



COMUNE DI CASALEONE  
Provincia di Verona

P.A.T.

Elaborato

7

## NORME TECNICHE GENERALI

Adeguito al parere V.T.R. n. 6/2012

**PROGETTAZIONE** Andrea Mantovani

**COLLABORATORI**

Katia Brunelli

Lara Parizzi

**CONSULENZE  
SPECIALISTICHE**

Daniel Mantovani - Quadro Conoscitivo e Coordinamento Informatico

Andrea Mantovani - Valutazione Ambientale Strategica

Gino Benincà - Analisi Agronomica e VInCA

Cristiano Mastella - Analisi Geologiche e Valutazione Compatibilità Idraulica

**COMUNE DI CASALEONE**

Fausto Lorenzetti

**UFFICIO DI PIANO**

Ornella Ferrari

**REGIONE VENETO**

Direzione Urbanistica

**PROVINCIA DI VERONA**

Settore Programmazione e Pianificazione Territoriale

Progettista

arch. Andrea Mantovani

Sindaco

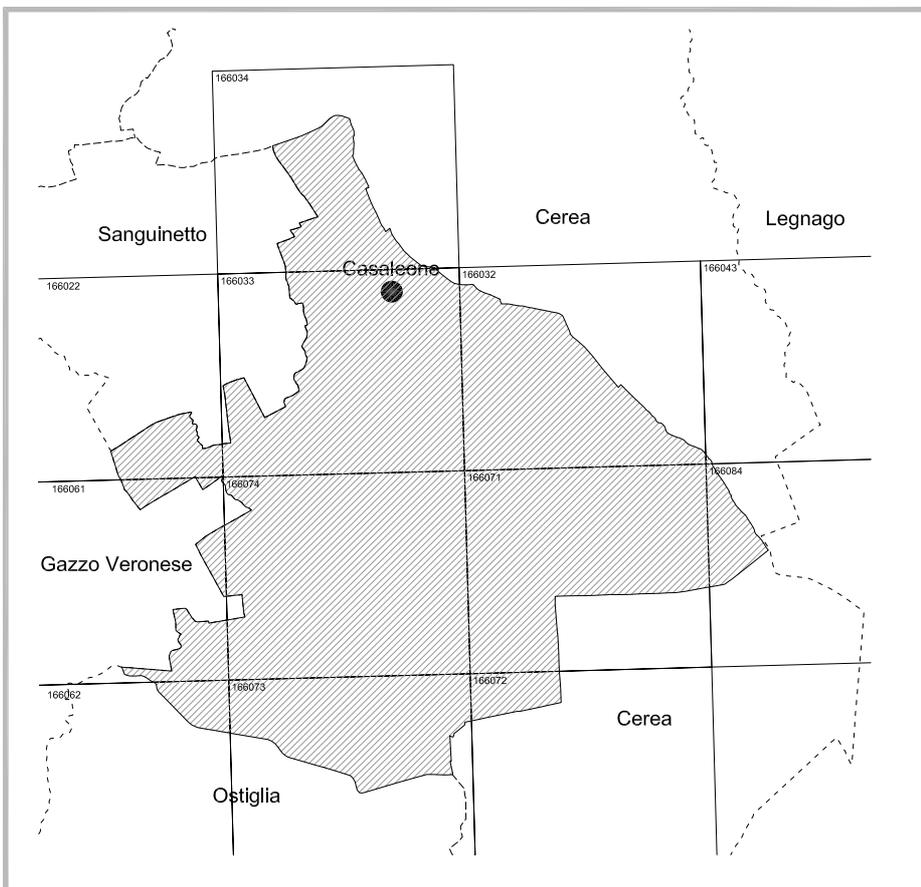
dr. Gabriele Ambrosi

Regione Veneto

Direzione Urbanistica

Provincia di Verona

Settore Programmazione e  
Pianificazione Territoriale



## **Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 – Contenuti del P.A.T.**

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del **Comune di Casaleone** è redatto con i contenuti di cui agli artt. 13 e 16 della L.R. 11/2004.

La disciplina del P.A.T.:

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

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

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

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

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

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

La disciplina contenuta nelle norme tecniche può essere sinteticamente così descritta:

- a) censire i vincoli generali e previsti dalla Pianificazione Territoriale;
- b) elencare le invarianti del sistema ambientale e paesaggistico storico-monumentale e agricolo produttivo;
- c) riportare le fragilità del sistema ambientale e paesaggistico;
- d) determinare le azioni strategiche della trasformabilità;

- e) prevedere la perequazione urbanistica-il credito edilizio-e la compensazione urbanistica;
- f) disciplinano gli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, all'interno degli ambiti territoriali;
- g) definiscono le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche nell'ambito dei siti natura 2000;
- h) determinano il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (S.A.U.) e la superficie territoriale comunale (S.T.C.), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

### **Disposizioni per il Piano degli Interventi**

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

In sede di formazione del PI l'Amministrazione Comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e in attuazione del Piano di Assetto del Territorio sulla base del Quadro Conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge.

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T. potrà successivamente avvenire in più fasi successive, attraverso più Piani degli Interventi che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso il Piano degli Interventi è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi dello stesso

### **Disposizioni per le Varianti al P.A.T.**

Le Varianti al P.A.T. che modificano o aggiungono norme tecniche o azioni strategiche a valenza intercomunale sono adottate con la procedura di cui all'articolo 15 comma 2 della L.R. 11/04. Qualora le varianti riguardino il territorio del solo comune e non incidano su contenuti intercomunali o si rendano necessarie ai soli fini dell'adeguamento alle prescrizioni del P.T.R.C. o P.T.C.R., possono essere approvate con le procedure previste dall'art. 14.

Il comune che intende variare il P.A.T., comunica l'avvio della procedura alla Regione, alla Provincia ed agli altri comuni confinanti descrivendo i contenuti delle modifiche. Il successivo Documento Preliminare determina l'incidenza delle variazioni valutando il grado di coinvolgimento degli altri territori.

L'approvazione della variante autonoma al P.A.T., comporta l'obbligo dell'integrazione delle modifiche all'interno del Quadro Conoscitivo e la comunicazione agli altri comuni.

---

**Art. 2 – Elaborati del P.A.T.**

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

- a) **RELAZIONE TECNICA** contenente gli esiti delle analisi e della concertazione, le verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale;
- b) **RELAZIONE SINTETICA** per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del P.A.T.;
- c) **NORME TECNICHE GENERALI** valide per l'intero territorio Comunale;
- d) **NORME DI ATTUAZIONE ATO** contenenti le descrizioni e gli obiettivi progettuali di ogni ATO costituenti l'intero territorio;
- e) Elaborati grafici progettuali:
  - **tav. 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**, in scala 1:10.000;
  - **tav. 2 CARTA DELLE INVARIANTI**, in scala 1:10.000;
  - **tav. 3 CARTA DELLE FRAGILITÀ'**, in scala 1:10.000;
  - **tav. 4 CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ' - Individuazione A.T.O., Azioni strategiche, Valori e tutele**, in scala 1:10.000.
- f) banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il **QUADRO CONOSCITIVO** di cui all'art. 10 della L.R. 11/2004 e le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), d), e).

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

Le indicazioni grafiche contenute nella tavola 4 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.

**Art. 3 – Disposizioni transitorie**

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

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

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

---

## Titolo II - ASSETTO DEL TERRITORIO

### **Art. 4 – Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali**

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

- il Sistema ambientale e paesaggistico;
- il Sistema insediativo;
- il Sistema infrastrutturale-stradale.

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

- 4.1** vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto;
- 4.2** invarianti;
- 4.3** fragilità;
- 4.4** azioni strategiche;

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 ciascuna disposizione, si riferisce specificamente e limitatamente al tema trattato, secondo le modalità descritte e devono essere comunque rispettate le disposizioni date per i singoli ATO di cui alle Norme di Attuazione specifiche per gli A.T.O.

**Art. 5 – Assetto del territorio comunale e definizione degli obiettivi locali**

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

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

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

- l'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del Sistema Insediativo, che è caratterizzato dalla presenza dominante della struttura insediativa storica e di recente formazione anche a carattere produttiva che penetra anche nell'ambiente naturale.
- l'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del Sistema Ambientale che è caratterizzato dalla presenza dominante delle risorse naturali paesaggistiche e agricolo-produttive;

La seguente suddivisione, è rappresentata nella tavola n. 4 – Carta della Trasformabilità .

**A.T.O. DEL SISTEMA INSEDIATIVO****Dominante Produttiva**

- ATO 1 Consolidato Venera.

**Dominante Naturalistica**

- ATO 2 Ambito del Brusà

**Dominante Residenziale**

- ATO 3 Consolidato Casaleone;
- ATO 4 Consolidato Sustinenza.

