 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale delle Ville Venete

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

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

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

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

Il PI dovrà tutelare in forma particolare questi edifici quali elementi fondanti del patrimonio storico culturale dei Comuni valutando, sulla base di più precise analisi storiche e territoriali e con schedatura puntuale dei manufatti, le effettive peculiarità storico-monumentali al fine di una loro eventuale classificazione quali **CATEGORIA A.1. - "Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili e assimilabili"** di cui all'Art. 13.2 - Unità Edilizie di valore culturale delle presenti Norme a cui si rimanda per la definizione puntuale della loro disciplina.

Quali PRESCRIZIONI e DIRETTIVE E COMPITI DEL PI oltre alle disposizioni specifiche riportate a seguire, si applicano le disposizioni generali riportate nell'Art. 12.1 - Centri storici e Corti rurali delle presenti Norme.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI in tali ambiti provvederà a:
 - a) individuare i fabbricati per cui ammettere esclusivamente interventi nei limiti di cui alla lettera c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatte salve le indicazioni delle competenti autorità;
 - b) promuovere la conservazione dei beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
 - c) mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.
 - d) evitare l'introduzione di essenze non pertinenti;
 - e) eliminare/sostituire gli elementi detrattori quali:
 - opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari...);
 - impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine...);
 - le cartellonistiche pubblicitarie.
2. Inoltre il PI in tali ambiti, sulla base delle individuazioni ricognitive della Tav. 4 del PATI – Carta della Trasformabilità, provvederà a tutelare ai sensi dell'Art. 12.5 – Pertinenze scoperte da tutelare le pertinenze scoperte, puntualizzandone l'ambito già riportato dal PATI o, se del caso, integrandolo in toto, e ai sensi dell'Art. 12. 6 - Coni visuali il contesto figurativo.

Art. 12.3 - Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

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

Tali individuazioni sono frutto della scrematura degli elementi sottoposti ai maggiori livelli di tutela come emersi dalle schedature del patrimonio storico architettonico del PRG vigente, integrate da una lettura ricognitiva estesa agli edifici sottoposti a vincolo monumentale ex Legge 1089/39 ed alle segnalazioni delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete come puntualizzate all'Art. 12.2 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale delle Ville Venete e relativi contesti figurativi delle presenti Norme.

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

Quali PRESCRIZIONI e DIRETTIVE E COMPITI DEL PI oltre alle disposizioni specifiche riportate a seguire, si applicano le disposizioni generali riportate nell'Art. 12.1 - Centri storici e Corti rurali delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI

1. Il PATI tutela in forma particolare questi edifici quali elementi fondanti del patrimonio storico culturale dei Comuni da classificarsi quali **CATEGORIA A.1.** - "Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili e assimilabili" ai fini dell'applicazione dell'Art. 13.2 - Unità Edilizie di valore culturale delle presenti Norme a cui si rimanda per la definizione puntuale della loro disciplina.
2. Tali edifici sono soggetti a particolare tutela: sono vietati in generale tutti gli interventi e le attività che possono causarne da distruzione, il danneggiamento, la manipolazione delle forme originarie se non altrimenti consentito dal PI e dagli Organi preposti alla loro tutela.

Art. 12.4 - Complessi a valore testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

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

Tali complessi sono soggetti a particolare tutela e costituiscono invariante del PATI e sono individuati quali Elementi puntuali di natura storico-monumentale nella tavola n° 2 Carta delle Invarianti e normate all' Art. 9.4 - Invarianti di natura storico-monumentale: sono vietati in generale tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione, il danneggiamento, la manipolazione delle forme originarie se non altrimenti consentito dal PI e dagli Organi preposti alla loro tutela.

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

PRESCRIZIONI

1. Il PATI, sulla base dei contenuti dell' Art. 13 - Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale delle presenti Norme, determina:
 - a) le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare nonché delle valenze intrinseche dei singoli manufatti;
 - b) per ogni categoria di cui alla lettera a), gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso ammissibili;
 - c) i margini di flessibilità ammessi dal PI.
2. Il PATI tutela in forma particolare questi beni culturali quali elementi fondanti del patrimonio storico culturale dei Comuni da classificarsi obbligatoriamente quali Unità Edilizie di valore culturale ai fini dell' Art. 13 - Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale a cui si rimanda per la definizione puntuale della loro disciplina.

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

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI contestualizza le segnalazioni ricognitive del PATI individuando puntualmente i fabbricati e i manufatti da assoggettarsi a tutela, recependo quanto già schedato in merito al patrimonio storico da parte dei PRG vigenti o procedendo a nuove schedature puntuali.
2. Il PI ai sensi del comma 5 art. 40, della LRV 11/2004 attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal PATI all'Art. 13 - Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale delle presenti Norme e la corrispondente categoria di intervento edilizio, nonché le destinazioni d'uso compatibili con la tipologia di tutela.
3. Per tali elementi sono generalmente privilegiate tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, i servizi di interesse pubblico, nonché tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio, delle attività turistiche e della ristorazione, le attività scientifiche e culturali, le attività didattiche sociali; negli Ambiti di urbanizzazione consolidata e negli Ambiti di edificazione diffusa sono ammissibili ulteriori destinazioni in funzione del contesto urbanizzato se compatibili con il valore ed il grado di tutela del fabbricato stesso e coerenti con i suoi caratteri tipologici e distributivi; negli ambiti agricoli sono sempre ammessi gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite al Titolo V - "IL TERRITORIO AGRICOLO" delle presenti Norme.
4. Il PI, sulla base di più precise analisi storiche e territoriali può motivatamente modificare e revisionare le segnalazioni ricognitive del PATI di cui al presente articolo, arrivando anche a definire dei nuovi ambiti di cui all'Art. 12.1 - Centri storici e Corti rurali, ed ha il compito di aggiornare il censimento e l'identificazione sul territorio di ulteriori Complessi a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale.
- 4bis. Nel caso di manufatti di arte popolare quali capitelli e steli, sono possibili eventuali spostamenti degli stessi, se necessari per motivi di causa maggiore legati ad interventi di miglioramento stradale; tali interventi devono essere specificatamente approvati dal Comune e prevedere tutte le procedure atte a garantire la conservazione del manufatto stesso.

Art. 12.5 – Pertinenze scoperte da tutelare

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

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

In particolare il PI definirà la specifica disciplina degli ambiti individuati Pertinenze scoperte da tutelare delle Ville Venete di cui all' Art. 12. 2 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale delle Ville Venete garantendone la conservazione degli spazi.

PRESCRIZIONI

1. Sulla base delle individuazioni della Tav. 4 – Carta della Trasformabilità, il PATI definisce le pertinenze scoperte da tutelare secondo le seguenti direttive:
 - a) devono essere salvaguardate la visibilità complessiva e i limiti delle pertinenze scoperte dei complessi individuati, mantenendoli liberi e curandone la percezione, prevedendo eventuali elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere;
 - b) vanno mantenuti e valorizzati gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario storico, evitando inserimenti che possano compromettere l'integrità e le relazioni tra il corpo principale e l'intorno, quali parchi, giardini broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati, ecc..
2. E' consentito l'uso agricolo, l'uso residenziale e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto.
3. Tali ambiti sono in generale inedificabili e sui fabbricati esistenti sono esclusi gli interventi edilizi che possano compromettere la percezione visiva dei complessi individuati: sono sempre ammesse nuove opere interrato o seminterrate, se opportunamente inserite e intonate a livello architettonico, se non compromettono eventuali alberature significative presenti, e se integrate nel contesto storico-paesaggistico.
- 3bis. Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive del PATI, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti in attuazione delle eventuali previsioni puntuali della normativa di PRG vigente, disciplinante i Centri storici e le Corti rurali, non in contrasto con le prescrizioni e norme del PATI.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI recepisce e integra le previsioni ricognitive del PATI dettando la normativa che disciplina specificamente i singoli contesti interessati in relazione alle caratteristiche architettoniche, paesaggistiche e ambientali del luogo, salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori.
- 1bis. Il PI definirà la specifica disciplina delle Pertinenze scoperte, provvedendo in particolare a:
 - a) salvaguardare la visibilità complessiva e i limiti delle Pertinenze scoperte dei complessi individuati, mantenendoli liberi e curandone la percezione;
 - b) promuovere la conservazione dei beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
 - c) mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
 - d) evitare l'introduzione di essenze non pertinenti;
 - e) prevedere l'eliminazione, o quantomeno la mitigazione dell'impatto visivo, degli eventuali elementi estranei e/o detrattori quali:
 - opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari, ...);
 - impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine, ...);
 - cartellonistiche pubblicitarie.

Art. 12.6 - Coni visuali**Tavola di riferimento: *Tavola 4 – Carta della Trasformabilità***

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

In particolare il PI definirà la specifica disciplina degli ambiti interessati dai contesti figurativi delle Ville Venete di cui all'Art. 12. 2 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale delle Ville Venete garantendo la conservazione dei coni visuali privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni.

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

PRESCRIZIONI

1. Sulla base delle individuazioni della Tav. 4 – Carta della Trasformabilità il PATI prevede la valorizzazione delle relazioni visive tra le parti di paesaggio messe in relazione dal simbolo indicato come "Cono visuale".
2. Per tali ambiti devono essere promosse azioni per la preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti, articolando opportunamente i volumi, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni e le nuove piantumazioni, vietando smembramenti e comunque la separazione tra aree verdi, edifici, contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno.
3. Nelle more di applicazione da parte del PI di dette direttive sono in generale inedificabili ex novo gli ambiti individuati per una profondità minima di 200 metri: sono ammessi, se altrimenti consentiti, ampliamenti dei fabbricati e nuclei edificati esistenti se non interferenti con la percezione visuale stessa.
4. Nei limiti sopra esposti, sono consentiti gli usi altrimenti consentiti dalle presenti Norme, purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto, e gli stessi usi non siano interferenti con la percezione visuale in oggetto di tutela.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

Art. 12.7 - Corridoi ecologici**Tavola di riferimento: *Tavola 4 – Carta della Trasformabilità***

I corridoi ecologici, 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 rinaturazione 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 PATI individua i corridoi ecologici di connessione tra le aree naturali, distinguendoli in:

- a) corridoi ecologici principali: 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.
- b) corridoi ecologici secondari: svolgono il ruolo connessione tra aree sorgente e di ammortizzazione pur in presenza di significative barriere infrastrutturali.

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

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

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

Per tali aree valgono le **PRESCRIZIONI** e le **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI** di cui al seguente Art. 12.9 - Aree di connessione naturalistica (Buffer zone) delle presenti Norme.

Art. 12.8 - Isole a elevata naturalità (Stepping stones)

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

Il PATI individua isole ad elevata naturalità - Stepping stones, ossia le aree di ridotta superficie che, per la loro posizione strategica o per la loro natura, costituiscono elementi importanti per sostenere specie in transito su un territorio o per custodire particolari microambienti in situazioni di habitat critici.

Le aree sopra elencate costituiscono elementi di naturalità e sono utili al mantenimento e sviluppo della biodiversità e la continuità della rete complessiva che essi compongono.

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

In particolare, nelle Stepping stones, tutela la presenza senza soluzione di continuità di spazi aperti di dimensione adeguata a consentire lo spostamento/scambio di individui delle specie presenti.

Per tali aree valgono le **PRESCRIZIONI** e le **DIRETTIVE E COMPITI DEL PI** di cui al seguente Art. 12.9 - Aree di connessione naturalistica (Buffer zone) delle presenti Norme.

Art. 12.9 - Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)**Tavola di riferimento: *Tavola 4 – Carta della Trasformabilità***

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 ai Corridoi ecologici principali e alle Isole a elevata naturalità, e che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro.

PRESCRIZIONI

1. Il PATI promuove azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, attraverso interventi di sostegno di aree boscate, di valorizzazione di biodiversità animale e vegetale, di tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea.
2. Qualora si ravvisasse la comprovata necessità di realizzare ulteriori strutture, queste dovranno essere preferibilmente localizzate nelle aree marginali della rete, previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzii impatti diretti e indiretti, anche dilazionati negli anni, e individui idonei interventi di mitigazione e compensazione, da realizzarsi contestualmente all'opera.
3. Per tali aree vanno previste specifiche misure di tutela. In particolare, anche sulla base di idonee misure gestionali, dovranno essere evitate le trasformazioni in grado di arrecare perturbazioni agli habitat e/o alle specie caratterizzanti tali ambiti.
4. Sono consentiti, negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del PATI.
5. Gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta. Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica.
6. Il PI potrà estendere le suddette misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti ad altri interventi ritenuti particolarmente incisivi sulla rete ecologica stessa.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. La realizzazione e il mantenimento degli elementi della Rete ecologica previsti dal PATI sono vincolanti. Il PI e i PUA possono prevedere delle modifiche alla loro localizzazione conseguenti all'implementazione degli interventi, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale. Le eventuali modifiche introdotte in sede di PI e di PUA non possono comunque stravolgere gli obiettivi ed i contenuti progettuali del PATI, e devono mantenere la conformità alle disposizioni degli strumenti sovraordinati vigenti
2. Il PI ha i seguenti compiti:
 - mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente ed incentiva comunque la destinazione a verde alberato delle aree;
 - promuove il riordino degli aggregati edilizi esistenti negli Ambiti di Edificazione consolidata e diffusa, individuando eventuali edifici e manufatti incongrui da

- assoggettare a demolizione e il trasferimento delle attività eventualmente incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.) previo riconoscimento di azioni di compensazione urbanistica e o credito edilizio.
- 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 maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, specchi d'acqua, ecc.);
 - prevede che le eventuali strutture edilizie rustiche funzionali all'attività agricola vengano obbligatoriamente collocate in adiacenza a fabbricati esistenti.
3. Il PI favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopeditoni connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio quali quelle di cui all' Art. 14.6 - Percorsi pedonali/ciclopeditoni se impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.
4. Il PI, nel rispetto degli obiettivi di tutela e salvaguardia di cui alle presenti Norme, può integrare, ampliare, modificare gli ambiti individuati dal PATI e prevederne di nuovi, previo approfondimento più dettagliato del territorio e del relativo carattere naturalistico-ambientale.

Art. 12.10 – Barriere infrastrutturali

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

Tra le barriere infrastrutturali sono stati riportati quali ostacoli di origine antropica i nuclei abitati più consistenti, i tratti di infrastrutture stradali esistenti, nonché i Corridoi per infrastrutture di maggiore rilevanza di previsione che costituiscono potenziale limitazione e ostacolo per le relazioni funzionali e di mobilità faunistica - naturalistiche nei corridoi ecologici o tra parti di territorio naturale .

La localizzazione puntuale di queste barriere consentirà, attraverso il PI, di "pianificare" le modalità più idonee per la conservazione e/o il ripristino della continuità ambientale.

COMPITI DEL PI

Il PI:

- a) aggiorna e integra l'individuazione delle barriere infrastrutturali effettuata dal PATI.
- b) ricuce e ricostituisce le relazioni interrotte dall'interposizione delle infrastrutture, anche attraverso l'eventuale individuazione, in punti strategici, di vie di passaggio e comunicazione calibrati, nel tipo e nelle dimensioni, rispetto alle necessità specifiche, individuando, tramite specifico studio faunistico, la corretta localizzazione di by-pass faunistici, stabilendone le priorità di intervento.
- c) promuove la riqualificazione delle aree adiacenti alle barriere all'interno degli insediamenti, affinché non assumano i connotati di "retro urbano";
- d) prevede dove necessario adeguate opere di mitigazione degli impatti visivi e acustici.