**A.T.O. DEL SISTEMA AMBIENTALE****Dominante Produttiva Agraria**

- ATO 5 Borghesana

**Dominante Agricolo Paesaggistica**

- ATO 6 Val Chiusa
- ATO 7 Valli. Grandi

### **Titolo III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO**

#### **Art. 6 – Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore, fasce di rispetto**

I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al P.A.T., pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.A.T., e vanno recepiti nel P.I.

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

Infine 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 valenza delle relative norme di tutela.

#### **6.1 Vincoli**

##### Vincolo monumentale D. Lgs. n. 42/2004

Manufatti o aree vincolate ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 art. 10 (Beni Culturali) in quanto testimonianze storico-culturali da salvaguardare e valorizzare.

##### Vincolo paesaggistico D. Lgs. n. 42/2004

Aree vincolate ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 art. 142 di cui vanno rispettate le prescrizioni.

In particolare l'area della fascia di tutela dei corsi d'acqua è successivamente normata, così per i territori coperti da boschi si richiamano le disposizioni relative alle aree boscate.

##### Vincolo sismico – Zona 4 – D.P.C.M. 3274/2003 – O.P.C.M. 3519/2006 – D.M. 14/01/2008

L'intero territorio comunale è classificato come Zona 4, ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche. Si applicano le specifiche disposizioni dei riferimenti legislativi citati.

#### **6.2 Biodiversità**

##### Siti di Importanza Comunitaria e Z.P.S. IT 3210016

Aree individuate come S.I.C. IT 3210016 – Palude del Brusà – Le Vallette e Zona di Protezione Speciale.

#### **6.3 Pianificazione di livello superiore**

##### Ambiti naturalistici di livello regionale – art. 19 P.T.R.C.

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

##### Piano d'Area della palude del Brusà - Le Vallette

Nel territorio comunale, nelle aree all'interno del Piano d'Area della palude del Brusà – Le Vallette si applica quanto approvato con D.C.R. n. 9 del 15.03.02.

La progettazione definitiva di ogni singolo intervento deve contenere la Relazione di Incidenza Ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.

#### Piano d'Area Pianure e Valli Grandi

L'intero territorio comunale è interessato dal Piano d'Area Pianure e Valli Grandi veronesi ancora in itinere. Il P.I. attuerà quanto previsto successivamente all'approvazione.

#### Centri Storici

Centri Storici individuati e normati dal P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 3 della L.R. 80/80 e s.m.i., soggetti alle disposizioni di cui all'art. 24 delle norme di P.T.R.C.

### **6.4 Fasce di rispetto e Zone di tutela**

La sussistenza e conformazione dei vincoli di seguito elencati è legata al permanere dell'elemento che lo genera, eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire in sede di P.I., senza che ciò determini variante al P.A.T.

La fascia di vincolo è riferita all'elemento generatore ed interessa ogni elemento areale presente anche se non zonizzato o graficizzato a cui si applica la norma riferita al tipo di vincolo secondo le leggi vigenti.

#### Idrografia principale/servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

Disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.

La servitù idraulica è generata da un elemento idrico definito come acqua pubblica e al cui interno non sono consentite nuove edificazioni. Gli interventi dovranno essere specificatamente autorizzati dal Genio Civile, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombero da impedimenti una fascia di terreno di almeno 4 m. In generale ai sensi dell'art. 96 lotto 4 del Regio Decreto n 523/1904 la distanza minima delle costruzioni dai corsi d'acqua è fissata in m.10,00.

#### Viabilità /fasce di rispetto – D. Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992

Disposizioni specifiche di cui al D. Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992.

All'interno delle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-monumentale-architettonico sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono inoltre consentiti gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione, nei limiti indicati dal P.I.

Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:

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

---

#### Elettrodotti/Fasce di rispetto – D.P.C.M. 8 luglio 2003

Il P.I. individua le fasce di rispetto degli elettrodotti secondo le indicazioni degli enti gestori. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere.

#### Gasdotti/Fasce di rispetto

Disposizioni specifiche di cui al D.P.R. 327/2001.

#### Cimiteri/Fasce di rispetto – TU leggi sanitarie – R.D. 1265/1934

Disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - R.D. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-monumentale-architettonico, per gli edifici esistenti, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10% e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del T.U. leggi sanitarie – R.D. 1265/1934 come modificato dalla legge n.130/2001, e n.166/ 2002 e 18/2010.

#### Allevamenti zootecnici intensivi – L.R. 11/2004,art 44-50 comma 1, lettera d) punti 4e 5

Il P.A.T. individua gli “allevamenti zootecnici intensivi” sulla base dei criteri di cui all'articolo 50 comma 1 lettera d) punto 3 della L.R.11/2004. Rispetto a tali attrezzature si applicano le specifiche disposizioni di cui alla L.R. 11/2004\_e successive modifiche e/o integrazioni.

Eventuali variazioni rispetto quanto riportato sugli elaborati grafici del P.A.T. in seguito a parere U.L.S.S. potranno avvenire senza che ciò costituisca variante allo stesso.

### **6.5 Disposizioni per il Piano degli Interventi**

Il P.I. recepisce e aggiorna, qualora necessario, il quadro dei vincoli, le direttive di pianificazione territoriale sovraordinata, e le fasce di rispetto di cui al presente articolo nonché aggiorna e adegua le relative normative di riferimento, provvedendo contestualmente all'aggiornamento della Tavola n°1, senza che ciò costituisca variante al P.A.T.

## **Art. 7 – Invarianti del Sistema ambientale e paesaggistico**

### **7.1 Invarianti di natura geologica**

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

Il P.I. potrà meglio precisare delle Invarianti i perimetri, i limiti e le dimensioni previo puntuali accurate ed approfondite indagini nonché evidenziarne eventualmente altri se ritenuti importanti.

#### Area palustre

Il P.A.T. individua un'area localizzata tra il Fiume Menago e lo Scolo Drizzagno dalle caratteristiche di zona palustre. in combinazione con l'area della Palude del Brusà in comune di Cerea. Le aree sono caratterizzate dalla presenza di terreni prevalentemente torbosi e di argille organiche in profondità.

Il P.I. valuterà gli interventi alla luce dell'importanza geomorfologica del sito che dovranno essere volti nella

difesa e protezione della flora e della fauna.

#### Orli di scarpata

Trattasi degli orli di scarpata di erosione fluviale di altezza inferiore ai 3 metri. Essi caratterizzano i limiti dei dossi fluviali e sono i naturali limiti dell'originale impianto insediativo. Tali dislivelli a volte poco visibili sono naturali barriere tra le aree a buon deflusso e le aree a deflusso più difficoltoso.

Il P.I. valuterà gli interventi che dovranno essere volti alla conservazione di questo elemento lineare permettendone ancora la leggibilità mantenendo le attuali differenze di quota di piano campagna.

### **7.2 Invarianti di natura idrogeologica**

#### Corsi d'acqua pubblici

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

Valgono le prescrizioni inerenti la servitù idraulica di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, il vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. n. 42/2004, le zone di tutela di cui alla L.R. 11/2004

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

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

Eventuali ponti devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero.

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

Il P.I. individua i percorsi arginali da riqualificare e attrezzare, per favorire la fruizione ludica/turistica del territorio aperto.

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

Le invarianti di natura paesaggistica sono quegli elementi "che costituiscono le caratteristiche distintive dell'ambiente e dell'identità territoriale di stabile configurazione o di lenta modificazione e che sono meritevoli di tutela e di valorizzazione al fine di garantire lo sviluppo equilibrato e sostenibile nei processi evolutivi previsti".

Il P.A.T. individua:

- Invariante di natura paesaggistica areale costituita da ambiti di particolare valenza paesaggistica e naturalistica gli ambiti dei fiumi;
- Invariante di natura paesaggistica lineari costituita da filari alberati e siepi campestri;

#### Paesaggio fluviale (Ambiti del fiume Menago e Tregnone)

Il P.A.T. tutela il contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi di interesse, anche per il potenziamento della rete ecologica, e nello specifico il consolidamento del sistema fluviale e degli ambiti di specifico interesse naturalistico.

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

- individua le principali strutture/attrezzature che necessitano dell'adozione di opportune azioni di mitigazione, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura)

da esse prodotte rispetto ad insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico;

- il P.I., con il permanere degli effetti di disturbo, valuta e precisa, in base alle specifiche situazioni, le azioni di mitigazione da apportare (ad esempio l'inserimento di fasce tampone, schermi vegetali, ecc.), limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sino all'attuazione delle stesse;
- il P.I. promuove e incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto interessato dalla presenza di infrastrutture viarie di distribuzione territoriale ed extraurbana, che esercitano impatti negativi al fine di:
  - ridisegnare il paesaggio rispetto all'elemento infrastrutturale inserito, riducendone gli impatti anche attraverso interventi di rimboschimento dei fondi;
  - mitigare l'impatto visivo, acustico e da polveri legato alle infrastrutture, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti, attraverso la predisposizione.

#### Siepi e/o filari alberati

Il PAT individua i principali elementi vegetazionali che caratterizzano il paesaggio rurale, costituiti da siepi e filari alberati.

In sede di P.I. tali elementi lineari (filari d'alberi, siepi, ecc.), ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua, lungo le capezzagne o a divisione di maglie poderali, dovranno essere salvaguardati, quali componenti primari per la qualità ambientale e la tutela degli agro-ecosistemi.

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

Il P.I., sulla base delle previsioni del P.A.T., provvederà ad identificare e normare e mantenere aggiornato, anche con prescrizioni circa la tipologia degli interventi da attuare per le Invarianti di natura paesaggistica; Il P.I. provvede inoltre ad individuare e ad organizzare eventuali spazi privi di alberature valutando la possibilità di ampliamento delle "alberature e siepi" mediante piantumazione di siepi, boschetti, ecc., con le seguenti caratteristiche:

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

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del P.A.T. o del P.I. e di quelle poste a servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, e/o delle attività legate alla rete delle attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale-ciclopedonale ed aree di sosta) per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- 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 fito-sanitarie. E' comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti.

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

#### Prescrizioni e vincoli

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

- a) gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;
- b) i nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.

#### **7.4 Invarianti di natura agricolo produttiva**

Il P:A:T: individua, all'interno del territorio agricolo, i principali ambiti di prevalente produzioni tipiche oltre che di altre produzioni minori. Si considerano invarianti di natura agricolo produttiva gli ambiti caratterizzati da specifici aspetti vocazionali o strutturali che le distinguono, la cui tutela e salvaguardia risultano fondamentali al mantenimento dei valori essenziali degli stessi. In tali territori non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. In tali ambiti sono comunque consentiti gli interventi finalizzati allo sviluppo delle aziende agricole esistenti, da determinarsi con specifica normativa comunale.

#### Zona vocata alla produzione del Radicchio, Asparago e Vialone nano

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

Sono incentivate il 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 per quanto possibile la tessitura dei fondi e delle visuali.

Deve essere garantito il recupero dei luoghi degradati o 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.

Vanno incentivate le attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, ecc.), nel rispetto del progetto del PAT.

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

- infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico,
- interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, boschi di pianura, eliminazione di elementi detrattori di qualità, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.),
- interventi per la fruizione turistico-ricreativa del territorio agricolo.

Il P.I.

- salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali;
- promuove lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività e dell'attività agricola;
- promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, etc);
- sviluppa le valenze economiche delle produzioni tipiche individuando "l'azienda tipo" e le caratteristiche significative per il sostentamento della attività agricola tradizionale;
- nell'obbiettivo di preservare e limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola, individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, del loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, etc.) ed eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio;

## **Capo 1 - Sistema ambientale e paesaggistico**

### **Art. 8 – Fragilità**

Si richiama la normativa sulle costruzioni di cui alla L. 64/1974 e il D.M. 11.03.1988 con quanto precisato nella Circolare Regionale n° 9 del 05.04.2000.

La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alle norme tecniche emanate con D.M. 11.03.1988 riguardante le “Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”, nonché al D.M. 14 / 09/ 2005 “Norme Tecniche per le costruzioni” e alla sua revisione generale mediante D.M. 14/01/2008.

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

#### **8.1 Compatibilità geologica ai fini edificatori**

Il P.A.T. suddivide il territorio intercomunale in aree contraddistinte da differente grado di rischio geologico - idraulico e differente idoneità ad essere urbanizzato, per le caratteristiche geologico-tecniche e idrogeologiche-idrauliche (tavola. 3 carta delle Fragilità).

La carta delle fragilità è stata ottenuta dall’analisi combinata delle caratteristiche litologiche, idrogeologiche e geomorfologiche del territorio esaminato, che ha portato ad una suddivisione del territorio in tre classi di compatibilità geologica: zone idonee, zone non idonee e zone idonee a condizione. Sulla carta sono inoltre state evidenziate le aree soggette a dissesto idrogeologico.

- aree idonee
- aree idonee a condizione; aree a penalità geotecnica
- aree idonee a condizione; aree a difficoltà di deflusso
- aree non idonee

#### Aree idonee

Sono state classificate come aree idonee le zone del capoluogo e località Capo di Sotto e Sustinenza ove sono presenti terreni sabbiosi caratteristici dei dossi fluviali relitti con caratteristiche geotecniche da buone a medie, buona permeabilità e capacità di drenaggio e con falda profonda oltre due metri. Comunque in base alla normativa statale e regionale vigente qualsiasi intervento edificatorio deve essere accompagnato dalla specifica relazione geologica e relazione geotecnica firmata da tecnico abilitato (come previsto dal DM 11/03/1988 e DM 14/01/2008);

#### Aree idonee a condizione

In tali aree l’edificabilità è possibile, ma data la particolare fragilità del territorio, richiede la redazione di indagini geologiche e geotecniche secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme Tecniche D.M.11/3/1988. D.M. 14/01/2008 Norme Tecniche per le Costruzioni), finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell’edificato e delle infrastrutture adiacenti.

Tali indagini sono necessarie 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, ed indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio.

In tali aree l'edificabilità è limitata in rapporto con le risultanze dell'indagine che hanno suddiviso il territorio nelle seguenti sottoclassi 01, 02

#### 01 – Idonea a condizione: aree a penalità geotecnica

Si tratta di aree penalizzate dalla presenza nei primi metri di terreno di livelli litologici con caratteristiche geotecniche mediocri o scadenti con variazioni sia in senso laterale che in profondità. Tali aree devono essere monitorate con particolare attenzione nel PI mediante indagine di dettaglio di tipo geotecnico estese all'area interessata dal PAT con indagini dirette tali da valutare le prescrizioni da fornire ai progettisti sia nella fase di interventi puntuali che estesi a grandi aree.

#### 02 – Idonea a condizione: aree a difficoltà di deflusso

Si tratta di aree penalizzate per la difficoltà di deflusso delle acque superficiali come da indicazione del Consorzio di Bonifica Valli Grandi. Tali problemi sono in parte risolvibili con interventi specifici di manutenzione o di adeguamento della rete scolante, o adottando opportune specifiche modalità insediative.

In tali aree il PI valuterà puntualmente, sulla base di analisi geologico – idrauliche o su ulteriori indicazioni dei consorzi di bonifica e della Autorità di Bacino la loro eliminazione o una revisione della loro perimetrazione anche valutandole ad una scala di maggior dettaglio.

Per tutte le sottoclassi sopra indicate, le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere una adeguata relazione 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.

Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme Tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, e proporzionato al grado di penalità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.

#### Aree non idonee

Sono le "aree non idonee", in cui l'edificazione non è consentita a causa della elevata penalizzazione locale, sono le seguenti:

- l'area lungo il Fiume Menago e Scolo Fossà a rischio esondazione e ristagno idrico;
- un'area lungo lo Scolo Palanca a rischio ristagno idrico e per penalizzazione geologica;
- un'estesa area a sud del territorio comunale a causa delle scadenti caratteristiche geotecniche dei litotipi, per difficoltà di drenaggio, rischio esondazione tra il Fiume Tartaro e il Fiume Tregnone;

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

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

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

Il P.I. comunque valuterà puntualmente sulla base di analisi geologico – idraulico o su ulteriori studi, l'eventuale puntualizzazione del limite della perimetrazione, definendolo ad una scala di maggior dettaglio.

## **Edificabilità e Movimenti Terra**

### Prescrizioni

Il P.I. disciplina l'edificabilità del territorio in coerenza con le prescrizioni di seguito riportate.

E' sempre ammesso, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto, e/o comunque in grado di migliorare le attuali condizioni geologico-idrauliche e di mitigare il rischio, quali: regimazione idraulica, bonifica e consolidamento del sedime di fondazione, convogliamento di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con relativo recapito in adeguati dispositivi di depurazione .

Per gli interventi di mitigazione del rischio, il P.I. valuta anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, secondo i disposti della L.R. 11/2004, definendone gli ambiti e i contenuti.

I movimenti terra devono rispondere alla normativa vigente Dgr n. 2424 del 08 agosto 2008.

## 8.2 Valutazioni di Compatibilità idraulica

Al fine di garantire la tutela idraulica del territorio Comunale, gli interventi di trasformazione del territorio devono rispettare le direttive derivate dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi della D.G.R. n.1841/2007. In modo speciale si dovrà tenere conto delle prescrizioni previste dallo studio relativamente alla buone pratiche di polizia idraulica.

Come emerge dal suddetto studio, le nuove lottizzazioni devono prevedere dei volumi di invaso con un volume minimo non inferiore ai valori descritti nella tabella sottoriportata precedentemente determinati per la raccolta delle acque piovane (bacino di laminazione) per evitare di sovraccaricare la rete superficiale di scolo con i maggiori picchi di piena dovuti alla ridotta permeabilità del suolo:

Le dimensioni del bacino di laminazione, dovranno essere ricalcolate in relazione alla superficie effettivamente lottizzata negli strumenti urbanistici attuativi (Piani degli Interventi).