Art. 12.11 – Ambiti di tutela agricola: la Campagna di Isola Rizza e San Pietro di Morubio

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

Si tratta di zone a prevalente destinazione agricola, caratterizzate da un paesaggio che

presenta elementi tradizionali eterogenei ad alta integrità ecologico-paesaggistica.

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

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

PRESCRIZIONI

1. Il PATI per tali zone ha come obiettivo la tutela e la salvaguardia della loro integrità fisico - spaziale e dei caratteri insediativi e paesaggistici consolidati nel tempo, che ne fanno elementi tipici dell'area delle Valli Grandi Veronesi.
2. Per tutti gli interventi dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive legate alla tradizione rurale locale.
3. Per le strutture/attrezzature che hanno effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura) rispetto al contesto ambientale e paesaggistico o in generale rispetto ad insediamenti contigui, vanno individuate eventuali opportune azioni di mitigazione.
4. Gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua e a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservati.
5. Gli eventuali nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
6. Le eventuali recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali quali siepi, staccionate in legno ed altro materiale tipico, o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva e dovranno comunque essere realizzate lasciando uno spazio di almeno 10 cm tra suolo e recinzione allo scopo di non impedire la circolazione di micro mammiferi, o prevedere idonee attenzioni atte alla stessa.
7. E' vietata l'apertura di nuove discariche e cave.
8. E' comunque consentita la coltivazione di cave che prevedono un ripristino di tipo naturalistico/ambientale o ad oasi di incentivazione della biodiversità, anche finalizzato ad attività ricreative e/o didattiche.
9. Le istanze per l'approvazione dei permessi di costruire e le DIA dovranno contenere una adeguata relazione ecologico-paesaggistica che dimostri la compatibilità degli interventi in progetto.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Eliminato
2. Il PI definirà regole e limitazioni per gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti di tutela agricola prevedendo in particolare:
 - Limitazioni al volume e alle superfici massime realizzabili nei diversi ambiti;
 - Norme per i caratteri formali degli edifici residenziali e dei fabbricati funzionali alla produzione agricola.
3. Devono essere comunque osservati vincoli e limitazioni all'edificabilità della presente normativa e riferiti ad aree ed ambiti particolari compresi entro gli ambiti di tutela agricola.

4. Il PI in merito alle strutture/attrezzature che hanno effetti di disturbo, con il permanere dell'origine degli effetti di disturbo, valuta e precisa, in base alle specifiche situazioni, le azioni di mitigazione da apportare (ad esempio l'inserimento di fasce tampone, schermi vegetali, ecc.), potendo limitare gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sino all'attuazione delle stesse.
5. Il PI definisce le tipologie, le caratteristiche e i materiali delle insegne e i cartelli indicatori consentiti, al fine di un loro corretto inserimento ambientale.
6. È possibile, in sede di redazione del PI, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica all'insegna della valorizzazione dei territori.
7. Il PI individua gli edifici e i manufatti soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti Norme.
8. A norma dell'art. 36 della LRV 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nelle aree di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio, secondo quanto previsto all' Art. 18 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio delle presenti Norme.

Art. 13 - Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale

1. Il PATI quali ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale considera le porzioni di territorio individuate come Centri storici e Corti rurali di cui all'Art. 12.1 - Centri Storici e Corti rurali delle presenti Norme nonché i manufatti di cui all'Art. 12. 4 - Complessi a valore testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati presenti Norme.
2. Il PATI nei successivi sub-articoli detta ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della LRV 11/2004 le direttive per la disciplina di tutti gli immobili presenti negli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale, dei relativi spazi pertinenziali nonché delle aree inedificate.
3. Il PATI classifica come invariante all'interno degli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale gli edifici di cui all' Art. 12.3 - Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale delle presenti Norme e le relative pertinenze scoperte, per le rispettive parti, elementi, caratteri distributivi e compositivi che rivestono valore storico-ambientale.
4. In particolare, in sede di PI, la disciplina inerente gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale può essere approfondita e sviluppata secondo le seguenti alternative:
 - a) in coerenza con le disposizioni delle pianificazioni comunali vigenti, in quanto compatibile con gli obiettivi del PATI, in una possibile prima fase a regime parziale;
 - b) in coerenza con le disposizioni di cui ai successivi articoli, nella fase di regime ordinario.
5. Per la prima eventuale fase di regime parziale, e in attesa di rielaborare o rifare ex-novo l'intera disciplina inerente gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale, il PI potrà limitarsi ad un adeguamento minimo alle presenti Norme e tutele provvedendo a redigere una tabella di corrispondenza tra i diversi gradi di protezione vigenti nel PRG e le classi di valore A.1, A.2, A.3 e A.4 e relativa disciplina dei gradi di intervento del PI come espressi dalle presenti Norme, al fine di rendere effettive l'applicazione delle norme di tutela del PATI stesso.
6. Nel caso di regime parziale di cui all'articolo precedente, sono fatte in ogni caso salve le indicazioni relative ai complessi individuati ai sensi dell' Art. 12.2 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale delle Ville Venete e relativi contesti figurativi ed agli edifici di cui all' Art. 12.3 - Edifici a valore monumentale, testimoniale,

architettonico-culturale delle presenti Norme, nonché la tutela di legge prevista sugli immobili assoggettati ai vincoli monumentali e ambientali.

Art. 13.1 - Direttive per la disciplina degli interventi relativi alle Unità Edilizie

1. Il PI ai fini della disciplina degli interventi edilizi relativi agli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale, provvede tramite appositi elaborati a identificare le:
 - a) **Unità Edilizie (U.E.) di valore culturale**, formate dagli edifici o altri immobili con valore storico-ambientale-testimoniale e relative aree scoperte di pertinenza, e le classifica nelle categorie di valore definite e normate dalle presenti Norme, sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali;
 - b) **Unità Edilizie (U.E.) prive di valore culturale** formate dagli edifici o altri immobili privi di particolare valore storico-ambientale-testimoniale e dalle relative aree scoperte di pertinenza, nonché altre eventuali idonee aree inedificate, e le disciplina in coerenza con le disposizioni di cui ai punti successivi.
2. Gli edifici, i manufatti, gli spazi liberi degli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale sono classificati dal PI, secondo le classi di valore A.1, A.2, A.3 e A.4 e relativi gradi di intervento edilizio di cui ai presenti sub-articoli, sulla base di una schedatura puntuale che per Unità Edilizia valuta documenti cartografici, riscontri in loco sulle tecnologie e i tipi costruttivi, atti abilitativi comunali e condizioni contestuali.
3. Il PI indica i principali edifici da demolire e/o da modificare in quanto contrastanti con i caratteri storici-ambientali e gli eventuali ambiti per la nuova edificazione finalizzati all'eventuale completamento e integrazione del sistema insediativo esistente.
4. Il PI può prevedere la demolizione e/o la ricomposizione di quei fabbricati o parte di fabbricati privi di valore o in contrasto con il contesto storico-ambientale mediante interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano la demolizione e nuova costruzione di pari o analoghi volumi all'interno di un comparto o della stessa proprietà, anche utilizzando parti di spazi scoperti privati, individuando le aree di sedime, le modalità di attuazione e i relativi gradi di flessibilità di tali individuazioni, nel rispetto dei limiti di distanza previsti dal Codice Civile e in generale della disciplina fissata dal PI stesso. La ricomposizione può essere consentita compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri, in forma diretta o indiretta, eventuali Unità Edilizie di valore culturale.
5. Rispetto alle operazioni di demolizione e/o ricomposizione, il PI valuta la possibilità di applicare lo strumento del credito edilizio.
- 5bis. Il PI nel rispetto delle presenti Norme può prevedere l'adeguamento dell'edificato previa assegnazione di eventuali ampliamenti ai fabbricati esistenti, da attuarsi mediante un'individuazione planimetrica puntuale degli stessi o tramite una trattazione eminentemente normativa delle modalità in cui lo stesso ampliamento debba avvenire, comunque secondo i seguenti principi e condizioni:
 - a) che tali ampliamenti non contrastino con le particolarità storiche e tipologico-costruttive dei luoghi e non alterino, in forma diretta o indiretta, eventuali Unità Edilizie di valore culturale;
 - b) che lo stesso ampliamento non sia espressamente precluso, anche attraverso gradi di protezione che consentano solo gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione parziale;
 - c) che l'ampliamento venga realizzato solo in aderenza a fabbricati esistenti o di progetto nell'ambito dello stesso "Centro Storico" o "Corte rurale", anche non in oggetto di intervento: eventuali ampliamenti con corpi edilizi staccati andranno trattati quali nuove volumetrie calibrate di cui al punto seguente;
 - d) che gli interventi di ampliamento vengano possibilmente realizzati in prosecuzione

- della conformazione insediativa dell'ambito interessato, ricercando la tutela dei fronti principali e degli allineamenti di gronda agli edifici adiacenti esistenti;
- e) che l'intervento dia luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano circostante, garantendo l'equilibrio architettonico di tutti gli interventi previsti nonché la conservazione e valorizzazione dei caratteri architettonici dell'intero complesso;
- f) che vengano rispettati gli indirizzi dati per gli interventi negli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale di cui all'Art. 13.4 - Indirizzi di progettazione urbanistica per il PI delle presenti Norme, i limiti di distanza previsti dal Codice Civile nonché, in generale, la disciplina fissata dal PI stesso.
6. Il PI prevede inoltre l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, previa individuazione planimetrica delle aree di sedime per nuove volumetrie calibrate laddove questo si renda necessario e non contrasti con la particolarità dei luoghi e non alteri, in forma diretta o indiretta, eventuali Unità Edilizie di valore culturale, previa individuazione planimetrica puntuale delle aree di sedime per nuove calibrate volumetrie, possibilmente frutto di interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, poste a saturazione del tessuto edilizio esistente o a connessione/sostituzione di ambiti di collegamento tra i Centri storici e le zone di più recente edificazione: particolare cura dovrà essere riservata alla definizione della tipologia insediativa che dovrà essere in ogni caso adeguata ad un contesto storico, garantendo l'equilibrio architettonico di tutti gli interventi previsti nonché la conservazione e valorizzazione dei caratteri architettonici dell'intero complesso, ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile sia di uso pubblico e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano il collegamento tra i centri storici, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico e ambientale. Dovranno comunque essere rispettati gli indirizzi dati per gli interventi negli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale di cui all'Art. 13.4 - Indirizzi di progettazione urbanistica per il PI delle presenti Norme, i limiti di distanza previsti dal Codice Civile nonché, in generale, la disciplina fissata dal PI stesso.
7. Per gli spazi scoperti, relativi alle singole Unità Edilizie e per gli spazi comuni a più Unità Edilizie, identificati dal PI, deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, storico-testimoniale, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.
8. Per le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare va migliorato il rapporto di coerenza con i caratteri degli edifici con valore storico-ambientale.
9. In sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento il perimetro delle Unità Edilizie potrà essere modificato, rispetto a quello definito dal PI, sulla base di una attenta analisi filologica preliminare alla progettazione stessa.
10. Sempre in sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento, l'analisi filologica preliminare alla progettazione può in ogni caso accertare, per limitate parti di immobili classificati dal PI, un valore diverso rispetto a quello determinato per l'intera Unità Edilizia; per queste parti di immobili sono consentiti tipi e modalità di intervento corrispondenti alle categorie di valore accertato dall'analisi filologica.

Art. 13.2 - Unità Edilizie di valore culturale

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

CATEGORIA	CLASSE DI VALORE e disciplina dei gradi di intervento edilizio del PI
A.1	Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire secondo specifici criteri e modalità definite dal PI
A.2	Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione), da eseguire secondo specifici criteri e modalità definite PI
A.3	Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati con poche tracce dell'impianto originario, e assimilabili Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento con limitate modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico, da eseguire secondo specifici criteri e modalità definite dal PI

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

Art. 13.3 - Unità Edilizie prive di valore culturale

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

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

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

Art. 13.4 - Indirizzi di progettazione urbanistica per il PI

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

Indirizzi di carattere generale

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

L'analisi filologica contiene:

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;

- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

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

Edifici esistenti

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

Nuove costruzioni o interventi per edifici esistenti

1. In generale le nuove costruzioni andranno realizzate con forme semplici e regolari, poco articolate, di pianta preferibilmente rettangolare, nel rispetto dei caratteri insediativi dei fabbricati attigui di impianto storico, disponendosi in adiacenza, in cortina, a corte, ecc. e articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno, alla viabilità d'accesso.
2. In relazione alla organizzazione volumetrica del sistema edificato si deve collocare la posizione del fronte principale dell'edificio e dei suoi connotati (finestrature, ingresso, logge, ecc.).
3. È preferibile la copertura a doppia falda o a padiglione: non sono ammesse le coperture a falde spezzate e le coperture piane; il tetto deve correttamente

uniformarsi al sistema delle eventuali coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

4. Sono ammesse finestrate sulle falde dei tetti purché non superino ciascuna la dimensione di 1 mq, siano disposte ordinatamente seguendo allineamenti e non coprano più di 1/10 della superficie complessiva della copertura; non sono ammessi terrazzini sui tetti realizzabili con l'interruzione dei cornicioni o del profilo dei fronti.
5. Lo sporto del tetto (cornice di gronda) deve essere realizzato in maniera tradizionale; sono da evitare nel modo più assoluto le cornici in cemento a faccia a vista o mascherate con velette di vario genere.
6. Le aperture devono essere improntate a semplicità di forma, seguendo le tipologie tradizionali: sono esclusi tassativamente i poggiori sporgenti a sbalzo, salvo quelli tipo gli originari caratterizzanti gli edifici di vecchio impianto; sono ammesse le logge in arretramento rispetto al filo di facciata.
7. Il paramento murario esterno può essere lavorato a vista con sassi di pietra locale, con eventuali inserimenti in mattoni oppure intonacato, secondo comunque le tradizionali tipologie; non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.

Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Il PI dovrà, sulla base di eventuali regolamentazioni date dal Piano Energetico Regionale o di altre disposizioni emanate a livello sovracomunale, pervenire ad una regolamentazione di dettaglio per l'utilizzo, anche in questi ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale, delle soluzioni tecniche di approvvigionamento e produzione energetica (pannelli solari termici, pannelli fotovoltaici, microeolico, ecc.) a garanzia di un loro corretto inserimento a livello architettonico-ambientale.
2. Sono generalmente ammessi limitati impianti fotovoltaici realizzati sulle coperture dei fabbricati esistenti, se finalizzati all'autoconsumo ed integrati nelle coperture, sempre ammessi nelle Unità Edilizie (U.E.) prive di valore culturale, ma da valutarsi nelle Unità Edilizie di valore culturale.

Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici

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

Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato

1. Le aree sistemate a verde vanno considerate come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento.
2. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:
 - a) i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc...;

- b) le funzione delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc..;
 - c) la disposizione di panche e sedili in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione.
3. Particolare attenzione andrà posta alle aree individuate quali Giardini, parchi e viali storici dalla Tavola 2 – Carta delle Invarianti del PATI come normate all'Art. 9.2.3 – Giardini e parchi storici delle presenti Norme alle quali si rimanda per la definizione delle modalità di intervento.