<b>ATO</b>	<b>TIPOLOGIA DI ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>SCS Valore medio m<sup>3</sup>/ha</b>	<b>Razionale Valore medio m<sup>3</sup>/ha</b>
<b>1</b>	PRODUTTIVO	Consolidato Venera	<b>746</b>	<b>522</b>
<b>2</b>	RESIDENZIALE	Ambito del Brusà	<b>692</b>	<b>420</b>
<b>3</b>		Consolidato Casaleone		
<b>4</b>				
<b>5</b>		Consolidato Sustinenza		
<b>6</b>		Borghesana		
<b>7</b>		Val Chiusa		
		Valli Grandi		

### Directive

Il PI oltre ad individuare le misure necessarie per la compensazione e la mitigazione delle nuove urbanizzazioni sotto il profilo idraulico, deve prevedere e farsi promotore di interventi volti alla riduzione del livello di rischio idraulico.

### Prescrizioni

Per quanto riguarda l'area a valle del centro di Casaleone dove sussistono delle zone morfologicamente depresse, è possibile edificare previo innalzamento della quota di campagna e con la previsione comunque di realizzare idonee strutture di compensazione per poter mantenere l'invarianza idraulica, come sarà progettato nei seguenti PI.

---

In sede di redazione del P.I. dovranno essere preliminarmente individuati tutti gli ambiti effettivamente interessati dalla trasformazione del territorio per consentire la redazione di uno studio idraulico di dettaglio che analizzi compiutamente sia lo stato di fatto che lo stato successivo all'urbanizzazione, predisponendo tutte le misure compensative necessarie per garantire l'invarianza idraulica.

Laddove sussista già attualmente uno stato di sofferenza idraulica, è da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario, raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato di 40-50 cm rispetto al piano campagna.

In tutti i casi ove sia possibile, e ciò non contrasti la vigente normativa inerente alle attività aventi carichi inquinanti, si dovrà ricorrere a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità e l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente.

Restano in ogni caso fatte salve sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento, sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e alle reti di bonifica, come ad esempio quelle inerenti alle distanze dagli argini e dalle sponde delle opere e degli scavi; le opere in prossimità di rilevati arginali o sponde devono essere specificatamente autorizzate, con apposito iter istruttorio, dall'Ente avente competenza sul corso d'acqua interessato.

### **8.3 Aree soggette a dissesto idrogeologico**

#### Area esondabile o a ristagno idrico

Il P.A.T. individua tra le “aree esondabili” o con “periodico ristagno idrico” le aree che in passato sono state interessate da episodi, eccezionali o ricorrenti, di esondazione dei corsi d’acqua o di fenomeni di allagamento e quelle perimetrate dal Consorzio di Bonifica Grandi Valli.

#### Prescrizioni e vincoli

1. Per le gli interventi di trasformazione dell’uso del suolo e le opere di mitigazione idraulica in tali aree si rimanda all’articolo 8 - Aree idonee, idonee a condizione e non idonee. Sono ammessi gli interventi previsti secondo le norme puntuali area per area.
2. Il PI sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, o su ulteriori indicazioni dei consorzi di bonifica e della Autorità di Bacino, potrà ridefinire i limiti delle aree esondabili e/o a periodico ristagno idrico rappresentati nella Tavola 3 “Carta delle Fragilità”, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica.
3. In ogni caso devono essere comunque rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica e nel parere espresso dall'Ufficio Regionale competente e le disposizioni date per i singoli ATO.

#### Compiti del P.I.

1. Il P.I. disciplina le aree in oggetto in coerenza con le disposizioni di seguito elencate:
  - salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici;
  - mantenimento, per i fossati e gli scoli esistenti, dei profili naturali del terreno evitando l'occlusione, l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde, preservando le dimensioni di ampia sicurezza e il relativo corredo di alberature e siepi;
  - divieto di tombamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza; in caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti;
  - eventuali ponticelli, tombinamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte e quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
  - rivestire imbocco e sbocco dei manufatti di attraversamento (tombini, sifoni) e le immissioni di tubazioni in fossi naturali con massi cementati o cemento armato: questo per evitare erosioni in caso di piena e per mantenere liberi da infestanti questi punti di connessione idraulica;
  - la continuità idraulica dei fossati mediante tombinamenti deve avvenire in condizioni di deflusso a superficie libera, eventualmente aumentando la quota del piano campagna o di progetto in corrispondenza dell'opera di attraversamento; nel caso questo non sia possibile, dovrà essere comunque garantita la connessione mediante tubazioni sifonate aventi alle estremità pozzetti e griglie per impedire l'ingresso di persone, animali o di oggetti flottanti: questi sifoni, e comunque in generale tutti gli attraversamenti, nel caso siano posizionati su alvei non demaniali dovranno essere periodicamente ispezionati e ripuliti dai proprietari;

- negli interventi di nuova edificazione il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante, per una quantità da precisarsi attraverso un'analisi della situazione morfologica circostante, e comunque non inferiore ai 30cm;
  - negli interventi di nuova edificazione per i volumi interrati, vanno previsti adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali, inoltre gli scivoli esterni per accesso ai garages, le bocche di lupo, sfiati ecc. vanno disposti sempre con apertura superiore a una quota come definita al punto precedente;
  - per le aree a difficoltà di drenaggio, si dovrà in particolare prevedere la salvaguardia e l'eventuale ripristino delle condizioni di funzionalità della rete idrica, attraverso la ripresa di eventuali punti critici strutturali (in particolare delle parti intubate), o l'accessibilità ai corpi idrici, per assolvere alle necessarie operazioni di pulizia e manutenzione.
2. Il P.I. valuta la possibilità di individuare con idonea destinazione urbanistica, sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali o su ulteriori indicazioni dei Consorzi di Bonifica e della Autorità di Bacino, 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.
3. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente articolo, il P.I. valuta anche le possibilità di operare attraverso programmi complessi, o applicando gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, di cui alla L.R.V. 11/04, definendone gli ambiti e i contenuti.

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

#### **8.4 Azioni di tutela**

Il P.A.T. prevede la tutela dei corsi d'acqua delle aree boschive o destinate al rimboschimento nonché delle aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna.

##### Corsi d'acqua

Costituisce fragilità la presenza del corso d'acqua nella sua continuità con i caratteri che ne garantiscono le funzionalità dal punto di vista idraulico ed ambientale. Il P.A.T. evidenzia una fascia di tutela per una profondità di 100 metri dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi ,torrenti,canali arginati e canali navigabili.

##### Prescrizioni

Valgono le prescrizioni inerenti le servitù idraulica di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, le zone di tutela di cui alla L.R. 11/2004 (già trattata nelle presenti norme).

##### Aree boschive o destinate al rimboschimento

Costituiscono aree boschive le superfici interessate da piantumazioni esistenti o destinate al rimboschimento.

### Prescrizioni

L'estensione delle aree boschive esistenti può essere ulteriormente incrementata, ma non ridotta, solo solo motivi connessi alla trasformazione funzionale delle superfici.

Il P.I, indicherà le opportune soluzioni di trasformazione e valorizzazione in accordo con le previsioni dei piani sovraordinati.

## **8.5 Centri Storici**

### Contenuti

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

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

### Direttive

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

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

### Prescrizioni e vincoli

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

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

### Contenuto

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

### Direttive

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

A ciascun fabbricato, o sua porzione, così individuato sarà assegnato un grado di tutela in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali a prescindere dalla specifica qualità architettonica; il P.I., previa verifica di tutti gli interventi già previsti, uniforma le categorie di intervento previgenti ai gradi di tutela sotto descritti. L'intervento edilizio ammesso, nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e s.m.i. (resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del decreto legislativo 22/01/2004, n.42) dovrà risultare conforme al grado di protezione attribuito.

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

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

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

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

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

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

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

- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filosofica dei prospetti modificati nel tempo, purchè le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio; mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;

#### Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

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

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

1. restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
2. conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
3. consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
4. eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
5. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
6. mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
7. 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.

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

- a) restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- b) possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- c) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;

- d) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- e) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- f) eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- g) è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

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

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

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

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

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

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

Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione

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

#### Prescrizioni e vincoli

In applicazione a quanto previsto dall'art. 40, comma 3 lett. c) della L.R. n. 11/2004, gli edifici oggetto di tutela individuati come invariati nel P.A.T., possono essere assoggettati dal P.I. a grado di tutela n. 1/2 . Prima dell'approvazione del P.I. sono confermate le vigenti tipologie di intervento.”

### **8.6 Siti a rischio archeologico**

Costituiscono fragilità i luoghi nei quali la Soprintendenza per la tutela dei Beni Archeologici del Veneto, ritiene probabili ritrovamenti archeologici.

Il P.A.T. individua i luoghi nei quali la Soprintendenza per la tutela dei Beni Archeologici del Veneto, ritiene probabili ritrovamenti archeologici.