Illuminazione artificiale

1. L'illuminazione artificiale degli spazi va considerata come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne, pur contenendo i fattori di inquinamento luminoso e spreco energetico. La cromia dell'immagine urbana in progetto va prevista in armonia con il contesto urbano in cui si colloca.
2. La progettazione della luce può basarsi sui seguenti criteri:
 - a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc. ma contenendo i fattori di inquinamento luminoso;
 - b) distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.;
 - c) considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
 - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
 - illuminazione diretta o riflessa;
 - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità;
 - d) Attenersi ai moderni criteri di risparmio energetico, previo l'impiego sistematico di diffusori luminosi a basso consumo ed alto rendimento.
3. Gli interventi di nuova illuminazione dovranno puntare al risparmio energetico al fine di ridurre l'attuale consumo comunale così come rilevato in sede di Rapporto Ambientale e dovranno rispettare tipologia di proiettori, assetto, direzione ed intensità tali da non alterare le comunità faunistiche. A tale proposito l'amministrazione comunale predispone la realizzazione del piano dell'illuminazione finalizzato al contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL), come previsto dalla LRV n. 17/2009 e dall'Art. 16.4 - Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa delle presenti Norme.

Colori e materiali

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

Corsi d'acqua

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

Elementi di arredo urbano

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

Art. 14 - Sistema relazionale

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

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

- Viabilità di connessione territoriale ed extraurbana;
- Direttrici principali per l'organizzazione delle connessioni urbane;
- Connessioni viabilistiche da riorganizzare;
- Attrezzature e servizi di supporto alla mobilità;
- Corridoi per infrastrutture di maggiore rilevanza
- Percorsi pedonali / ciclopeditoni.

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

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

Si rimanda ai contenuti di dettaglio dei vari sotto articoli, nonché alle eventuali indicazioni puntuali assegnate per singoli ambiti significativi di progetto come espresse ed organizzate nell'Allegato A alle Norme Tecniche: Tabelle riepilogative e Schede direttive degli ATO di cui all'Art. 29 - Schede direttive degli ATO delle presenti Norme, intendendo le direttive ivi riportate quali di massima, da puntualizzare in sede di PI sulla base di analisi e valutazioni maggiormente dettagliate.

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

Si richiama inoltre il contenuto dell'Art. 16.3 - Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti delle presenti Norme.

Art. 14.1 - Viabilità di connessione territoriale ed extraurbana**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

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

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

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

PRESCRIZIONI

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

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Per tali tratti viari il PI promuove la predisposizione di interventi per la moderazione del traffico, mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione delle polveri inquinanti, nel rispetto degli insediamenti esistenti (schermature arboree), elementi di arredo, marciapiedi, ecc.
2. Il PI provvederà a:
 - a) riorganizzare e aggiornare gerarchicamente dove necessario la rete stradale esistente, distinguendo le seguenti funzioni primarie:
 - viabilità di connessione territoriale;
 - viabilità di connessione extraurbana;
 - rete di distribuzione interna, costituita dalla viabilità locale con funzione prevalente di connessione tra le diverse parti del territorio comunale;
 - b) differenziare gli interventi di riqualificazione e razionalizzazione della rete anche sulla base delle individuazioni dei tratti viari sovraccarichi e delle intersezioni sovraccariche effettuate dal PATI.
3. Particolare attenzione dovrà essere riservata agli interventi di mitigazione ambientale sulla viabilità di connessione extraurbana in considerazione della consistenza dei volumi di traffico e del rapporto delle arterie con i fronti edificati e con il territorio aperto; si richiama in tal senso il contenuto dell'Art. 16.3 - Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti delle presenti Norme.
4. I Comuni, in coordinamento con gli Enti preposti, favoriscono l'integrazione tra trasporti privati e trasporti pubblici, attraverso interventi volti a rendere l'uso del trasporto pubblico integrato e/o alternativo al trasporto privato.

Art. 14.2 - Diretrici principali per l'organizzazione delle connessioni urbane**Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità**

Il PATI indica alcune direttrici preferenziali per la definizione di tratti di viabilità urbana e connessioni urbane di distribuzione interna a supporto dei nuovi ambiti di sviluppo

insediativo, ovvero finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

Art. 14.3 – Corridoi per infrastrutture di maggior rilevanza

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

Si tratta di vettori indicativi delle previsioni di infrastrutture corrispondenti alla circonvallazione dell'abitato di San Pietro di Morubio, alla circonvallazione dell'abitato di Bonavicina, interessante anche il territorio di Isola Rizza, ed il tracciato per la variante alla SR 10 tracciante a sud il territorio di San Pietro di Morubio.

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

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

Negli elaborati grafici è indicato con apposita grafia un vettore indicativo della previsione di infrastrutture di maggiore rilevanza, comprendente anche i nodi di intersezione con la rete infrastrutturale esistente, sulla base di un'individuazione indicativa della localizzazione dell'infrastruttura.

L'approvazione del progetto da parte dell'Ente competente comporterà l'aggiornamento/adeguamento del tracciato sulle tavole del PATI senza che questo comporti variante al PATI stesso.

PRESCRIZIONI

1. Con la definizione del progetto definitivo dell'opera stessa, per le aree ed i fabbricati esistenti che saranno interessati dal tracciato viario saranno ammessi esclusivamente interventi nei limiti di cui alla lett. a), b), c), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001.
2. I progetti esecutivi di nuove infrastrutture dovranno essere associati a misure di ricomposizione e riordino della zona agricola con l'obiettivo di:
 - a) ridurre le conseguenze negative sulle aziende agricole, tutelandone le condizioni di operatività delle funzioni agricole, garantendo eventuali collegamenti funzionali alla condizione della condizione agricola nei casi di corpi aziendali separati dalle infrastrutture;
 - b) ridisegnare il paesaggio di riferimento al nuovo elemento infrastrutturale inserito, riducendone gli impatti anche attraverso interventi di rimboschimento dei fondi adiacenti;
 - c) mitigare l'impatto visivo, acustico e da polveri legato alle nuove infrastrutture, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti, attraverso la creazione di barriere vegetali adeguate e correttamente strutturate per un'efficace azione di filtro.
 - d) prevedere le necessarie misure di mitigazione visive e opere di compensazione ambientale da attuarsi secondo il principio della invarianza e compensazione delle componenti ambientali di aria, clima e paesaggio;
4. L'attuazione di tali previsioni viabilistiche del PATI è legata alla definizione esecutiva delle stesse opere a cura dei relativi Enti e Organismi promotori, e potrà avvenire anche per stralci funzionali, mediante ricorso agli istituti della compensazione urbanistica e del credito edilizio, o mediante l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

4bis. Ai fini della procedura VAS gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Per tali corridoi viari il PI promuove la predisposizione di interventi per la moderazione del traffico, mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione delle polveri inquinanti nel rispetto degli insediamenti esistenti (schermature arboree) secondo quanto previsto all'Art. 16.3 - Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti delle presenti Norme, nonché elementi di arredo, marciapiedi, ecc.
2. All'interno del PI particolare attenzione dovrà essere riservata agli interventi di mitigazione ambientale sulla viabilità di connessione extraterritoriale in considerazione della consistenza dei volumi di traffico e del rapporto delle arterie con i fronti edificati e con il territorio aperto.

Art. 14.4 - Tratti viari sovraccarichi o da potenziare e Connessioni viabilistiche da riorganizzare

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

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

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI, per eliminare/ridurre le situazioni di criticità individuate, valuta le possibilità di:
 - a) revisione del sistema di circolazione afferente ai punti di conflitto;
 - b) adeguata localizzazione, organizzazione, e attrezzatura del sistema degli accessi, per i generatori di traffico, con eventuale riordino dei fronti strada dei lotti privati;
 - c) riqualificazione/riprogettazione delle parti di viabilità interessate delle connessioni tra la viabilità territoriale e comunale/urbana (svincoli), con particolare attenzione alla sistemazione della carreggiata e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza delle diverse categorie di mezzi in transito.
2. Il PI, ai fini del presente articolo, individua le eventuali opere incongrue presenti in merito alla necessità di eliminare/ridurre le situazioni di criticità individuate;
3. A norma dell'art. 36 della LRV 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio di cui all' Art. 18 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio delle presenti Norme, o se del caso, di meccanismi di compensazione urbanistica di cui all' Art. 19 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica delle stesse.

Art. 14.5 - Attrezzature e servizi di supporto alla mobilità

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

Il PATI prevede l'inserimento e l'individuazione delle Attrezzature/Servizi di supporto alla mobilità rappresentate dalle aree di servizio poste sulla viabilità principale.

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

COMPITI DEL PI

1. Il PI:

- a) definisce l'ambito di pertinenza delle attrezzature individuando una specifica zona a recepimento degli insediamenti esistenti da trattarsi alla stregua di attività produttive isolate con apposita disciplina normativa mediante schedatura;
 - b) definisce, nel rispetto della normativa vigente in materia, specifici parametri dimensionali/costruttivi.
2. Il PI inoltre, disciplina gli interventi volti a garantire il corretto inserimento ambientale e funzionale delle strutture nel territorio, in particolare attraverso:
- a) la predisposizione di un sistema di accessibilità adeguato rispetto alla viabilità di livello territoriale, in modo da non creare intralcio o compromettere le condizioni di sicurezza della circolazione stradale;
 - b) dotazione di idonei dispositivi per la mitigazione degli impatti, in particolare visivi, esercitati dalle strutture sul contesto ambientale circostante;
 - c) realizzazione degli spazi aperti in modo da consentire l'infiltrazione o la ritenzione delle acque, prevedendo superfici filtranti con adeguata sistemazione, comunque in coerenza con quanto disposto all'art. 16.1 – Mitigazione e Tutela Idraulica delle presenti norme.

Art. 14.6 - Percorsi pedonali/ciclopeditoni

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

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

I percorsi ciclabili devono considerarsi elementi di primaria valorizzazione dei corridoi ecologici, compatibilmente con le loro finalità istitutive.

PRESCRIZIONI

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

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI preciserà la rete continua di collegamenti che deve essere progettata in modo da garantire sicurezza e fluidità all'utenza, soprattutto nei nodi di intersezione con la viabilità motorizzata, possibilmente previo recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione.

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

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

Art. 15 - Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile

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

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

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

Art. 16 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico

Il PATI prevede sia opere di mitigazione per gli effetti diretti che le azioni del Piano provocano sull'ambiente sia opere di compensazione per gli effetti indiretti causati da interventi non direttamente connessi alle azioni del Piano.

Art. 16.1 – Mitigazione e Tutela idraulica

1. All'interno di ciascun ATO, al momento di realizzare interventi di trasformazione dell'uso del suolo che comportano un incremento significativo dell'impermeabilizzazione e il conseguente aumento delle portate, è necessario adottare misure compensative che garantiscano l'invarianza idraulica.
2. Il PI disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con le disposizioni del presente articolo, ed è inoltre tenuto a rispettare le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PATI e le disposizioni date per i singoli ATO valutandone l'incidenza per ambiti puntuali nel proprio Studio di Compatibilità Idraulica, e fornendo nel contempo un preciso repertorio di opportune "buone tecniche costruttive" da utilizzarsi in merito di mitigazione idraulica.
3. A carattere prescrittivo generale, si devono necessariamente rispettare le seguenti condizioni e prescrizioni:
 - a) la progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure compensative sarà sviluppata nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi come previsto dalla DGR 1841/2007;
 - b) i volumi compensativi determinati saranno totalmente invasati giacché le caratteristiche di permeabilità non consentono sistemi di infiltrazione facilitata; sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico;
 - c) è posto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica come contenuto nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PATI;
 - d) tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati ecc);
 - e) gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al PI, saranno esaminati dal Genio Civile di Verona, mentre i progetti definitivi da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di Piano dovranno essere valutati dal Consorzio di Bonifica di competenza.
- 3bis. Come da pareri del Genio Civile di Verona (parere prot. n. 49850 del 02.02.2011) e del Consorzio di Bonifica Veronese (parere prot. n° 704 del 18.01.2011), per tutte le aree soggette a trasformazione nelle fasi successive al Piano dovranno necessariamente essere rispettate le seguenti condizioni e prescrizioni:
 - a) che all'atto della realizzazione dei singoli interventi di urbanizzazione, dovranno essere predisposti i progetti esecutivi delle opere e infrastrutture (invaso di laminazione e scarico regolatore) per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli stessi dovranno essere sottoposti all'attenzione del Consorzio di Bonifica competente, in sede di richiesta di concessione per lo scarico nella rete idraulica consortile;
 - b) che, in fase di progettazione, ci si dovrà attenere alle norme di polizia idraulica, in particolare sulla salvaguardia delle fasce di rispetto lungo i canali eventualmente interessati;

- c) che si dovrà limitare allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili e prevedere, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati ecc).
4. Si elencano di seguito le ulteriori principali prescrizioni relative alle diverse forme di tutela idraulica:

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

- a) Gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che provocano una significativa variazione di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative di mitigazione idraulica volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'invarianza idraulica: pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati.
- b) In particolare, in caso di nuove lottizzazioni, tra le suddette misure compensative andranno previsti dei volumi di invaso quali i bacini di laminazione per la raccolta delle acque piovane, con un volume minimo per ettaro come calcolato per singola ATO nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PATI sulla base della normativa vigente e di quanto concordato in merito con i Consorzi di Bonifica e le altre Autorità Idrauliche competenti in sede di Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PATI, per evitare di sovraccaricare la rete superficiale di scolo con i maggiori picchi di piena dovuti alla ridotta permeabilità del suolo.
- c) A intervento eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori a quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si potranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione.
- d) Inoltre gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici dovranno essere sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa da parte dell'ente competente.
- e) Dovrà comunque essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi idrici, perseguibile anche attraverso il riutilizzo delle acque usate e/o meteoriche, in coerenza con le finalità dettate dalle vigenti normative in materia.
- f) Per ogni nuovo insediamento o per le modifiche di destinazioni d'uso comportanti incremento di produzione di reflui, deve essere valutata preventivamente la presenza di un efficiente sistema di depurazione e smaltimento dei reflui o la possibilità di una sua realizzazione contestuale, che garantisca la tutela del corpo idrico ricettore ed il rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle vigenti normative in materia.
- g) Il PI dovrà contenere indicazioni e prescrizioni di dettaglio in merito al tipo di valutazione da effettuare per le diverse tipologie di intervento nonché agli interventi per i quali le suddette valutazioni non sono necessarie.

- **Opere di mitigazione idraulica**

- e) Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto nell'ambito del suddetto Studio della Compatibilità Idraulica allegato al PI con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PATI. In ogni caso la tipologia specifica, caratteristiche, dimensioni e localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto:
 - alla tipologia ed entità dell'intervento;

- all'obiettivo di una reale efficacia;
 - al contesto ambientale e geologico-idraulico.
- f) Le opere di mitigazione idraulica dovranno essere stabilite nel PI in coerenza con le disposizioni fornite dalle competenti Autorità Idrauliche in merito alla Valutazione di Compatibilità idraulica allegata al PATI.
- g) Per l'attuazione delle opere di mitigazione il PI valuta la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

• **Superfici impermeabili**

- a) Le superfici pavimentate diverse dai piazzali pertinenziali degli insediamenti produttivi prive di costruzioni sottostanti dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento;
- b) le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e i piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scolì, al fine di ritardarne la velocità di deflusso;
- c) nella progettazione delle superfici impermeabili si dovranno sempre prediligere basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);
- d) le precedenti prescrizioni si applicano, se tecnicamente possibile, anche alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 113 del D.Lgs. 152/06, subordinate in ogni modo alle speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione esistenti in merito.

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

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

(conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);

- per la realizzazione di infrastrutture di trasporto dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio compartimentate dalle opere.

Art. 16.1bis - Mitigazione ambientale delle strutture

Il Comune, in sede di PI o di rilascio di autorizzazioni per nuovi interventi e/o adeguamenti sull'esistente, al fine di ridurre l'impatto sull'ambiente delle strutture e insediamenti edilizi identificabili quali elementi detrattori o di contrasto del paesaggio e delle sue caratteristiche peculiari, dei contesti figurativi storico-architettonici e dei contesti insediativi in genere, valuta l'opportunità di adottare opportune misure atte a rimuovere o quanto meno limitare gli effetti detrattori e di disturbo riscontrati.

Tali misure di Mitigazione sono specificatamente auspicabili nei casi di:

- contiguità di tessuti insediativi a funzione/natura/valori differente;
- fronti marginali di aree urbanizzate particolarmente impattanti con il territorio aperto e/o il contesto storico-paesaggistico;
- attività fuori zona impattanti rispetto agli insediamenti contermini;
- fonti di inquinamenti di varia natura quali dispersioni aeree quali - in particolare - anidride carbonica, o di particolari emissioni acustiche e olfattive;
- insediamenti zootecnici impattanti con il contesto rurale;
- impianti tecnologici non integrati quali linee elettriche, impianti di comunicazione elettronica, ad uso pubblico o meno;
- presenza di forti contrasti tra i valori storici, architettonici e/o culturali esistenti.

Per l'attuazione dei suddetti interventi il Comune impone, in funzione della natura dell'elemento detrattore stesso, le seguenti possibili misure:

- a) creazione di raggruppamenti arborei disposti in coerenza con eventuali insediamenti residenziali esistenti, con alberature significative già presenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- b) creazione di semplici barriere alberate per il controllo delle emissioni acustiche e olfattive;
- c) mascheramento delle strutture o loro occultamento;
- d) ricomposizioni volumetriche e/o interventi di ristrutturazione urbanistica.

Eventuali interventi con elementi arboreo-arbustivi dovranno utilizzare specie autoctone, e dovranno conferire alle tipologie vegetazionali un carattere ecologico funzionale.

In ogni caso, qualsiasi sia la tipologia di Mitigazione scelta, anche diversa da quelle elencate se ritenuta efficace, il sistema adottato dovrà avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo.

Nel caso di inquinamenti ambientali il Comune provvederà ad imporre rilievi e valutazioni puntuali dei parametri di inquinamento, in accordo con le competenti Autorità Ambientali. Per l'attuazione delle opere di Mitigazione il PI valuta la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della Perequazione urbanistica del Credito edilizio e della Compensazione urbanistica così come disciplinato dalle presenti Norme, definendone gli ambiti e i contenuti e prevedendo l'eventuale uso di Accordi tra soggetti pubblici e privati o tra soggetti pubblici.

Con il permanere dell'origine degli effetti detrattori di disturbo, il PI valuta, in base alle specifiche situazioni, l'individuazione degli elementi detrattori ai sensi dell'Art. 11.4 - Opere incongrue delle presenti Norme.

Art. 16.2 - Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima

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

- a) impianto e mantenimento di siepi, filari arborati e nuclei di vegetazione lungo il contorno degli edificati e al fianco delle strade urbane con utilizzo di specie arboreo-arbustive autoctone al fine di conferire alle tipologie vegetazionali presenti al loro interno un carattere ecologico funzionale;
- b) predisposizione di interventi di riqualificazione naturalistica in ambito urbano in grado di assolvere ad un ruolo potenziale di incremento della connettività con gli altri sistemi del verde esterni al sistema urbano;
- c) per la progettazione delle nuove aree previste in trasformazione (aree di espansione, aree dismesse o defunzionalizzate da recuperare) dovranno essere sempre valutati i seguenti indirizzi finalizzati a ridurre gli impatti generati dalla presenza di nuove infrastrutture:
 - garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici;
 - limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
 - garantire se possibile accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili;
 - verificare e attuare tutti gli interventi idonei a ridurre l'effetto noto come "isola di calore" dato da: la concentrazione di usi energetici (trasporti, produzione di calore), l'uso di materiali di finitura delle superfici con caratteristiche termofisiche sfavorevoli, la scarsa presenza di vegetazione;
 - considerare il verde e gli specchi d'acqua non soltanto come valore decorativo ma progettarlo e quantificarlo in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione ed inoltre consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

Art. 16.3 - Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti

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

- a) l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e adeguare ove possibile i tracciati al naturale andamento del terreno ed evitando possibilmente viadotti e rilevati;
- b) la previsione di attraversamenti sicuri (tombini, sovrappassi) per la fauna vertebrata;
- c) per la realizzazione dei sottofondi, delle pavimentazioni in strade sterrate extraurbane, a riduzione della polverosità, rumorosità e manutenzione, l'impiego di materiali durevoli, quando possibile di recupero garantendo il drenaggio verticale e laterale dell'acqua piovana;
- d) se si rileva in sede di analisi specifiche che negli agglomerati e nelle zone sussiste il superamento ovvero il rischio di superamento del valore limite giornaliero per le polveri PM10, il Comune promuove per la viabilità di propria competenza misure di limitazione della circolazione per determinate categorie di veicoli. Tali misure possono essere modulate sulla base delle previsioni di miglioramento o peggioramento dello stato della qualità dell'aria;
- e) l'introduzione di elementi naturali/artificiali con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti e per il controllo delle emissioni acustiche e di polveri derivanti dalle nuove infrastrutture, in particolare rispetto agli insediamenti

esistenti, possibilmente attraverso la creazione di barriere vegetali adeguate e correttamente strutturate per un'efficace azione di filtro;

- f) prevedere adeguate aree di sosta e di parcheggio, con relative misure di riduzione della velocità;
- g) prevedere la massima estensione delle zone pedonali e ciclabili, queste ultime se possibile in sede propria al fine di promuovere la mobilità sostenibile;
- h) mantenere una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento, o perimetrali, e le aree destinate ad usi ricreativi.

Art. 16.4 - Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa

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

Il Comune, in sede di PI, valuta l'opportunità di predisporre il Piano Comunale dell'Illuminazione Pubblica finalizzato al contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL), come previsto dalla LRV n. 17/2009 e s.m.i.

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

Come da parere della Commissione regionale VAS n. 28 del 22 Marzo 2012, per il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico occorre rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso;
- e) 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;
- f) è vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;
- g) 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 é essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica);

- h) è vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

Art. 16.5 - Mitigazione per le acque reflue di scarico

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

- a) realizzare ove possibile unità paranaturali, interposte tra gli impianti di depurazione e i corpi idrici ricettori o inserendo sistemi di fitodepurazione come trattamenti terziari;
- b) realizzare dove possibile nella nuova progettazione o nella riqualificazione dei sistemi di scarico di acque domestiche su suolo, in condizioni di assenza di rischio di contaminazione della falda, favorire la subdispersione a goccia, la subirrigazione, la filtrazione lenta intermittente in letto di sabbia e, in climi caldi, i vassoi fitoassorbenti, con l'accortezza di evitare stagnazione delle acque ed impaludamento del terreno, la fitodepurazione;
- c) in relazione all'incremento di popolazione nei diversi ATO prevede il potenziamento dei sistemi di depurazione esistenti andando a privilegiare preferibilmente sistemi a basso consumo energetico come la fitodepurazione a flusso orizzontale;
- d) per gli insediamenti civili ed agroindustriali non collettati, prescrivono la realizzazione di idonei impianti di trattamento dei reflui in conformità alla vigente normativa nazionale D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e per quanto di competenza regionale al Piano Regionale di Risanamento delle Acque e successivamente a seguito di approvazione al Piano Regionale di Tutela delle Acque.

Art. 17 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica

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

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

DISPOSIZIONI GENERALI

1. La perequazione si attua disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
2. Possono comunque far parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del PATI.
3. Ai fini perequativi potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale. Tali aree devono comunque concorrere alla organizzazione

di parti di territorio secondo un progetto coordinato.

4. Qualora l'Amministrazione Comunale intenda procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a servizi e alla viabilità interna alle aree di perequazione, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la messa a disposizione delle stesse, rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi, nell'ambito dei quali saranno definiti gli scomputi e/o gli eventuali conguagli per la cessione dell'area a servizi sulla scorta del disciplinare per l'attuazione dei piani attuativi (PUA). Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal PI.
5. L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante uno o più strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e Accordi ai sensi dell'art. 6 della LRV 11/2004 e successive modificazioni. Gli Accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.
6. I proprietari degli immobili interessati, partecipano "pro-quota" all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
7. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Il PI determina la quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dallo stesso PI, comunque non superiore al 25 % se non altrimenti concordata per specifici casi tramite accordi ai sensi dell'Art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle presenti Norme, da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale, anche con compensazione tra le diverse ATO, attraverso le seguenti forme:
 - realizzazione e/o contributo per la realizzazione delle opere pubbliche programmate o per la cessione delle aree eccedenti i minimi di legge;
 - cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica per la realizzazione di programmi comunali.
2. Deve essere garantita una omogeneità di applicazione con l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per tutte le operazioni di trasformazione previste dallo stesso PI in ambito comunale, fatti salvi i limiti indicati al comma precedente.
3. Il PI individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:
 - Ambiti di Perequazione Urbanistica
 - Ambiti di Perequazione Urbanistica Integrata
 - Ambiti di Perequazione Ambientale, o altre forme di perequazione.
4. Per tutti gli ambiti di intervento sopra individuati, sulla base delle condizioni di fatto e di diritto, il PI, definirà le regole della perequazione urbanistica; in particolare il PI definirà i criteri attraverso i quali assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli edifici e delle aree interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
5. Negli **Ambiti di Perequazione Urbanistica** il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree viene definito dal PI.
6. Negli **Ambiti di Perequazione Urbanistica Integrata** il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:
 - a) attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale;
 - b) attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;

- c) assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio o di compensazione urbanistica per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI;
 - d) riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire.
7. Negli **Ambiti di Perequazione Ambientale** il Comune promuove la formazione di sistemi ecologici ambientali mediante la sistemazione orientata delle aree private e l'utilizzazione delle aree cedute.
8. Qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, il PI può prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'ATO di riferimento.
9. Nel PI, per ogni ambito di perequazione urbanistica come individuato sulla base dei criteri definiti dal PATI, dovrà essere predisposta una Scheda Progettuale.
10. Qualora il PI accerti che alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.
- 10bis. Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI, il PI, anche sulla base di eventuali Atti di indirizzo emanati dalla Regione Veneto nel merito dei criteri per l'applicazione della perequazione dei crediti edilizi e della compensazione, può determinare per singoli ambiti indici di edificabilità compresi tra il minimo ed il massimo assegnato, da raggiungere obbligatoriamente per l'approvazione dello strumento di pianificazione o per il rilascio del titolo abilitativo.
- 10ter. La realizzazione di una volumetria superiore a quella ammissibile in base all'indice minimo comporta alternativamente o la cessione gratuita/vincolo di destinazione di uso pubblico a favore del Comune, a cura e spese dell'interessato, di aree per dotazioni territoriali di servizi che mancano per effetto dell'incremento del carico insediativo in base all'indice di edificabilità assegnato dalle regole della perequazione eccedente l'indice minimo che si intende realizzare, ovvero la monetizzazione del valore corrispondente delle aree/opere.
- 10quater. Resta ferma la possibilità per il PI di prevedere la monetizzazione sostitutiva, secondo i criteri generali che precedono.

Art. 18 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di sviluppo e miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui al seguente Art. 19 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica.

DISPOSIZIONI GENERALI

1. Ai fini di cui all'art. 36 della LRV 11/2004, il PATI individua i principali immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.

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

MODALITA' DI ATTUAZIONE

0. Il PI definirà se il Credito edilizio potrà o meno essere utilizzato nell'area di dismissione, in parte o in toto qualora ve ne fossero le condizioni urbanistiche-ambientali, o in altra zona posta anche in ATO diverso.
- 1. Il PI, per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, potrà nella disciplina degli interventi di trasformazione da realizzare individuare gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità dei crediti edilizi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati tra un indice minimo di edificabilità fondiaria ed un massimo assegnato possibile, permettendo con il recupero di quote di Credito edilizio la realizzazione di una volumetria superiore a quella ammissibile in base all'indice minimo.
 - 2. Il PI prevede adeguata riserva di volume per il raggiungimento degli obiettivi di cui alle direttive che precedono, sulla base delle previsioni di effettiva trasformabilità.
 - 3. Il PI determina, nei singoli ATO, la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.
 - 4. Il PI provvede a creare uno specifico "Registro dei Crediti Edilizi" di cui all'art. 17 comma 5° della LRV n° 11/2004, attraverso l'eventuale predisposizione di una Scheda Progettuale, determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri omogenei comuni che, partendo dal volume edilizio rilevato dallo stato di fatto mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato ed elaborato grafico/fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della microzona catastale di appartenenza, della vetustà e dello

stato di conservazione dell'immobile e dell'impianto produttivo in esso collocato, dell'entità e del tipo di conduzione eventualmente presente, dell'impatto paesaggistico ed igienico-sanitario, della collocazione rispetto ad ambiti edificati, degli obiettivi di tutela e valorizzazione che si vogliono raggiungere - quali interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, igienico-sanitaria, paesaggistica, architettonica e ambientale - e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

5. Qualora sia necessario determinare il valore dei diritti edificatori, si applicano le previsioni della compensazione di cui al seguente Art 19 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della Compensazione urbanistica.
6. Il PI definirà se il credito edilizio potrà essere utilizzato nell'area di dismissione, qualora ve ne fossero le condizioni urbanistiche-ambientali, o in altra zona posta anche in ATO diverso.

Art. 19 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica

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

DISPOSIZIONI GENERALI

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

MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. La compensazione urbanistica si attua mediante:
 - il Piano degli Interventi (PI);
 - i Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
 - gli atti di programmazione negoziata come da Art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle presenti Norme.
2. Il PI, attraverso l'eventuale predisposizione di una Scheda Progettuale, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare, individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi per l'applicazione della compensazione urbanistica.
3. Il PI può individuare una capacità edificatoria aggiuntiva sottoforma di incremento di indice volumetrico (o di copertura di suolo) destinata esclusivamente a finalità compensative.
4. A questo fine il PI individuerà un indice di edificabilità fondiario (o un indice di copertura) minimo e massimo. Il primo corrisponde all'ordinaria capacità edificatoria dei terreni; il secondo tiene conto delle possibilità di trasferire quote di edificabilità per finalità compensative.

5. Il PI determina le modalità di connessione tra diritti compensativi ed edificatori, con riferimento a valori unitari standard riferiti alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare, come valutato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, e se del caso, anche con riferimento alle micro zone catastali.
6. La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione e i diritti edificatori compensativi concessi.