Per i siti a rischio di interesse archeologico, i P.I. dovranno ricercare soluzioni per la tutela e la 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.

### Prescrizioni

Ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accettare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela degli stessi, anche in considerazione dell'eventuale necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione nell'ambito di attività didattico-culturali.

### **8.7 Contesti figurativi dei complessi monumentali**

Comprende le aree costituenti i contesti figurativi funzionalmente pertinenziali ai complessi monumentali, alle ville venete o in relazione alla percezione delle più significative strutture insediative storiche, la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico-paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.

### Direttive

Il PI potrà individuare ulteriori limitati contesti figurativi funzionalmente pertinenziali alle ville venete o in relazione alla percezione delle più significative strutture insediative storiche, la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico-paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.

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

la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;

il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario ricompreso e circostante.

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

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

Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi il PI deve escludere gli interventi edilizi che possono compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche.

Il PI preciserà inoltre le misure finalizzate a:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;

- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;

il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

### Prescrizioni e Vincoli

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

### **8.8 Coni Visuali**

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

#### Directive

Il P.I., recepisce ed integra le previsioni del P.A.T. dettando la normativa che disciplina specificamente i singoli contesti interessati in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori (anche predisponendo apposite schede di dettaglio).. Gli interventi di trasformazione urbanistico/edilizia che si frappongono tra il punto di ripresa del cono visuale e il contesto da tutelare, dovranno essere specificatamente valutati in riferimento alle interferenze prodotte sul contesto paesaggistico considerato almeno entro un ragionevole intorno dal punto di osservazione (indicativamente di ml. 50 per i punti dominanti singoli e ml. 100 per elementi lineari quali sentieri, strade ecc...).

#### Prescrizioni e vincoli

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

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

## **Art. 9 – Territorio agricolo**

Il territorio agricolo è costituito dalle superfici non interessate da urbanizzazione, dove sono ammessi, in attuazione a quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I. sulla base dello specifico progetto urbanistico interventi edilizi in funzione all'attività agricola, siano essi destinati alle residenze che strutture agricolo-produttive ai sensi e normato dagli articoli. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004.

Il territorio agricolo è parte integrante del sistema del territorio aperto, ed è individuabile sia all'interno degli A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico sia all'interno degli A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo.

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

### Directive

Il P.I. individua:

1. gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento al fine di una valorizzazione della produzione agricola e dei prodotti locali;
2. gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione ed alle caratteristiche tecnico-agronomiche e paesaggistico-ambientali, di integrità del fondiaria, secondo le previsioni del P.A.T.;
3. 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, come previsto all'art. 43 della L.R. 11/2004;
4. le modalità operative per l'esercizio di attività turistiche e agrituristiche ai sensi della legge vigente in materia;

### **9.1 Indirizzi e criteri per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo**

Il PAT favorisce il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto. L'individuazione di tali manufatti e le modalità per il loro riuso sono precisate dal PI nel rispetto delle direttive di seguito elencate.

### Directive

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

- oltre agli estratti del PAT e del Pi alle scale 1:10.000 e 1: 5.000, ciascuna schedatura riporterà un estratto catastale e fotogrammetrico, corredato delle foto puntuali dell'edificio, dei parametri quantitativi edilizi (volume, superficie coperta e s.l.p.), nonché l'altezza e l'attuale destinazione d'uso. Andranno indicati i titoli abitativi. L'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo potrà avvenire nelle forme della dichiarazione sostitutiva, quando il fabbricato insiste solo sulla propria pertinenza con estensione non superiore a dieci volte la superficie coperta e non è parte di

- una proprietà più vasta; previa relazione agronomica negli altri casi;
- non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800mc per unità abitativa, compreso il volume esistente;
  - l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati;
  - è ammessa la ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa nei limiti precisati dal P.I.;
  - è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, con l'esclusione delle altre funzioni produttive, commerciali o terziarie se non esistenti.

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

#### Prescrizioni

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

## **9.2 Edificabilità**

Fino all'approvazione del primo Piano degli Interventi, è fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 11/2004, art 48,7 bis 3.

### **9.2.1 Disposizioni generali**

#### Prescrizioni

Nel territorio agricolo sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo – produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi dell'art 50 comma 1 lettera d) punto 3, e ai sensi degli articoli 44 e 45 della L.R. 11/2004.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti disposizioni sui caratteri tipologici degli edifici, le disposizioni date dal P.I. mediante un "prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo", compresi i limiti di altezza e di distanza, gli indirizzi per la riqualificazione ambientale delle aree scoperte, nonché le disposizioni specifiche dettate per ogni singolo A.T.O.

### **9.2.2 Caratteri tipologici degli edifici**

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

- rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;

- escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- prevedere soluzioni progettuali che, per linguaggio architettonico-formale, uso di materiali, finiture, colori, ecc., garantiscano un corretto inserimento nelle preesistenze del territorio rurale, verificabile con l'ausilio di simulazioni fotografiche;
- possibilità di realizzare annessi rustici purché con pianta di forma semplice;

### **9.2.3 Riqualificazione ambientale delle aree scoperte**

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

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

#### Prescrizioni

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

### **9.2.4 Vincoli**

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

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

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

#### Prescrizioni

- Al rilascio del permesso di costruire delle nuove costruzioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza;
- l'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 1, è determinato sulla base dell'apposito provvedimento emanato dalla Regione del Veneto;
- le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricole – produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del P.I.;
- la demolizione parziale o totale delle abitazioni o delle strutture agricole – produttive, riduce o

elimina il vincolo;

- il Comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ed una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.

### **9.2.5 Interventi di trasformazione del territorio agricolo**

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

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

- infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico;
- interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, boschi 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.

### **9.2.6 Miglioramenti fondiari**

#### Prescrizioni

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

- 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;
- la posa a dimora e la sostituzione di piante da coltivazione.

Qualora i miglioramenti fondiari richiedano modifiche all'attuale configurazione del suolo, comprese modificazioni o eliminazioni di opere di contenimento naturali o artificiali ( balze naturali con i propri profili, muretti, pavimentazioni di strade), è necessario attenersi alle disposizioni di cui all'art. Movimenti di terra, e in particolare ottenere specifica autorizzazione dal Comune che potrà essere rilasciata sulla base di un progetto comprendente:

- relazione geologico-idraulica e agronomica, redatta da tecnici abilitati, contenente anche le motivazioni del miglioramento fondiario proposto, l'indicazione delle caratteristiche geo-morfologiche del terreno, le modalità di intervento per risolvere eventuali problemi di dilavamento delle scarpate e deflusso delle acque, etc;
- planimetria e particolari costruttivi delle eventuali opere di consolidamento e dei terrazzamenti;

- indicazione dei movimenti di terra necessari specificando la quantità e il tipo di materiale da apportare, e/o da asportare indicandone l'utilizzazione;
- per gli eventuali muri di contenimento sono prescritti l'impiego di materiali/tecniche coerenti con il contesto ambientale e con la tradizione storica-locale.

### **9.2.7 Tutela ambientale**

Il P.I. 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, della rete scolante, eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui ai corsi d'acqua;
  - mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
  - interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
  - recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale.

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

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del P.A.T., del P.I., di progetti di iniziativa pubblica 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;
- 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.

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

- disciplina i criteri e le modalità del trasferimento o blocco, indicano 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;
- 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 fito - sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti;
- le recinzioni devono essere realizzate con tipologie ed uso di materiali tradizionali.

Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale. A tal fine 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.

### **9.3 Allevamenti**

Il P.A.T. individua gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti per i quali si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 3178/2004 (atti di indirizzo ai sensi dell'articolo 50 della L.R. 11/2004 punto 5, lett. d, comma 1, Atto di indirizzo ) Edificabilità zone agricole modificata con D.G.R. n.168 del 31 maggio 2007 e con D.G.R. n.3650 del 25 novembre 2008 e dalla D.D.R. 329/2010. L'individuazione degli allevamenti riportata dalla Tavola 1 del P.A.T. è aggiornata, al variare delle condizioni rilevate, senza che ciò costituisca variante al P.A.T.. 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.

L'individuazione sulle tavole del PAT ha il solo scopo di evidenziare la localizzazione degli allevamenti, non indicando nessuna destinazione futura, né ambito di pertinenza, né limite fisico alla nuova edificazione.

### Prescrizioni e vincoli

In attesa dell'approvazione dei PI adeguanti alle direttive del PAT, si applicano agli allevamenti intensivi le norme del PRG vigente, ove non in contrasto con le disposizioni della L.R.V. 11/04 e le norme igienico sanitarie vigenti.

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.