Art. 20 - Direttive per il Piano degli Interventi e Schede Progettuali

1. Il PI sviluppa e precisa le scelte strutturali delineate dal PATI, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le interrelazioni e quant'altro necessario per garantire la fattibilità delle previsioni.
2. In particolare, le scelte strategiche che riguardano le trasformazioni urbanistiche ed ambientali, dovranno essere avviate considerando le risorse disponibili e/o mobilitabili, gli affetti indotti nel breve, medio, lungo termine, le sinergie e i miglioramenti qualitativi che si possono realizzare.
3. Il PI deve supportare le operazioni di perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica con un piano economico, finanziario e di tempi, che dimostri l'equa ripartizione di costi e benefici tra pubblico e privato, in relazione alle caratteristiche del territorio comunale, della tipologia dei programmi di trasformazione e degli obiettivi di qualità da perseguire.
4. Il PI, nel definire gli interventi per la pianificazione sostenibile del territorio, dovrà suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con Provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50, c. 1, lett. b) della LRV 11/2004 e s.m.i., e quindi definire l'utilizzo del suolo, programmare le funzioni, le modalità ed i tempi di attuazione e sviluppare la progettazione di parti di territorio e di insediamenti morfologicamente e architettonicamente compiuti. In particolare, per quanto attiene al tessuto consolidato, il PI provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione; le zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati e infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
5. Il PI, nella relazione programmatica, indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico, nonché la modulazione nel tempo delle quantità edificatorie ammesse dal PATI, considerato il prevedibile fabbisogno del periodo di validità del PI stesso e l'equilibrata attuazione degli interventi previsti, in relazione alle esigenze:
 - a. residenziali
 - b. Commerciali e Direzionali
 - c. Produttive
 - d. Turistico-Ricettive
 - e. Infrastrutture e servizi di interesse comune e/o territoriale.
6. Il PI dovrà considerare, viste le analisi effettuate dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), le azioni opportune (mitigazioni, compensazioni,...) dando continuità allo screening territoriale-ambientale effettuato con la VAS e verificando periodicamente ai sensi dell' Art. 36 – Previsioni di sostenibilità del PATI in rapporto alla VAS delle presenti Norme lo stato ambientale mediante l'attuazione del piano di monitoraggio per i diversi indicatori così come indicato nel Rapporto Ambientale.

7. Eliminato

7bis. In sede di PI il Comune può prevedere l'attivazione di procedure a evidenza pubblica di cui al comma 4 art. 17 della LR 11/2004, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare, nell'attribuire i diritti e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree di nuova urbanizzazione o riqualificazione, gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI e dal PI stesso. Tali procedure, a cui possono partecipare i proprietari degli immobili e gli operatori interessati, si dovranno concludere con le forme e nei modi previsti dall'Art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle presenti Norme. A tale scopo, l'Amministrazione comunale può indire un bando per delle Manifestazioni di Interesse, con l'obiettivo di selezionare i promotori privati che interpretino al meglio gli obiettivi di qualità e i contenuti di progetto declinati dal PATI e dal PI: tale meccanismo dovrà garantire che la realizzazione delle previsioni del PI sia attuata e gestita in maniera concertata e trasparente tra l'Amministrazione comunale e gli operatori privati.

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

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

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

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

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

Art. 21 - Applicazione del PATI, criteri e limiti entro i quali il PI può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante

1. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, in assenza del PI, devono rispettare le disposizioni di cui all'Art. 3 - Disposizioni transitorie e di salvaguardia delle presenti Norme.
2. L'adozione e l'entrata in vigore del PATI comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e lavori pubblici:
 - a) per i/le quali non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;
 - b) per i/le quali, pur ricorrendo l'ipotesi di cui al punto a), non sia stato confermato l'inserimento nel piano triennale delle opere pubbliche.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della LRV 11/2004, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI, possono modificare il PATI senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
- a) per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale e urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
 - b) per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
 - c) per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche;
 - d) sempre che la variante non alteri negativamente il quadro di vincoli, invarianti, fragilità e tutele definiti dal PATI, né i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
 - e) in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti Norme.
4. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti Norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, operano automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PATI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino all'adozione della variante di adeguamento.
5. Possono essere apportate, in ogni momento, variazioni tecniche agli elaborati del presente piano ed alle relative norme, determinate dall'applicazione di leggi o atti amministrativi della Regione e dello Stato che non incidano sulle invarianti del PATI e su quelle indicate dagli strumenti urbanistici sovraordinati strettamente necessarie per riconferire agli elaborati del presente piano caratteri di sistematicità e di unitarietà.
6. Eventuali modifiche e/o aggiornamenti relativi ai limiti amministrativi inseriti nel PATI, concordati con i Comuni limitrofi dopo l'approvazione dello strumento urbanistico, vengono corretti in sede di PI senza che questo comporti variante al PATI.

Art. 22 - Requisiti per il benessere abitativo e il risparmio energetico

1. Il PI indica i requisiti, ritenuti essenziali per il raggiungimento del benessere abitativo.
2. Fatte salve le norme di legge vigenti in materia, i requisiti obbligatori, ritenuti essenziali per il raggiungimento del benessere abitativo sono:
 - a) salubrità degli ambienti ottenuta attraverso l'applicazione delle leggi vigenti riguardanti l'umidità, la temperatura interna, l'illuminazione naturale, la ventilazione, la permeabilità delle pareti, l'eliminazione dei ponti termici, gli isolamenti acustici e termici;

- b) presenza di impianti che, nel rispetto della normativa vigente, garantisca l'approvvigionamento e l'uso di acqua potabile, di corrente elettrica e di gas all'interno dei singoli alloggi, per il funzionamento degli impianti igienico e idro-sanitario, di riscaldamento e/o di raffrescamento (Leggi 10/91, L. 46/90- L. 447/95, DPR. 380/2001 e successive loro modificazioni e integrazioni);
- c) impianti integrativi all'impiantistica tradizionale in grado di concorrere al risparmio energetico quali: pannelli solari per la produzione dell'acqua calda, pannelli con celle fotovoltaiche per la produzione di energia elettrica, ecc.
3. Il PI indicherà, alla luce della normativa regionale e statale in materia e garantendo la piena tutela dei valori e dei vincoli di tipo naturalistico, paesaggistico e monumentale, le modalità per l'installazione di impianti a energia solare o fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati produttivi o a copertura delle aree a parcheggio.
4. Il PI potrà inoltre individuare progetti speciali di rilevanza comunale o sovracomunale destinati all'accoglimento di strutture tecnologiche finalizzate alla produzione di energia da fonti rinnovabili quali: campi fotovoltaici, impianti alimentati a biomassa per la produzione di energia e insediamenti agricoli e agroindustriali finalizzati alla produzione di biocombustibili; tali progetti potranno essere oggetto di Accordi ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e dovranno rispondere alle indicazioni previste negli strumenti urbanistici sovraordinati vigenti.
5. Gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti dovranno dimostrare di avere valutato, per quanto possibile, i fattori climatici e i parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le allocazioni stesse e le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale (massimizzazione del risparmio energetico e di risorse naturali in generale, minimizzazione dell'esposizione ad emissioni di inquinanti in atmosfera, etc.).
6. Inoltre, gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei consumi energetici dovranno garantire e verificare l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi, nonché la possibilità di utilizzo di fonti energetiche alternative, perseguendo le finalità di risparmio energetico e di ottimizzazione dei consumi dettate dalle normative vigenti.
7. Il grado di approfondimento delle valutazioni disciplinate dal presente articolo dovrà essere commisurato alla tipologia ed all'entità dell'intervento programmato.
- 7bis. Fatto salvo il rispetto delle presenti Norme e la compatibilità degli interventi con il quadro di vincoli, invariante, fragilità, tutele e programmazione territoriale previsti dal PATI, il PI potrà individuare progetti speciali di rilevanza comunale o sovracomunale destinati all'accoglimento dei presenti indirizzi per il benessere abitativo e per la progettazione edilizia sostenibile; tali progetti potranno essere oggetto di Accordi di cui all'Art. 34 – Criteri per la stipula di Accordi di programma tra soggetti pubblici delle presenti Norme.

Art. 23 – Eliminato

Art. 24 - Compensazione ambientale

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

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

Titolo V - IL TERRITORIO AGRICOLO

Art. 25 - Il territorio agricolo

Il territorio agricolo viene definito sulla base dello specifico progetto urbanistico, e normato ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

Il territorio agricolo è parte integrante del sistema del territorio aperto, ed è individuabile sia all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico sia all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo.

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

Il PI provvede alla redazione di apposito "prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo" di cui al successivo Art. 25.2 – Edificabilità delle presenti Norme.

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 PATI 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, nonché gli interventi altrimenti previsti dal PATI.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI nell'obiettivo di preservare e limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale individua:
 - le modalità di applicazione e sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili;
 - le modalità operative per promuovere nelle aree marginali, il mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali e delle comunità rurali, quale presidio del territorio, incentivando lo sviluppo di attività complementari.
2. Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo e della viabilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:
 - incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
 - orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
 - sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

Art. 25.1 - Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti

a) Disposizioni generali

PRESCRIZIONI

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

- gli interventi previsti dalla LR n. 11/2004 e s.m.i.;
- gli interventi di riqualificazione ambientale di cui al successivo Art. 25.2 - Edificabilità delle presenti Norme.

b) Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

PRESCRIZIONI

Al fine di preservare il territorio aperto il PATI nella zona agricola favorisce il riuso degli edifici esistenti originariamente a destinazione d'uso agricola ma ora non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed alla conduzione del fondo.

Il PI individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, da redigersi sulla base di una schedatura puntuale che potrà o meno coinvolgere tutti i fabbricati esistenti in zona agricola.

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

- dispongono di una dichiarazione della non funzionalità alle esigenze del fondo ai sensi della lett. d), c. 7 ter, art. 48 L.R. 11/2004;
- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
- se vengono precisate anche le relative aree di pertinenza che non potranno essere computate ai fini dell'edificabilità nella zona agricole in cui ricadono, ancorché facenti parte della stessa proprietà;
- vengono tutelati e valorizzati nelle valenze storiche-architettoniche-testimoniali eventualmente presenti;
- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi, allineando gli interventi a quanto indicato dal PATI per il territorio agricolo al "Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo" previsto al punto b) "Caratteri tipologici degli edifici" dell'Art. 25.2 – Edificabilità del territorio agricolo delle presenti Norme.

Il PI attribuisce a ciascun manufatto non più funzionale alle esigenze del fondo le destinazioni d'uso ammesse, fatto salvo che sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola e con il contesto paesaggistico-ambientale esistente, fermo restando quanto previsto dal PATI per gli edifici con valore storico-ambientale quali le Corti rurali di cui all'Art. 12.1 - Centri storici e Corti rurali di cui alle presenti Norme, alle quali si rimanda; sono comunque ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, i servizi di interesse pubblico, le attività turistico-ricettive e della ristorazione, le attività scientifiche e culturali, le attività didattiche sociali, nonché tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio.

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

Art. 25.2 - Edificabilità**a) Disposizioni generali****PRESCRIZIONI**

1. Fatte salve le disposizioni generali date per le aree e gli immobili contenute nel Titolo III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO delle presenti Norme, nel territorio agricolo sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PATI e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole – produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento.
2. Gli interventi sono consentiti secondo i criteri dell'art. 44, della L.R. 11/2004 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.
3. Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti disposizioni sui caratteri tipologici degli edifici, le disposizioni date dal PI, compresi i limiti di altezza e di distanza, gli indirizzi per la riqualificazione ambientale, nonché le disposizioni specifiche date per gli ATO.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

1. Gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine agronomica specifica aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, degli investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio, del loro ordinamento colturale ed eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio.
2. Gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione di cui all'Art. 11.5 delle presenti Norme ed alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, preservando i suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale da localizzarsi sulla base delle zone di cui all'Art. 9.5.1 – Aree ad elevata utilizzazione agricola delle presenti norme.
3. Gli ambiti agricoli dove l'ampliamento di edifici residenziali anche non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo fino ad un massimo di 800 mc compreso l'esistente, comunque ammesso per le costruzioni non oggetto di tutela degli edifici con valore storico-ambientale, debba avvenire utilizzando preferibilmente l'eventuale parte rustica esistente e contigua o tramite interventi di ristrutturazione urbanistica estesi agli eventuali elementi secondari (tettoie, superfetazioni, ecc) o con l'acquisizione di credito edilizio e dove se ne prescinde: per gli eventuali ampliamenti ai fabbricati ricadenti in ambiti con valore storico-ambientale, quali quelli ricadenti nei casi di cui all'Art. 12 – Valori e tutele delle presenti Norme, si rimanda alla relativa disciplina altrimenti specificata all'Art. 13.1 - Direttive per la disciplina degli interventi relativi alle Unità Edilizie delle presenti Norme.
4. Gli ambiti agricoli dove eventuali interventi edificatori sono ammissibili solo previa progettazione di intervento unitario di riorganizzazione, riordino e recupero delle preesistenze presenti nel nucleo rurale di appartenenza relativi all'ampliamento stesso.
5. Gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo

intensivo quali orti, vivai e serre anche sulla scorta dell'individuazione degli Ambiti di edificazione diffusa del PATI effettuata in maniera ricognitiva.

6. La disciplina per le serre, i vivai e gli allevamenti, sulla base della normativa vigente in materia e nel rispetto delle altre indicazioni del PATI.
7. Le modalità costruttive e la disciplina per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività, comunque attenendosi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della Giunta Regionale (DGRV n. 172/2010 e s.m.i).
8. Le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività individuati come incompatibili e/o previste in trasferimento.
9. Le attività produttive, non legate all'agricoltura, e localizzate in ambito agricolo; il PI, sulla base dell' Art. 31 - Criteri per gli Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle presenti Norme, aggiorna il censimento di dette attività sulla base di una indagine e schedatura puntuale, ne valuta la compatibilità ambientale e determina la possibilità di mantenere, consolidare, ampliare, o trasferire dette attività anche mediante l'applicazione del credito edilizio.
10. La disciplina delle strutture agricolo-produttive, ai sensi dell'articolo 3) della DGRV n° 329 del 16 febbraio 2010.

b) Caratteri tipologici degli edifici

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

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

con elementi naturali quali siepi: è ammesso l'uso di reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva.

c) Limiti di altezza e distanza degli edifici

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

d) Riqualficazione ambientale

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

Il PI, per le strutture/attrezzature che hanno effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura) rispetto al contesto ambientale e paesaggistico o in generale rispetto ad insediamenti contigui, con il permanere dell'origine degli effetti di disturbo, valuta e precisa, in base alle specifiche situazioni, le azioni da apportare potendo limitare gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria sino all'attuazione delle stesse.

Il PI individua gli edifici e i manufatti soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi previsti dalle presenti Norme, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio.

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

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

In ogni caso al fine di garantire la sostenibilità ambientale:

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

e) Vincoli

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

Art. 25.2.1 - Interventi di trasformazione del territorio agricolo

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

PRESCRIZIONI

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

- infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico o per la produzione di energia;
- interventi per le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti;
- interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, boschi di pianura, eliminazione di elementi detrattori di qualità o fonte di effetti negativi sull'ambiente, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.);
- interventi per la fruizione turistico-ricreativa del territorio agricolo.

Art. 25.2.2 – Miglioramenti fondiari

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, pertanto sono consentiti interventi di miglioramento fondiario, purché non alterino gli equilibri idraulici del suolo o incidano negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi evidenziati dal PATI, come dati dalle Invarianti e dalle Fragilità individuate sulle rispettive tavole; non sono quindi soggetti a rilascio di particolari autorizzazioni i seguenti interventi:

- le operazioni di aratura e di dissodatura del suolo strettamente necessarie all'attività agricola, che non comportano lo spostamento di terreno da un sito all'altro, e che non comportano l'utilizzo di terreno a scopo industriale ed edilizio o per opere stradali o idrauliche ai sensi della LRV 44/82 e s.m.i.;
- la posa a dimora e la sostituzione/turnazione di piante da coltivazione.

Art. 25.2.3 – Tutela ambientale

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

- cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
 - mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante, eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui all'Art. 16.1 – Mitigazione e Tutela idraulica delle presenti Norme;
 - mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
 - mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
 - interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
 - recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale.
2. Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, fatte salve le specifiche di

cui all' Art. 9.3.2 - Corsi e specchi d'acqua principali e Art. 16.1 – Mitigazione e Tutela idraulica delle presenti Norme.

3. Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PATI o del PI e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature;
- tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fitosanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti; è comunque consentito lo sfoltimento e mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole produttive, soprattutto se condotte secondo i principi della sostenibilità ambientale, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio che incentivano la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo socio-economico;
- eliminato.

Art. 25.3 – Allevamenti

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

Si richiamano nello specifico le disposizioni di cui alla DGRV n° 329 del 16 febbraio 2010 *"Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della Lr 23 aprile 2004, n° 11 "Norme per il governo del territorio"*, pubblicata sul BUR n° 19 del 2 marzo 2010.

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

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

Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti (residenziali o zootecnici), vigendo comunque il principio di reciprocità, ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali).

PRESCRIZIONI

1. Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi e la gestione dei relativi reflui, valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.i.
2. A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, deve essere allegato, oltre a quanto richiesto dalla LRV 11/2004 e relativi atti di indirizzo:
 - a) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della

- localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- b) una completa documentazione fotografica del sito.
3. I progetti edilizi dovranno prevedere:
- a) forme architettoniche e tipologie insediative come da Titolo V - "IL TERRITORIO AGRICOLO" delle presenti Norme;
 - b) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.;
 - c) adeguato progetto del verde che evidenzii chiaramente la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico.
4. Si richiamano le norme in merito all'insediamento di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti in coerenza con le Norme Tecniche specifiche per i diversi ambiti del PATI, nonché quelle all' Art. 8.10 - Allevamenti zootecnici intensivi delle presenti Norme.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Per quanto attiene ai progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi, il PI potrà definire ulteriori precisazioni circa la documentazione da allegare ai progetti di cui alle prescrizioni del presente articolo, individuando inoltre opportuni meccanismi di cui all'Art. 16.1bis - Mitigazione ambientale delle strutture delle presenti Norme atti a garantire l'adozione di opportune azioni di mitigazione degli eventuali effetti detrattori e di disturbo.
2. Il PI inoltre può individuare eventuali situazioni d'incompatibilità potenziale tra nuovi allevamenti intensivi e zone interessate dai nuovi interventi di sviluppo insediativo di cui all'Art. 11.7 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle presenti Norme, potendo omologare, ai fini della definizione delle distanze minime reciproche calcolate ai sensi della normativa regionale in vigore, i limiti indicati dal PATI per questi ambiti di sviluppo residenziale ai limiti delle zone agricole.

Art. 25.4 - Utilizzo della zona agricola

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

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

ISOLA RIZZA

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) di Isola Rizza rilevata al 2009 =

= 13.422.000 mq

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.) =

= 16.840.543 mq

Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 16.840.543 / 13.422.000 =

= 79,70% > 61,3%

$$\begin{aligned}\text{Zona Agricola Utilizzata Trasformabile (S.A.U.T.)} &= \text{S.A.U.} \times 1,3\% = \\ &= \mathbf{174.486 \text{ mq}}\end{aligned}$$

Ai sensi della normativa vigente il PATI ammette la possibilità, in sede di PI, di usufruire dell'incremento massimo del 10%, ammesso dallo specifico atto di indirizzo di cui alla DGRV n. 3178/2004 e s.m.i. per motivate esigenze legate all'attuazione degli obiettivi strategici delineati dal PATI come contenuti nelle presenti Norme e nella VAS.

Si applica inoltre un ulteriore aumento del 20% essendo che i Comuni con il PATI hanno resa omogenea la disciplina urbanistica riguardante l'assetto edilizio del territorio intercomunale favorendo il miglioramento dell'equilibrio urbanistico del loro comprensorio, e pertanto fino al limite di:

$$\begin{aligned}\text{Zona Agricola Utilizzata Trasformabile Incrementata (S.A.U.T.I.)} &= \\ &= \text{S.A.U.T. (174.486 mq)} + 10\% (+17.448,6 \text{ mq}) + 20\% (+ 34.897,2 \text{ mq}) = \\ &= \mathbf{226.832 \text{ mq}}\end{aligned}$$

SAN PIETRO DI MORUBIO

$$\begin{aligned}\text{Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) di San Pietro di Morubio al 2009} &= \\ &= \mathbf{13.178.800 \text{ mq}}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.)} &= \\ &= \mathbf{16.055.218 \text{ mq}}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Rapporto S.A.U. / S.T.C.} &= 16.055.218/13.194.600 = \\ &= \mathbf{82,08\%} > 61,3\%\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Zona agricola Utilizzata trasformabile (S.A.U.T.)} &= \text{S.A.U.} \times 1,3\% = \\ &= \mathbf{171.324 \text{ mq}}\end{aligned}$$

Ai sensi della normativa vigente il PATI ammette la possibilità, in sede di PI, di usufruire dell'incremento massimo del 10%, ammesso dallo specifico atto di indirizzo di cui alla DGRV n. 3178/2004 e s.m.i. per motivate esigenze legate all'attuazione degli obiettivi strategici delineati dal PATI come contenuti nelle presenti Norme e nella VAS.

Si applica inoltre un ulteriore aumento del 20% essendo che i Comuni con il PATI hanno resa omogenea la disciplina urbanistica riguardante l'assetto edilizio del territorio intercomunale favorendo il miglioramento dell'equilibrio urbanistico del loro comprensorio, e pertanto fino al limite di:

$$\begin{aligned}\text{Zona Agricola Utilizzata Trasformabile Incrementata (S.A.U.T.I.)} &= \\ &= \text{S.A.U.T. (171.324 mq)} + 10\% (+17.132 \text{ mq}) + 20\% (34.265 \text{ mq}) = \\ &= \mathbf{222.722 \text{ mq}}\end{aligned}$$

Disposizioni generali

Non si considera trasformazione di zona agricola:

- la conferma degli ambiti di trasformazione già previsti e delle previsioni consolidate del PRG vigente, o di Varianti allo stesso anche se solo adottate prima dell'adozione del PATI stesso;
- la realizzazione di opere pubbliche statali o di competenza regionale;
- la realizzazione di aree ricreative a verde destinate a campi di golf, attività sportive, parchi per divertimento, parchi giardino, camping, boschi di pianura, bacini di laminazione e la loro realizzazione tramite riuso degli ambiti di escavazione, attività

della protezione civile culturali e sociali in genere, e destinazioni similari fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione;

- l'individuazione di zone per la disciplina dell'esistente negli Ambiti di edificazione diffusa, e per la disciplina delle Attività produttive/commerciali in zona impropria;
- la trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata (SAU), dovendo comunque considerare l'effettivo uso del suolo che evidentemente può variare con il tempo.

La conversione nell'ambito comunale di un'area in Superficie Agricola Utilizzata (SAU) o in superficie destinata ad Arboricoltura da legno o a Bosco, previa classificazione di un'area avente alla data di adozione del PATI diversa classificazione da queste, consente la trasformazione urbanistica con destinazione diversa da quella agricola di un'analoga superficie, nel rispetto della disciplina di Piano.

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

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

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

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

Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della "Zona agricola massima trasformabile", o eventuali modifiche al regime d'uso del suolo protrattesi per almeno 3 anni e comprovate da opportune indagini agronomiche, potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al PATI.

Titolo VI - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)

Art. 26 - Generalità

1. Gli **Ambiti Territoriali Omogenei – ATO** sono parti di territorio individuate in base a specifici caratteri geografici, fisico – ambientali e insediativi.
2. La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.
3. Tale disciplina è organizzata in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO, e per insiemi di ATO, essa pertanto è articolata in:
 - **disposizioni generali**, formulate per ciascun insieme di ATO come poste negli articoli che seguono;
 - **disposizioni specifiche**, formulate per ciascun ATO in forma di Tabelle riepilogative e di Schede direttive, come poste nell'All. A "Tabelle riepilogative e Schede direttive degli ATO" delle presenti Norme, con un dimensionamento teorico dell'edilizia residenziale, calcolato sulla base dei criteri di cui al successivo Art. 26.1 – Dimensionamento, e la disciplina specifica dei singoli ATO redatta sulla base delle indicazioni di cui al successivo Art. 29 – Schede direttive degli ATO.
4. La valutazione dei caratteri dei territori comunali, dai punti di vista geografico, storico, paesaggistico e insediativo, ha permesso di individuare la possibile articolazione delle linee strategiche e progettuali per le sue diverse parti.
5. Nella suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) si è perciò tenuto conto dei caratteri costitutivi, fisico-morfologici, come delle linee progettuali strategiche emerse durante la redazione del PATI.
6. Il PATI suddivide nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità gli ATO nei seguenti tipi, omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:

Tipi

- | | |
|----------|---------------------------------------|
| a | paesaggistico di tutela |
| b | agricolo |
| c | misto a dominante residenziale |
| d | misto a dominante produttiva |

Art. 26.1 - Dimensionamento

Il PATI è dimensionato considerando le seguenti esigenze:

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

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

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

Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato per singola ATO come riportato nell'All. A "Tabelle riepilogative e Schede direttive degli ATO" delle presenti Norme, assieme agli Standard urbanistici previsti per le diverse possibili destinazioni nonché alla loro verifica per la residenza e le attività compatibili con la stessa.

Il carico insediativo aggiuntivo suddiviso per ATO è comprensivo:

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

e andrà articolato dal PI in:

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

Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo:

- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati;
- l'edificabilità legata ad ambiti di urbanizzazione consolidata e edificazione diffusa, se non soggetta a PUA;
- gli eventuali ampliamenti di **attività produttive** esistenti di cui all' Art. 31 - Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle presenti Norme.

Per la **residenza**, nel rispetto del FABBISOGNO COMPLESSIVO COMUNALE indicato dal PATI e senza che ciò costituisca variante al PATI, il PI in particolare:

- il PI potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, in funzione di motivate necessità riscontratesi con l'approfondimento della lettura del tessuto insediativo esistente o programmato;
- rivedere la quota di cui al punto precedente, aumentandola fino ad una quantità non maggiore del 30%, per i seguenti tipi di interventi, se promossi e coordinati dalla pubblica Amministrazione, potendo comunque la stessa riservare quote specifiche dei volumi già assegnati per tali finalità:
 - a) per gli interventi insediativi in cui è prevista l'attuazione di forme di Perequazione urbanistica e/o una riserva o cessione di aree per l'edilizia residenziale pubblica tramite l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati, di cui all'Art. 17 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della Perequazione urbanistica delle presenti Norme;
 - b) per gli interventi insediativi in cui è previsto il recupero di quote di Credito edilizio tramite l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati, di cui all'Art. 18 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del Credito edilizio delle presenti Norme;
 - c) per gli interventi edilizi a elevata sostenibilità ambientale e/o volti ad elevare la qualità dell'abitare mediante iniziative di innovazione tecnologica di cui all'Art. 22 - Requisiti per il benessere abitativo e il risparmio energetico delle presenti Norme.

Per le **attività produttive, commerciali e direzionali** esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato, il PI può individuare specifiche zone in cui prevedere le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se

carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

Art. 26.2 - Dimensionamento insediativo e dei servizi

PRESCRIZIONI

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

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

Art. 26.3 - Direttive generali sugli ATO

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

Art. 27 - Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

Il PATI individua l'insieme di "ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" dato dalle ATO di tipo Agricolo e di tipo Paesaggistico di tutela, come un'ampia porzione di territorio comunale distinta dalle connotazioni tipiche dell'ambito agricolo-fluviale e paesaggistico di tutela, caratterizzati da interesse strategico

principalmente per le funzioni agricolo-produttive e per gli aspetti naturalistico – ambientali del territorio.

Gli spazi aperti appartenenti all'insieme di cui al presente articolo possono essere interessati da interventi di salvaguardia, recupero e valorizzazione in ragione dei caratteri propri delle singole località, salvo interventi diversi specificati negli strumenti urbanistici o territoriali di area vasta, e/o nella disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei – ATO.

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali, nonché le disposizioni date per i singoli Ambiti Territoriali Omogenei di appartenenza, in cui si daranno eventuali disposizioni per quegli ambiti, quali quelli abitativi, con caratteri riconducibili al sistema insediativo di cui all'articolo seguente:

a) Ambiente

- mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole produttive, soprattutto se condotte secondo i principi della sostenibilità ambientale, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio che incentivano la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo socio-economico;
- vanno salvaguardate le aree agricole integre e deve essere garantito il mantenimento, il ripristino, la valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (reticolo dei corsi d'acqua e delle strade poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia e allineamento delle alberature e delle piantate, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.), come componenti di un sistema integrato e continuo;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali;
- deve essere garantito il recupero dei luoghi degradati o trasformati, in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente;
- la trasformazione del suolo deve garantire la riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali;
- progettazione di una rete di attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto a raccordo con le peculiarità ambientali;
- promozione dello sviluppo di attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica o biodinamica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, ecc.), nel rispetto del dimensionamento del PATI;
- Trasferimento degli allevamenti zootecnici intensivi in condizioni di non compatibilità con gli eventuali insediamenti residenziali, con riferimento alle disposizioni di cui alla DGRV 7949/1989 e successive modifiche e nelle modalità previste dalle presenti Norme.

b) Insediamenti

- tutela e riqualificazione dei complessi di valore storico-monumentale-testimoniale nel quadro della valorizzazione complessiva del territorio aperto;
- contenimento dell'edificazione diffusa e riordino e riqualificazione degli insediamenti, in particolare:
 - recupero e riqualificazione degli edifici esistenti nel territorio agricolo, secondo le modalità di cui all' Art. 25 - Il territorio agricolo delle presenti Norme;
 - riordino degli ambiti di edificazione esistenti, secondo le modalità e i criteri di cui all' Art. 12.2 - Ambiti di edificazione diffusa delle presenti Norme.

c) Accessibilità

- Riqualificazione e riorganizzazione della viabilità urbana-locale, di diramazione dalle strade principali, che dà accesso agli ATO del sistema ambientale, con sistemazioni di arredo, percorsi ciclopedonali, individuazione di spazi per il parcheggio e la sosta

attrezzata, sempre nel quadro della valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

Art. 28 - Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

Il PATI individua l'insieme di "ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" dato dalle ATO di tipo Misto a dominante residenziale e di tipo Misto a dominante produttiva, come una parte di territorio di interesse strategico principalmente per le funzioni residenziali, produttive e di servizio, oltre che per gli aspetti storico-culturali legati agli insediamenti.