### Compiti del P.I.

1. I P.I., nelle sue diverse fasi di attuazione, possono individuare fra gli allevamenti esistenti, quelli che determinano situazioni di incompatibilità con le aree residenziali, 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.
2. Per tali allevamenti i P.I.:
  - disciplinano i criteri e le modalità del trasferimento o blocco dell'attività, indicano 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;
  - in caso di trasferimento/blocco limitato gli interventi possibili alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria e a quelli che comportano una riduzione della classe e del punteggio dell'allevamento.
3. I P.I. disciplinano le modalità di rilascio del credito edilizio nelle aree di dismissione, che dovranno avvenire comunque sulla base della formazione di P.U.A., proposti dagli aventi titolo, da sottoporre ad esame, tenuto conto della vetustà dell'allevamento, dell'entità e del tipo di conduzione, dell'impatto paesaggistico ed igienico-sanitario, e delle direttive impartite di cui al presente articolo.
4. I P.I. individuano:
  - h) gli ambiti degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento;
  - i) gli ambiti in cui è consentito il permanere degli allevamenti a fronte di opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria;
  - j) gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il provvedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio;
  - k) le opere di mitigazione ambientale 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.;
  - l) i criteri per l'assegnazione – anche differenziata – dei crediti edilizi agli edifici oggetto di demolizione in seguito alla dismissione degli allevamenti zootecnici intensivi, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito stesso.
5. Il credito edilizio potrà essere utilizzato nell'area di dismissione o in altra zona, posta anche in ATO diverso.

#### 9.4 Utilizzo della zona agricola

Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola.

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente: 33,692 kmq.

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.):38,282 kmq.

Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 88,01 % >61,3 %

Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio = 33,692 Km<sup>2</sup> x 1,30% = 438.000 mq.

A tale limite è applicato un'ulteriore incremento,secondo quanto previsto dall'atto di indirizzo vigente di cui all'articolo 50, comma1, lettera c) della L.R. 11/2004,del 10% .

S.A.U. calcolata mq. 438.000+ mq. 43.800 (10%) = mq 481.800 S.A.U. trasformabile complessiva.

Il P.I. predispone un apposito registro di controllo

Per quanto riguarda la trasformazione della zona agricola in destinazioni diverse da quella agricola, relativamente all'insediamento di aree produttive (industriali/artigianali), per grandi strutture di vendita o di altre strutture alle stesse assimilate, per strutture turistico-ricettive per attrezzature sportive o servizi pubblici aventi carattere di intercomunalità a seguito di previsioni di strumenti di pianificazione di livello superiore o per accordi di pianificazione fra comuni, la percentuale di trasformabilità è riferita proporzionalmente alla somma delle singole S.A.U. dei comuni interessati, indipendentemente dalla specifica localizzazione dell'area trasformata.

Dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole è comunque esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale, così come definite dall'art., comma 2 lettera a) della L.R. n. 27/03 e dall'articolo 2, comma 2, lettera b) e d bis) della medesima legge regionale.

Dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole è inoltre esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di aree ricreative a verde destinate a campi da golf, attività sportive e della protezione civile, parchi per divertimento, parchi giardino, rovine archeologiche, camping, boschi di pianura, bacini di laminazione, fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione.

E' possibile la ricollocazione, all'interno del territorio comunale, delle aree interessate da precedenti previsioni di piano non attuate, nonché di quelle che, ancorchè adottate, sono incompatibili con il P.A.T.

Tali aree sono escluse dalla quantità di zona agricola, con caratteristiche S.A.U., trasformabile in destinazioni non agricole, così come l'attuazione delle previsioni di P.U.A. di P.R.G. compatibili con P.A.T.

Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della Zona agricola massima trasformabile potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al P.A.T.

#### Art. 10 – Azioni strategiche

Il P.A.T. individua per i sistemi insediativo, produttivo e agricolo paesaggistico le azioni strategiche di sviluppo e sostenibilità riportandole nella tav. n.4 della trasformabilità

### **Criteria e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile**

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

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

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

#### **10.1 Aree di urbanizzazione consolidata**

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici, l'insieme delle aree urbane contermini a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione all'interno sono presenti le programmazioni non ancora attuate a carattere sia residenziale che produttivo.

Il P.A.T. prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata con precisazioni mirate descritte anche A.T.O. per A.T.O..

Il P.I.:

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

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

a) migliorare la qualità della struttura insediativa mediante:

- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
- riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani rafforzando l'identità e l'immagine;
- 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;
- riorganizzazione delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture, ecc.);
- eliminazione delle barriere architettoniche.

b) promuovere il completamento del disegno urbano e rispondere alle esigenze di riqualificazione del tessuto edilizio esistente, con particolare riguardo all'edificato ad uso abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili, od opere incongrue 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.
- 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 margine degli stessi, al fine di una riorganizzazione e riordino complessivo, in particolare sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di servizi, con possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo a funzione produttiva per ampliamenti di strutture esistenti;
- recupero e riqualificazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse applicando criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività e agevolando l'iniziativa degli operatori;
- riutilizzo dei volumi esistenti modificando le destinazioni d'uso tra quelle ammesse nelle A.T.O. compatibilmente con i regolamenti igienici e adeguando gli eventuali standard mancanti.

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

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

## 10.2 Ambiti dell'edificazione diffusa

Gli ambiti di "edificazione diffusa" comprendono sia gli insediamenti spesso di valore culturale costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare collocati lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati.

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

- precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal P.A.T. e definisce se necessario nuove zone di intervento;
- disciplina gli interventi ammissibili;
- indica, in presenza di attività dismesse o non compatibili con il contesto, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di applicazione degli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedature in riferimento alle loro caratteristiche produttive e di ordinamento culturale.

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

a) migliorare la qualità dell'aggregato insediativo mediante:

- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- eventuale integrazione con aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
- individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne attività produttive/commerciali;
- integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali, anche mettendo l'ambito a sistema con la rete delle attrezzature e sistemazioni per la fruibilità del territorio aperto;

b) regolamentare le attività produttive/commerciali in zona impropria,

c) trasferire, o escludere il nuovo insediamento, di allevamenti e in generale di attività e funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona, nonché di quelle che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con i caratteri dell'ambiente;

d) rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale: favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse mediante:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- 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.

e) rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo con la previsione di interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli A.T.O.;

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

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

### **10.3 Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale**

IL P.A.T. Riconosce all'interno del sistema dell'urbanizzazione consolidata delle aree idonee ad accogliere interventi urbanistici volti al miglioramento della qualità urbana e della qualità territoriale, puntualmente descritti nelle norme degli A.T.O.

I P.I. specificano la natura degli interventi, considerando prioritarie azioni integrate che affrontino in modo sinergico problematiche legate a:

- qualità degli spazi pubblici e degli edifici;
- efficienza delle sistemazioni stradali e degli spazi per la sosta;
- vivibilità dei luoghi.

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

### **10.4 Interventi di riqualificazione e riconversione**

Il P.A.T. individua i principali interventi di riqualificazione e riconversione per la rigenerazione di parti dell'insediamento o ambiti di territorio aperto che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale, descritti puntualmente nelle norme degli A.T.O.

Il P.I., sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, può individuare ulteriori interventi di riqualificazione e riconversione, oltre a quelli segnalati dal P.A.T.

In particolare gli interventi di riconversione degli impianti produttivi, dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del D. Lgs 22/97 e DM 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.

Il P.I.:

- precisa, coerentemente con le indicazioni del P.A.T., l'ambito degli interventi di riqualificazione e riconversione e definiscono specifiche zone di intervento;

- indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando 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;
- disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo.
- garantisce che gli interventi di riqualificazione e riconversione possono essere subordinati alla stipula di Accordo con l'Amministrazione comunale ai sensi dell'art 6- L.R. 11/2004.

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

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica perimetrata e non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli e non può rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori.

### **10.5 Aree di Riqualificazione e Riconversione**

Le aree di riqualificazione e riconversione comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale per i quali, a causa della loro collocazione in prossimità di zone prevalentemente residenziali, o scarsamente collegati alla rete infrastrutturale principale è da favorirsi la riqualificazione e/o il trasferimento nel rispetto delle direttive di cui all'art. 17.2 del PTCP.

#### Directive

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

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

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

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

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

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

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

#### Prescrizioni

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

Gli interventi di trasformazione sono subordinati a PUA".

### **10.6 Elementi di degrado**

Il P.A.T. individua le principali strutture/attrezzature che si configurano come elementi di degrado ambientale rispetto al contesto insediativo o del territorio aperto, e comportano effetti detrattori (in termini acustici, visivi, olfattivi, o di altra natura) rispetto agli insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.

Il P.I., in relazione alla specifica situazione e grado di incompatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e insediative del contesto urbano, dovrà prevedere:

- la rimozione degli elementi di degrado ambientale, o comunque della specifica fonte degli effetti di disturbo, limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sino all'attuazione delle stesse;
- la definizione delle azioni di rimozione/mitigazione o riconnotazione da apportare (ad esempio inserimento di fasce tampone, schermi vegetali, ecc.), per ridurre gli effetti detrattori, selezionando tipologie e tecniche idonee alle specifiche situazioni.