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali, nonché le disposizioni date per i singoli Ambiti Territoriali Omogenei di appartenenza:

a) Ambiente

- all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio-economico;
- integrazione del sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane;
- valorizzazione e potenziamento della rete continua di aree verdi interna all'insediamento e connessa con quella del territorio aperto, utile alla conservazione della biodiversità e a soddisfare le esigenze, anche ecologiche, di rigenerazione complessiva dell'ambiente. Tale rete comprende:
 - i corsi d'acqua
 - il verde pubblico
 - il verde sportivo e ricreativo
 - il verde privato individuale o condominiale
- Trasferimento degli allevamenti zootecnici intensivi in condizioni di non compatibilità con gli insediamenti residenziali, con riferimento alle disposizioni di cui alla DGRV 7949/1989 e successive modifiche e nelle modalità previste dalle presenti Norme.

b) Insediamenti

Salvaguardia, recupero e valorizzazione:

- dei centri storici e delle attività in esso esercitate, degli spazi aperti, della morfologia urbana e degli immobili di interesse culturale, anche mediante interventi di eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
- delle Ville Venete, degli immobili di interesse tipologico – documentario e annesse pertinenze scoperte;
- dei manufatti, dei segni e delle tracce che caratterizzano il territorio;
- recupero, consolidamento e riqualificazione in senso urbano delle parti centrali degli insediamenti, le cui strutture vanno potenziate ed integrate con i servizi, per migliorare la qualità abitativa degli insediamenti;

- riqualificazione e riordino delle frange urbane marginali sviluppatesi a contorno dei capoluoghi e non strutturate, inserimento dei adeguati servizi e luoghi centrali e potenziamento delle connessioni/relazioni con i nuclei urbani principali;
- rafforzamento e incremento dei servizi di interesse sovracomunale, volti ad aumentare la dotazione di attrezzature per attività culturali, amministrative, direzionali, sanitarie, ecc, nonché di spazi da destinare ai parchi ed al tempo libero migliorando, anche in termini qualitativi, l'attuale offerta di servizi nel territorio;
- adeguamento della dotazione di standard dimensionando le previsioni alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, nel rispetto del D.M. 1444/68 e dell'art. 31 della L.R. 11/2004. La dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo:
 - favorendo la costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi;
 - puntando a creare una continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico; sarà così possibile associare alla quantità di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso progetti organici di riqualificazione urbana, favorendo la dotazione di aree a verde pubblico attrezzato e di aree per lo sport, in continuità con il sistema dei servizi e dei parcheggi;
- integrazione del sistema dei servizi nel tessuto urbano, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i servizi di interesse comunale/sovracomunale;
- riserva di aree per future attrezzature ed insediamenti qualificati;
- offerta adeguata di aree artigianali/industriali e commerciali, da utilizzare soprattutto per favorire il trasferimento delle attività produttive/commerciali in zona impropria;
- trasformazione urbanistico-edilizia degli immobili interessati da attività produttive dismesse e/o trasferite;
- riqualificazione e disciplina degli edifici con attività produttive/commerciali fuori zona, secondo le modalità definite all'Art. 31 – Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle presenti Norme;
- all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa e allo sviluppo socio-economico.

c) Accessibilità

- Riqualificazione e riorganizzazione della viabilità urbana-locale, di diramazione dalle strade principali, che dà accesso agli ATO del sistema ambientale, con sistemazioni di arredo, percorsi ciclopedonali, individuazione di spazi per il parcheggio e la sosta attrezzata, sempre nel quadro della valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

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

Art. 29 - Schede direttive degli ATO

Nell'All. A "Tabelle riepilogative e Schede direttive degli ATO" posto in allegato alle presenti Norme, vengono riportati in forma tabellare i parametri teorici di

dimensionamento riepilogativi generali e per singolo ATO, nonché gli specifici obiettivi locali, o azioni di piano, e le relative indicazioni assegnate.

La disciplina è organizzata in forma di Tabelle riepilogative per i dati generali relativi ai singoli Comuni, e a Schede direttive per i dati relativi ad ogni singola ATO.

Le Schede direttive delle ATO individuano gli elementi essenziali e caratterizzanti dei diversi Ambiti Territoriali Omogenei, intendendo le direttive ivi riportate quali di massima, da puntualizzare in sede di PI sulla base di analisi e valutazioni maggiormente dettagliate mantenendo la coerenza con il progetto generale del PATI, e risultano articolate in:

1 – Identificazione, contenente la descrizione morfologica ed insediativa sintetica, analisi delle accessibilità:

2 - Definizione degli obiettivi locali più significativi per l'ATO, contenenti eventuali indicazioni puntuali assegnate per singolo ambito di progetto, in base alle seguenti voci:

- ambiente (naturale o edificato),
- insediamenti,
- viabilità.

3 – Funzioni attribuite, eliminato.

4 - Dimensionamento del carico aggiuntivo residenziale e produttivo e degli standard.

Il PI, in coerenza con dette direttive di massima e in coerenza con il progetto generale di PATI, mediante apposita cartografia e/o disposizioni normative, definisce la specifica disciplina attuativa.

TITOLO VII - NORME E CRITERI GENERALI FINALI

Art. 30 - Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate

1. Il PATI ai sensi dell'art. 13, LRV 11/2004, lett. j), LRV 15/2004 e s.m.i., individua i criteri di sostenibilità per la localizzazione di grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. I PI possono individuare nuove medie/grandi strutture di vendita secondo i seguenti criteri:
 - rispetto del dimensionamento del PATI;
 - compatibilità rispetto al contesto ambientale e agli insediamenti circostanti;
 - posizione strategica rispetto alle infrastrutture e alle condizioni di accessibilità e viabilità.
2. I PI individuano l'ambito delle medie/grandi strutture di vendita definendo specifiche zone. Gli interventi sono in ogni caso subordinati al rispetto delle prescrizioni inerenti la tutela idraulica di cui all' Art. 16.1 – Mitigazione e Tutela idraulica delle presenti Norme.
3. Inoltre dovranno essere osservate le seguenti direttive:
 - a) il sistema di accesso dalla viabilità deve essere idoneamente attrezzato e impostato, rispetto alla dislocazione, al dimensionamento e disegno delle carreggiate, alla sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, alla segnaletica e illuminazione, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi. Deve essere inoltre posta attenzione alle modalità di accesso ciclopeditone alle strutture, in ordine ai temi della sicurezza, gradevolezza e semplicità di orientamento;
 - b) fabbricati e spazi scoperti dovranno essere disegnati e organizzati in modo tale da limitare al massimo gli impatti visivi rispetto all'intorno territoriale legati alla dimensione e ai caratteri delle strutture, e all'inquinamento atmosferico-acustico, legato all'affluenza dell'utenza.

Art. 31 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria

1. Il PATI detta ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. n), della L.R. 11/2004 i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive, commerciali e turistico alberghiere in zona impropria.
2. Sono fatti salvi gli ampliamenti eventualmente concessi per questo tipo di attività dai PRG vigenti, fatto salvo che le stesse attività non siano state individuate dal PATI i sensi dell'Art. 11.4 – Opere incongrue delle presenti Norme: per le attività a cui è concesso un ampliamento il PI valuterà eventuali interventi di mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dai stessi PRG vigenti o dalle eventuali relative schede di dettaglio.
- 2bis. Sono inoltre fatti salvi gli ampliamenti eventualmente concessi per questo tipo di Attività ai sensi dell'Art. 32 - Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 447/98 e s.m.i. delle presenti Norme.
- 2ter. Per tali strutture ed attività è fatto comunque salvo il rispetto degli standard previsti

in merito dalla rispettiva normativa statale e regionale di settore.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI individua le attività produttive esistenti in zona impropria, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata o diffusa, e detta norme per i conseguenti interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione.
2. Il PI classifica, mediante una schedatura di analisi fatta con procedura pubblica, le attività produttive, commerciali e turistico alberghiere esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità rispetto:
 - a) alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
 - b) agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale;
 - c) alle valenze socio-economiche ed alle implicazioni occupazionali presenti e future;
 - d) alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
 - e) alla dotazione di opere di urbanizzazione.
3. Sulla base di tale valutazione, e fatto salvo quanto detto al comma 2 del presente articolo nel merito degli ampliamenti eventualmente concessi, il PI stabilisce le attività esistenti da confermare, da sottoporre o meno a eventuali interventi di miglioramento, quelle da bloccare o da eliminare/trasferire in quanto incompatibili con il contesto insediativo o naturalistico-ambientale, sulla base dei seguenti criteri e limiti:
 - a) per le attività esistenti in ATO paesaggistici di tutela, andranno preferibilmente tollerate solo attività finalizzate alla valorizzazione e fruizione dell'ambito paesaggistico stesso, fatto salvo che, previa redazione di una specifica valutazione ecologico-paesaggistica, dovrà comunque essere accertata la sostenibilità di ogni intervento di ampliamento in funzione del tipo di attività produttiva e delle valenze del contesto paesaggistico e/o naturalistico rilevabile nell'ambito interessato, accertando la sussistenza di possibili eventuali specifiche misure compensative e di mitigazione; ogni intervento di ampliamento è comunque condizionato alle procedure previste ai sensi dell' Art. 32 - Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 447/98 e s.m.i. delle presenti norme;
 - b) per le attività esistenti negli ATO agricoli, se collocate all'esterno ad Ambiti di edificazione consolidata o diffusa a prevalente destinazione residenziale, si dovrà prestare particolare attenzione agli impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale, contenendo comunque gli ampliamenti ammessi nel limite del 40 % della sup. coperta esistente e fino ad un max di 1.000 mq;
 - c) per le attività esistenti in ATO produttivi o negli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva", si potrà ammettere ampliamenti nel limite del 100% della sup. coperta e fino ad un limite del 60% del rapporto di copertura dell'area di pertinenza dell'attività; nel solo caso di ambiti classificati in precedenza dal PRG vigente come ZTO artigianali o produttive, potrà valere il solo limite del rapporto di copertura;
 - d) in tutti gli altri casi di attività esistenti confermate sono ammessi gli ampliamenti nel limite del 80 % della sup. coperta esistente e fino ad un max di 1.500 mq.
- 3bis. Nel merito dell'applicabilità dei criteri e limiti di cui al comma precedente, gli stessi sono da ammettersi in relazione alla collocazione della sede aziendale dell'attività esistente, indipendentemente quindi dalla zona in cui si sviluppano gli interventi, fatto salvo che l'area di sviluppo sia in aderenza alla zona della sede aziendale.
4. Per le attività esistenti da confermare, il PI:
 - a) definisce la disciplina in base ad una schedatura di progetto, con la possibilità di individuare in specifici ambiti insediativi puntuali delle quote di ampliamento a prescindere e senza incidere sul dimensionamento del PATI, nel rispetto dei principi e limiti sopra indicati;
 - b) subordina la realizzazione degli interventi di trasformazione (ristrutturazioni,

ampliamenti, ...) alla stipula di una convenzione che preveda, dove necessario, la realizzazione di una serie di opere di riequilibrio urbanistico, quali la sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, l'integrazione delle opere di urbanizzazione, gli adeguamenti tecnologici o dei servizi interni previsti per legge, se carenti, la riqualificazione dell'ambito di pertinenza, la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante di cui all'Art. 16.1bis - Mitigazione ambientale delle strutture delle presenti Norme;

- c) con la schedatura di progetto delle attività esistenti confermate definisce puntualmente la disciplina di ogni attività, specificandone nella scheda stessa gli ampliamenti e le destinazioni d'uso ammesse nonché l'eventuale utilizzo di aree esterne, coordinando gli eventuali interventi in ambiti di cui all'Art. 12.1 - Centri storici e Corti rurali con quanto previsto per tali ambiti all'interno delle presenti Norme: ciascuna scheda riporterà opportuni estratti cartografici di progetto, e dovrà essere corredata delle foto puntuali dell'insediamento produttivo, dei parametri quantitativi edilizi esistenti e di progetto (altezza massima, superficie coperta e s.l.p., quantificazione aree a standard, ecc.), nonché dell'individuazione degli interventi di riequilibrio urbanistico da prevedersi obbligatoriamente in convenzione.
5. Per le attività esistenti da confermare sono sempre ammessi:
- a) ampliamenti delle attività realizzati mediante mutamento di destinazione d'uso di manufatti esistenti, purché non comportino modifiche della sagoma e/o del volume;
 - b) gli ampliamenti che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento e comunque non oltre i 100 mq di superficie coperta, extra limiti sopra indicati;
 - c) l'esecuzione di strutture di servizi e/o impianti tecnologici e/o opere non quantificabili in termini di volume e superficie;
 - c)bis la realizzazione di eventuali volumi residenziali se funzionalmente connessi all'attività quale casa del custode, nel limite di 500 mc, da computarsi nei fattori di ampliamento e secondo le modalità descritte al presente articolo; tale possibilità è ammessa solo se l'intervento ricade in un ambito di cui all' Art. 11.1 - Ambiti di urbanizzazione consolidata o dell' Art. 11.2 - Ambiti di edificazione diffusa, e sia consentita dalle relative norme di zona.
6. Per le attività esistenti da bloccare o da eliminare/trasferire, il PI disciplina gli interventi edilizi ammessi, garantendo comunque i seguenti interventi:
- a) per le attività da bloccare solo interventi sugli edifici esistenti di cui alla lett. a), b) e c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001;
 - b) per le attività da eliminare/trasferire solo interventi sugli edifici esistenti di cui alla lett. a) comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001.
- Per tali attività sono sempre ammesse le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi, nei seguenti limiti:
- a) gli ampliamenti che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento e comunque non oltre i 50 mq di superficie coperta (solo per le attività esistenti da bloccare);
 - b) l'esecuzione di strutture di servizi e/o impianti tecnologici e/o opere non quantificabili in termini di volume e superficie.
7. Per le attività esistenti da bloccare o da eliminare/trasferire il PI prevede comunque la possibile dismissione dell'attività previo l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi o l'utilizzo di eventuali compensazioni urbanistiche ai sensi art. 37 L.R. 11/2004 che permettano ai proprietari di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa eventuale cessione all'Amministrazione comunale dell'area in oggetto: la modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PATI,

eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali.

Art. 32 - Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 447/98 e s.m.i.

1. Il PATI ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. n), della L.R. 11/2004, ed alla luce delle disposizioni di cui alla DGRV n° 832 del 15 marzo 2010 *"Atto di indirizzo ai sensi dell'articolo 46, comma 2, lett. c), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11"*, detta i seguenti criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le attività produttive, di cui al DPR 447/98.
2. Quali criteri generali di riferimento il PATI assume quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001: *"Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98). Indirizzi in materia urbanistica"* e s.m.i., in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla LRV 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica.
3. In generale deve intendersi che le procedure previste dal DPR 447/98 si applicano a qualunque attività produttiva di beni o servizi e relativo impianto produttivo, qualora lo strumento urbanistico comunale vigente non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato ovvero vi siano altri motivi ostativi a questi riconducibili, e l'attività richieda, in forma conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma in difformità rispetto allo strumento urbanistico comunale, la localizzazione di impianti, la loro realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione riattivazione e riconversione, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti a uso di impresa. Per quanto riguarda l'attività commerciale, la struttura responsabile provvede a tutte le autorizzazioni necessarie, applicando, per quanto riguarda l'autorizzazione all'esercizio delle attività, le previsioni del decreto 31 marzo 1998, n. 114 e s.m.i.

PRESCRIZIONI

1. Non costituiscono variante al PATI le applicazioni della procedura di Sportello Unico previste dal DPR 447/98 e s.m.i. che assicurano il rispetto delle presenti Norme nonché la compatibilità dei nuovi processi di trasformazione del suolo con il quadro di vincoli, invariati, fragilità e tutele previsti dal PATI, con i contenuti sostanziali della programmazione territoriale operata dal PATI, con gli obiettivi di sostenibilità del PATI evidenziati nella VAS e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovra ordinata.
2. Nelle more di approvazione del PATI, e fino all'approvazione di un PI che disciplina gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria ai sensi dell' Art. 31 – Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle presenti Norme, trova applicazione l'art. 48, comma 7 bis2 della LRV 11/2004, l'art. 7, commi 5 e 6 della LRV 4/2008 nonché la citata Circolare Regionale n. 16 del 2001 e s.m.i., che consente interventi secondo le procedure dello Sportello Unico finalizzate agli impianti produttivi di beni e servizi come precedentemente definiti.
3. In presenza di un Piano Regolatore Comunale (PRC) completo, come dato da PATI e PI che disciplina gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria, allorché venga formulata una richiesta in merito ad impianti produttivi di beni e servizi come precedentemente definita, l'Amministrazione Comunale può adottare le seguenti procedure:

- a) Per i progetti che comportino variante al PATI, previo diniego, si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98, con quelle di variazione del PATI mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della LRV 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta, nonché eventuali altri obblighi e verifiche previste dalle normative vigenti.
 - b) Per i progetti che comportino modificazioni al solo PI, previo diniego, il responsabile del procedimento può, motivatamente in alternativa alla procedura ordinaria prevista all'art. 18 della L.R. 11/2004 per le Varianti al PI, convocare una Conferenza di Servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241 ma senza l'approvazione regionale e provinciale, per le conseguenti decisioni. La procedura dovrà comunque assicurare che gli interventi richiesti non costituiscono variante al PATI e la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovra ordinata; resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale secondo eventuali obblighi e verifiche previste dalle normative vigenti.
4. Fino all'approvazione del primo PI che disciplina gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria, rimangono di competenza comunale, e possono essere approvati con una Conferenza di Servizi disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241 senza l'approvazione regionale e provinciale, i progetti in variante al PRG ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/1998 e s.m.i. che risultino compatibili con il PATI e che interessano:
- a. ampliamenti delle attività non abusive e già esistenti nel territorio comunale realizzati mediante mutamento di destinazione dei manufatti esistenti, purché:
 - non comportino modifiche della sagoma e/o del volume;
 - vengano posti nelle adiacenze di sedi produttive già esistenti;
 - non comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
 - b. ampliamenti che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino a un massimo del 50% e comunque non oltre i 100 mq. di superficie coperta;
 - c. modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate;
 - d. esecuzione di strutture di servizi e/o impianti tecnologici e/o opere non quantificabili in termini di volume e superficie.

DIRETTIVE PER I PROGETTI CHE COMPORTINO MODIFICAZIONI AL PI

Obiettivi da perseguire

In relazione all'applicazione dello Sportello Unico in variante al PI, in virtù del suo carattere gestionale mediante il quale vengono attuati interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA), la Conferenza di Servizi disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241 prevista dalla procedura dello Sportello unico sostituisce le forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati previste dall' art. 18 c. 2 della LRV 11/2004 nei limiti di seguito esposti.

Gli obiettivi integrativi che la procedura dovrà inoltre perseguire sono:

- a. la qualificazione complessiva del manufatto per cui viene richiesta l'attivazione della Conferenza di Servizi e dell'area interessata dalla variante, sulla base di criteri ambientali;

- b. la previsione di eventuali meccanismi per crediti edilizi, perequazione urbanistica o altri strumenti previsti dalla normativa vigente per favorire il riordino, la riqualificazione ambientale ed architettonica del manufatto e dell'area oggetto di variante.

Procedimento

Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive é unico. L'istruttoria ha per oggetto in particolare i profili urbanistici, sanitari, della tutela ambientale, della sicurezza e dell'esercizio dell'attività. Si richiamano i contenuti della Circolare Regionale n. 16 del 2001 e s.m.i., in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla LRV 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica e se non in contrasto con le direttive qui a seguito riportate.

I ter procedurale

E' ammessa la possibilità di ricorso alla Conferenza di Servizi disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241 prevista dalla procedura dello Sportello Unico ma senza l'approvazione regionale e provinciale, quando il progetto contrasti con le previsioni del PI, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 20 giorni prima della data di convocazione.

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

Qualora l'esito della Conferenza di Servizi sia favorevole alla variazione del PI, la determinazione preclude all'adozione nel Consiglio Comunale di variante al PI alla quale si applica la procedura semplificata di cui all'art. 20 cc. 3 e 4 della LRV 11/2004.

Verifiche

Lo Sportello Unico accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte, mentre gli uffici comunali e gli Enti competenti verificano che gli interventi suddetti non costituiscono variante al PATI, la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovra ordinata, la conformità delle medesime ai piani paesistici e territoriali, nonché l'insussistenza dei vincoli sismici, idrogeologici, forestali e ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'insediamento produttivo.

Art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Per individuare nel PI le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI.
2. A tal fine il Comune può concludere con soggetti privati degli "Accordi" ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004 per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
3. Gli Accordi in oggetto sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica, nel rispetto alle

previsioni urbanistiche del PATI approvato e della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi e secondo principi di trasparenza ed evidenza pubblica.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico il Comune rende noto, mediante avviso pubblico, la possibilità di assumere nel PI "Accordi" ed iniziative dei privati (singoli o associati) finalizzati alla realizzazione dei suddetti interventi.
- 1bis. A tali scopi, l'Amministrazione comunale può indire un bando per delle Manifestazioni di Interesse, con l'obiettivo di selezionare i promotori privati che interpretino al meglio gli obiettivi di qualità ed i contenuti di progetto declinati dal PATI e dal PI: tale meccanismo dovrà garantire che la realizzazione delle previsioni del PI sia attuata e gestita in maniera concertata e trasparente tra l'Amministrazione comunale e gli operatori privati.
2. I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione da allegare all'accordo stesso.
3. Gli Accordi in oggetto devono contenere oltre ai dati relativi al soggetto proponente, tutti gli elaborati necessari a rappresentarne i contenuti, in rapporto al livello di approfondimento progettuale raggiunto (attuativo/esecutivo). Dovranno inoltre indicare:
 - le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione;
 - l'esatta perimetrazione desumibile dai testi delle Convenzioni e dagli elaborati grafici ad esse allegati;
 - la valenza pubblica da esplicitarsi con una Convenzione o Atto unilaterale d'obbligo;
 - la quantificazione esatta della ricaduta pubblica;
 - ogni altra documentazione tecnica, anche di dettaglio, utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati, atta al fine di pervenire ad una più precisa definizione in ordine alla impostazione della proposta urbanistica.
4. In ogni caso l'applicazione di Accordi in oggetto dal punto di vista procedurale dovrà articolarsi secondo i seguenti momenti:
 - presentazione da parte delle ditte proponenti al Comune di un atto unilaterale d'obbligo con i contenuti essenziali della proposta di accordo;
 - valutazione delle proposte da parte della Giunta Comunale;
5. Nel caso di valutazione positiva da parte della Giunta Comunale, gli Accordi sono sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico e recepiti con il provvedimento di adozione del PI al quale accedono e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato. Qualora gli Accordi in oggetto abbiano i contenuti e tutti gli elaborati di un Piano urbanistico attuativo di cui all'art. 19 della LRV 11/2004, l'approvazione degli Accordi ha valore anche di PUA e, pertanto, quanto previsto negli stessi sarà realizzato in diretta attuazione dell'Accordo.
6. Tutti gli Accordi in oggetto dovranno essere conformi alle previsioni urbanistiche del PATI e soggetti alla procedura di cui all'articolo 18 della LRV n. 11/2004.
7. Solo qualora gli Accordi in oggetto costituiscano variante ad un PUA vigente, formulato secondo un Accordo precedente, potranno essere soggetti alla procedura di cui all'articolo 20 della LRV 11/2004: in tal caso l'Accordo dovrà avere i necessari contenuti ed elaborati di cui all'art. 19 c. 2 della stessa LRV 11/2004.
8. Nel caso di Accordi in oggetto le parti contraenti rinuncino in tutto o in parte a dare effettiva esecuzione agli stessi, il patrimonio volumetrico eventualmente "non realizzato" tornerà immediatamente disponibile all'interno dell'ATO di appartenenza e ridistribuito attraverso il PI.

Art. 34 – Criteri per la stipula di Accordi di programma tra soggetti pubblici

1. Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi anche in variante al PATI o al PI, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici e privati, può essere promossa la conclusione di "Accordi di programma" ai sensi dell'articolo 7 della LRV 11/2004.
2. Eventuali rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione da allegare all'accordo stesso.
3. Gli Accordi di programma in oggetto devono contenere oltre ai dati relativi al soggetto proponente, tutti gli elaborati necessaria a rappresentarne i contenuti, in rapporto al livello di approfondimento progettuale raggiunto (attuativo/esecutivo). Dovranno inoltre indicare:
 - le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione;
 - l'esatta perimetrazione desumibile dai testi dell'atto unilaterale d'obbligo o dalla Convenzione e dagli elaborati grafici ad esse allegati;
 - ogni altra documentazione tecnica, anche di dettaglio, utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati, atta al fine di pervenire ad una più precisa definizione in ordine alla impostazione della proposta urbanistica.

Art. 35 – Criteri di localizzazione impianti di comunicazione elettronica

Il PATI detta ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. Q), della L.R. 11/2004 i seguenti criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni, che consistono in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi.

La definizione dei criteri di localizzazione delle sorgenti della telefonia cellulare ed impianti di comunicazione elettronica viene specificata ai sensi della normativa vigente in materia (L.R. 27/93 e s.m.i., della L.R. V. 11/04, art. 13, comma 1, lett. q), della L. 36/2001, del D.Lgs. 259/03 e del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i.).

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

PRESCRIZIONI

1. Nelle more di approvazione del PI, la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con l'eventuale piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.
2. Il PATI, in relazione alla normativa di settore vigente, stabilisce i seguenti criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

3. Gli obiettivi di qualità, orientati alla tutela della salute pubblica e al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti, sono nell'ordine di importanza i seguenti:
 - a) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido;
 - b) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
 - c) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
 - d) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
 - e) escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
 - f) escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
 - g) privilegiare la localizzazione in ambiti territoriali che già vedono la presenza di impianti tecnologici preesistenti (torri piezometriche, tralicci, impianti di depurazione ecc...) e/o all'interno di aree produttive;
 - h) privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti;
4. all'interno dello stesso sito, previo accordo di tutte le parti in causa, possono essere installati più impianti, purché siano rispettati tutti i limiti di esposizione previsti dalla normativa vigente in materia e verificati gli effetti cumulativi dovuti agli altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, secondo i criteri che precedono.
2. Il PI individua gli eventuali edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti Norme.
3. A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
4. Per eventuali nuovi siti realizzati si richiamano i contenuti dell' Art. 8.9 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico/Fasce di rispetto delle presenti Norme.

Art. 35bis - Criteri di localizzazione impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili

Il PATI detta, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. b), della LR 11/2004, le seguenti linee di indirizzo per l'individuazione dei siti per la localizzazione di nuovi impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, quali gli impianti fotovoltaici e le centrali a biomasse o biogas o similari, ponendo particolari attenzioni alla loro eventuale realizzazione nelle aree vincolate dal punto di vista storico, culturale e paesaggistico, nelle foreste, nelle aree agricole ad alta fertilità e con produzioni di pregio.

PRESCRIZIONI

1. Per gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola andranno comunque previsti:
 - a) l'adozione di forme di mitigazione quali quelle previste all'Art. 16 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico, in particolare relative a interventi di Mitigazione e Tutela idraulica, previa adozione ad esempio di percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc, e di Mitigazione ambientale delle strutture, previa adozione ad esempio di specifiche piantumazioni di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento;
 - b) forme architettoniche semplici e attenzioni costruttive idonee alle zone agricole, rispettando le disposizioni vincolanti sui caratteri tipologici degli edifici previste dal PATI per il territorio agricolo all'Art. 25 - Il territorio agricolo delle presenti Norme.
2. A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, oltre a quanto richiesto dalla normativa vigente ed in funzione del tipo e dell'entità dell'impianto previsto, potrà esservi allegato:
 - a) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
 - b) la consistenza e l'ubicazione dei vari interventi di mitigazione e delle eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale;
 - c) una specifica valutazione paesaggistica ossia la verifica della loro compatibilità paesaggistica corredata da una completa documentazione fotografica del sito, con fotoinserimento anche delle misure di mitigazione ambientale;
 - d) in caso di interventi di particolare entità, l'intervento potrà essere sottoposto sia ad una verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 D.lgs 152/2006, sia ad una specifica Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della Direttiva 92/43/CE.
3. Per gli ambiti di cui all'Art. 6.1 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua o di cui all'Art. 6.2 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - elementi puntuali e ambiti delle presenti Norme, è comunque necessario il rilascio della relativa Autorizzazione da parte della competente Soprintendenza.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI, alla luce di eventuali ulteriori diverse disposizioni emanate a livello sovracomunale, potrà pervenire ad una regolamentazione di dettaglio per la localizzazione e l'utilizzo di nuovi impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, secondo le linee di indirizzo che precedono.
2. Il PI inoltre, fatta salva la compatibilità degli interventi con il quadro di vincoli, invariati, fragilità, tutele e programmazione territoriale previsti dal PATI, nonché di quanto previsto negli strumenti urbanistici sovraordinati vigenti, potrà individuare progetti speciali di rilevanza comunale o sovracomunale destinati all'accoglimento di strutture tecnologiche finalizzate alla produzione di energia da fonti rinnovabili; in tal caso tali progetti dovranno essere oggetto di Accordi di cui all'Art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati o, del caso, dell'Art. 34 – Criteri per la stipula di Accordi di programma tra soggetti pubblici delle presenti Norme, prevedendo specifici ritorni economici per la collettività.

TITOLO VIII – CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PATI, IN RAPPORTO ALLA VAS

Art. 36 – Previsioni di sostenibilità del PATI in rapporto alla VAS

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA COMUNITARIA 2001/42/CE, il PATI determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. L'attuazione delle previsioni del PATI, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.
2. Contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco può presentare una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.
3. La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PATI.
4. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del PATI 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, sarà redatto uno specifico Piano di Monitoraggio, da redigersi sulla base delle indicazioni in tal senso contenute nel Rapporto Ambientale elaborato per la VAS del PATI.
5. In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel presente articolo, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale elaborato per la VAS del PATI.
6. Ciascuna 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. Nella fase di attuazione del PATI tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio nel Rapporto Ambientale elaborato per la VAS del PATI.
7. Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:

- a) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
 - b) alla riduzione delle eventuali perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
 - c) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia;
 - d) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti costruite del territorio comunale rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli;
 - e) la contestualità degli interventi previsti dal PATI in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
8. Il PI dovrà garantire la contestualità degli interventi in ambito urbano con gli eventuali interventi di carattere compensativo con valenza di perequazione ambientale in ambito rurale.

In relazione a tale verifica la Giunta può proporre al Consiglio Comunale l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive delle misure di mitigazione e/o di compensazione individuate dalla VAS, fatte salve le valutazioni ambientali e gli obiettivi di sostenibilità del piano evidenziati nella VAS ed i pareri espressi in sede di approvazione dalle competenti Autorità di controllo.