Ai fini dell'attuazione degli interventi di rimozione/mitigazione della fonte degli effetti di disturbo, il P.I. valuta la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare lo strumento del credito edilizio definendone gli ambiti e i contenuti e garantisce che la dismissione/demolizione degli elementi di degrado con eventuale recupero volumetrico a funzioni urbane, sia subordinata alla stipula di Accordo con l'Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004. Il P.I. a seguito di opportune analisi in coerenza con gli obiettivi del P.A.T. può individuare ulteriori elementi di degrado con opportune motivazioni.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica perimetrata e non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli e non può pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori.

### **10.7 Limiti fisici alla nuova edificazione**

Il P.A.T. 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 intercomunale interessati dagli interventi di trasformazione.

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

### **10.8 Linee preferenziali di sviluppo insediativo**

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

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

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

Il P.I.:

1. definisce, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli A.T.O., gli ambiti di sviluppo insediativo individuando le specifiche zone d'intervento;
2. indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
3. disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica;
4. garantisce che le aree di sviluppo insediativo possono essere subordinate alla stipula di Accordo con l'Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004.

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

- a. garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio mediante:
  - predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
  - definizione delle modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti.
- b. integrare e riorganizzare l'edificazione esistente eventualmente presente all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo edifici o piccoli insediamenti esistenti,
- c. ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto mediante:

- applicazione delle prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, oltre alle disposizioni di cui all'art. 8 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, assorbimento e degli equilibri idraulici del suolo;
- organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica perimetrata, e non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli e non può pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori.

#### **10.9 Specifiche destinazioni d'uso: Produttivo - Commerciale – Direzionali**

Il P.A.T. individua ambiti strategici per il riassetto e riqualificazione dei territori comunali prevedendo specifiche destinazioni di tipo direzionale/commerciale e/o produttive.

Il P.I. sulla base delle funzioni previste dal P.A.T. subordinerà gli interventi all'approvazione di P.U.A. unitari e/o per stralci funzionali omogenei-funzionali che prevedano la soluzione complessiva delle problematiche infrastrutturali, di urbanizzazione e di servizi, secondo i criteri della sostenibilità.

In tali aree, in assenza di P.U.A., sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lettera c) comma 1 art 3 del D.P.R. 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi.

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

#### **10.10 Servizi di interesse comune di maggior rilevanza**

I Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza sono attrezzature destinate a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione superiore all'obbligo, culturali, religiose, di carattere generale, ecc.), la cui influenza può estendersi oltre i confini comunali.

Il P.A.T. prevede il potenziamento generale del sistema attuale di servizi ed in particolare il P.I.:

1. precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni, definendo specifiche zone insediative;
2. disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
3. 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;

4. 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.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni strategiche riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica perimetrata e non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli e non può pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione dei diritti edificatori.

#### **10.11 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi**

Il P.A.T. individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi considerati strategici ai fini dello sviluppo del territorio e oggetto di possibili accordi ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/04 che saranno resi operativi nel primo P.I.

Gli ambiti fanno riferimento a proposte di accordi depositati in Amministrazione che rappresentano azioni strategiche territoriali condivise.

##### **Ambito Capoluogo**

L'ambito n1 è collocato a sud del capoluogo in località S. Antonio. Il P.A.T. indica quale azione strategica la realizzazione di edilizia residenziale con una parte di edilizia convenzionata al fine di garantire una adeguata offerta abitativa a costi controllati alle famiglie della comunità locale e nel contempo realizzare un compendio di attrezzature pubbliche (parcheggi, piazze, area mercato) necessarie per qualificare l'intera area. La sistemazione prevede la riqualificazione ambientale degli spazi interessati dalla Rabbiosa.

##### **Ambito Sustinenza**

L'ambito n2 si colloca nella frazione di Sustinenza. Il P.A.T. indica quale azione strategica la realizzazione di edilizia residenziale con una parte di edilizia convenzionata nell'ambito della realizzazione di un nuovo quartiere con la previsione di un ampio spazio pubblico a piazza.

## **Art.11 - Azioni strategiche del Sistema della mobilità**

Il P.A.T. indica e classifica le componenti principali del sistema della mobilità stradale esistente riportandone i tracciati con relative fasce di rispetto nella Tav. n.1, e le principali infrastrutture di progetto sulla Tav. n.4.

Il P.A.T. individua la maglia viaria principale a scala urbana, che attraversa e lambisce i nuclei abitati, e altre arterie minori al fine di una loro riqualificazione nell'ottica di una complessiva riconnotazione della struttura insediativa e colloca la struttura della mobilità sovracomunale veicolare e per ciclo derivanti da previsioni provinciali e regionali.

I tracciati viari individuati dal P.A.T. sono recepiti ed ulteriormente precisati (senza che ciò comporti Variante al P.A.T.) dal P.I. secondo progetti comunali o sovracomunali.

Il P.A.T. prevede la riorganizzazione complessiva dell'assetto gerarchico della rete stradale urbana con l'obiettivo primario di completare l'armatura della viabilità Est-Ovest ed in particolare con lo scopo di:

- separare e distribuire su circuiti diversi i 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;
- migliorare l'accessibilità ai centri urbani e in particolare ai principali generatori di traffico (servizi di interesse locale/territoriale, aree produttive).

Il P.A.T. individua nel Sistema della mobilità le seguenti categorie:

### Autostrada "NOGARA MARE"

viabilità di importanza regionale che sarà puntualmente collocata in sede di P.I. secondo la progettazione esecutiva dell'opera con eventuali interventi di mitigazione e compensazione paesaggistico – ambientale.

### Viabilità complementare di connessione

tratti di viabilità di connessione tra la rete esistente e la "Nogara Mare" che andranno precisati in sede di P.I. a seguito di progetti comunali o sovracomunali o intercomunali.

### Riqualificazione armatura viaria comunale

Tratti critici del sistema viabilistico attuale per i quali il P.A.T. prevede il potenziamento, l'adeguamento o la nuova formazione per completare la rete comunale. In sede di P.I. tali interventi possono essere subordinati dall'amministrazione alla stipula di accordi ai sensi dell'art. 6 L.R.11/2005

### Svincoli e raccordi

Rete di elementi collegati alla struttura viaria necessari alla intera funzionalità del sistema.

### Percorsi della mobilità sostenibile

percorsi ciclabili previsti e non dalla pianificazione vigente per la fruibilità e godimento del territorio. La riqualificazione della rete pedonale e ciclabile dovrà integrare la rete autoveicolare offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche).

I percorsi ciclabili e pedonali per la mobilità alternativa saranno meglio definiti dal P.I. facendo in modo che i tracciati corrano in sede protetta e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti, seguendo le direttrici fissate dal P.A.T.

#### Ciclo Pista "Via Ostiglia"

Il sedime della ex ferrovia Treviso-Ostiglia costituisce un ideale ciclopercorso di sicuro richiamo per il turismo nazionale ed internazionale asse strategico di penetrazione e percorrenza ciclistica attraverso tutto il Veneto. Il progetto strategico è riconosciuto con D.Lgs n.1986 del 30/06/2009.

#### Servizi di intermobilità

Elementi a servizio della rete della mobilità, punti di interscambio e di sosta utilizzando e riqualificando strutture esistenti o prevedendo nuovi elementi.

### **Disposizioni generali**

Per le componenti del sistema stradale sopra elencate, e in generale per l'intero sistema della viabilità, valgono le disposizioni a seguire, che costituiscono la base di riferimento per la formazione del P.I. nonché per la realizzazione degli interventi, anche di breve termine, volti a razionalizzare la circolazione urbana.

Rispetto a tali disposizioni e in generale alle azioni strategiche definite dal presente articolo, il P.I. sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di Piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni, valutando anche la 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.

- I singoli elementi del sistema viario andranno progettati/riqualificati con gli accorgimenti necessari al fine di rendere effettive e percettibili le funzioni attribuite, rispetto ai temi della circolazione, del disegno della strada, dell'arredo e dei materiali;
- Vanno garantite le condizioni di funzionalità, facilità di orientamento, sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, la sistemazione delle aree di servizio, ecc;
- Le intersezioni stradali e dei sistemi di accesso (soprattutto ai servizi e alle attività produttive/commerciali) andranno dislocate, progettate e attrezzate, in termini di segnaletica, illuminazione e sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi;
- Si dovranno posizionare le soste e i parcheggi sulla base di un apposito piano attento ai problemi di accessibilità e di scambio intermodale;
- Con particolare riferimento alla Viabilità di distribuzione urbana, vanno valutate le necessità del traffico non automobilistico (pedonale, ciclabile, rurale) e, se necessario, organizzate le relative corsie di circolazione protette. In particolare vanno favorite tutte le azioni tese a sottolineare la valenza urbana del tratto stradale che collega i nuclei insediativi sparsi.

**Art. 12 - Valori e tutele culturali**

Il P.A.T. conferma i valori ambientali ed architettonici dei Centri Storici, dei Beni Culturali e delle Ville Venete così come recepiti dal P.R.G. vigente od indicate dell'istituto Regionale per la tutela delle Ville Venete. Valgono le direttive indicate per ogni categoria dalle presenti norme.

**Art. 13 - Valori e tutele naturali****13.1 Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale**

Le aree indicate per i valori alta naturalità rientrano nella programmazione per la formazione di parchi o riserve di interesse comunale o intercomunale. Il P.I. promuoverà ad adeguare le normative di tutela.

**13.2 Aree nucleo**

Le aree nucleo rappresentano degli ambiti ad elevata valenza naturalistica inseriti all'interno della rete ecologica territoriale, e svolgono per lo più la funzione di aree di sosta.

Non sono previste specifiche azioni di conservazione e potenziamento del sistema naturale, perché già all'interno del sito natura 2000, il P.A.T. prevede una conservazione di tipo passivo, con l'obiettivo del mantenimento dello stato dei luoghi, del regime e la qualità delle acque e persegue le linee strategiche dettate dalle norme vigenti per i siti natura 2000.

**13.3 Aree di connessione naturalistica**

Le aree di connessione naturalistica, componenti strutturanti della rete ecologica territoriale, sono rappresentate dall'insieme degli elementi funzionali costituiti dalle Aree Nucleo; le zone cuscinetto o buffer zone sono contigue alle Aree Nucleo e svolgono un ruolo di protezione ecologica (come aree filtro) limitando gli effetti dell'antropizzazione del territorio.

**Prescrizioni e vincoli per aree nucleo e aree di connessione naturalistica**

1. Il P.A.T. promuove azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, attraverso interventi di sostegno di aree boscate e a prato, di valorizzazione di biodiversità animale e vegetale, di tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea. Vanno previste specifiche misure di tutela e di gestione in modo da evitare nelle trasformazioni di arrecare perturbazioni agli habitat.
2. In fase di progettazione delle infrastrutture, reti e impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti.
3. Qualora si ravvisasse la comprovata necessità di realizzare strutture di piccole dimensioni, queste dovranno essere 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.
4. All'interno degli A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo e all'interno degli A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico (in particolare all'interno degli ambiti di edificazione diffusa), insistono porzioni di aree nucleo e di connessione naturalistica. In tali aree sono ammessi interventi edificatori in relazione alle caratteristiche insediative tipiche del luogo e secondo le valutazioni fornite dalla V.A.S..

### In sede di P.I.

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

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

### **13.4 Corridoi ecologici principali e secondari**

Il P.A.T. individua le principali componenti strutturali la rete tecnologica territoriale:

- i corridoi ecologici, ossia le strutture lineari e continue, preposte alla conservazione delle specie e degli habitat, che favoriscono la dispersione e lo svolgersi delle relazioni dinamiche tramite connessioni tra ecosistemi e biotopi.

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

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

In particolare, nei corridoi individuati, è tutelata la presenza senza soluzione di continuità di spazi aperti di dimensione adeguata a consentire lo spostamento/scambio di individui delle specie animali presenti.

### Prescrizioni

- negli edifici esistenti, connessi e non con l'agricoltura, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del P.A.T.;
- nei Corridoi ecologici secondari è preclusa la nuova edificazione;
- 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.

Il P.I.:

- mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
- promuove il riordino senza nuovi interventi edificatori, degli aggregati edilizi esistenti negli "Ambiti di Edificazione diffusa";
- promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
- sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In

particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti CEE 2080/92 e 2078/92 e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale;

- 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, ecc.);
- favorisce la godibilità e fruibilità del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- salvaguarda il territorio prevedendo la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.

### **13.5 Barriere infrastrutturali**

Il P.A.T. individua le barriere infrastrutturali che originano elementi di conflitto fra componenti del sistema naturale e sistema insediativo.

Sono principalmente rappresentate dai centri abitati e dalle strade di collegamento.

Il P.I., con il fine di mitigare tale conflittualità, promuove ed incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto; salvaguardano il carattere di continuità del contesto naturale/paesaggistico; sostiene interventi di ricostituzione e tutela del paesaggio agrario riguardanti "corridoi ecologici" quali siepi, filari di alberi, rete scolante, viabilità campestre, connessioni lineari con il paesaggio rurale.

## **Art. 14 – Perequazione urbanistica – credito edilizio – compensazione urbanistica – disposizioni generali**

Il P.I. deve supportare le operazioni di perequazione/credito edilizio 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.

### **14.1 Perequazione urbanistica**

La perequazione consiste nell'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi:

- dei diritti riconosciuti dalla pianificazione urbanistica;
- degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni ad uso assegnate alle singole aree;
- della quota di aree da cedere all'amministrazione.

Il P.I. definisce le modalità attuative e indicano le parti in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

#### Disposizioni generali

1. L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante uno o più strumenti urbanistici attuativi di

iniziativa pubblica e/o privata e accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.

2. I proprietari degli immobili interessati, partecipano "pro-quota" all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
3. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, i Comuni possono procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.
4. I Comuni hanno la facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal P.I.

#### Modalità di attuazione

- A) 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 Piano degli Interventi.
- B) Negli ambiti di Perequazione urbanistica integrata il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:
  - attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale e l'edilizia residenziale pubblica;
  - assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal P.I.;
  - riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire.
- C) 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.

#### 14.2 Credito edilizio

Il credito edilizio si configura come l'acquisizione del diritto ad esprimere volumetrie edificatorie, conseguente all'attuazione di determinati interventi di riqualificazione ambientale, da esercitarsi nella medesima area di esecuzione dell'intervento od altra area indicata.

- a) opere incongrue, minori rispetto a quanto già individuato nel P.A.T., 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 arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- d) 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.

Il P.I., individua i criteri applicativi o le operazioni che generano credito edilizio, fissando l'entità del credito e le relative modalità di attuazione.

I volumi maturati con operazioni di credito edilizio possono essere collocati o ripartiti anche all'interno di uno o più A.T.O. promuovendo la dismissione e riconversione delle strutture edilizie individuate come elementi di degrado ambientale e un loro parziale recupero volumetrico da destinarsi a funzioni urbane.

### **14.3 Compensazione urbanistica**

La compensazione urbanistica è il meccanismo che permette ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria su aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area in oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

Il P.A.T. stabilisce i criteri e le modalità di applicazione della compensazione urbanistica tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.

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.

La compensazione urbanistica si attua mediante:

- Il Piano degli Interventi (P.I.);
- I Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- Gli atti di programmazione negoziata.

Il P.I. individua i criteri applicativi fissando l'entità della compensazione urbanistica e le relative modalità di attuazione.

**Art 15 - Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni)**

Le procedure previste dagli art.2 e 5 del D.P.R. 447/98 per i progetti che comportino varianti al P.A.T., vanno preventivamente coordinate mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art.15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento.

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

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

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

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

**Direttive**

Il P.I. individua e disciplina le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, può individuare e disciplinare puntualmente attività ricadenti in zona propria nonché disciplinare quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e compensazioni di cui all'art. 42, nel rispetto obbligatorio delle direttive del successivo art.49 e recepimento, per quanto compatibile, della circolare 31.07.2001 n. 16 (approvata dalla Giunta Regionale con DGRV 27.07.2001, n. 2000) e della Circolare 17.01.2007 n. 1 (approvata dalla Giunta Regionale con DGRV 16.01.2007). attività ricadente in zona propria: attraverso schedatura puntuale comprendente la definizione della destinazione d'uso e l'eventuale variazione dei parametri edificatori di zona nel limite del 10% degli stessi;

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

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

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

#### 15.1 **Attività produttive fuori zona**

Il PAT conferma l'individuazione delle attività in zona impropria contenute nel PRG vigente il PI potrà integrare tale rilevazione e completare o modificare le indicazioni puntuali.

Le eventuali integrazioni fatte dal PI dovranno essere valutate tenendo conto dei seguenti criteri:

- a) insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali e ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto;
- b) attività non compresa tra le industrie insalubri di prima classe;
- c) attività non localizzata nelle zone di tutela di cui all'art. 41 della l.r. n. 11/2004 come recepite dal presente piano.
- d) collocazione compatibile con le zone a servizi, le zone a parco e con la residenza;
- e) attività che non produca movimenti di mezzi non compatibili con la struttura viaria e con gli insediamenti residenziali finitimi.

### **Art. 16 - Azioni di mitigazione e sostenibilità**

#### 16.1 **Dispositivi di mitigazione**

1. In presenza di funzioni e attrezzature che determinano disturbo sull'intorno, in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura, i P.I. prevedono il superamento o la limitazione di tali situazioni di incompatibilità, disponendo l'inserimento di dispositivi di filtro e schermatura, a mitigazione delle azioni di disturbo esercitate, o prevedendo e incentivando, dove possibile, il trasferimento delle funzioni incompatibili.
2. Fasce di mitigazione e dispositivi di filtro e schermatura, devono essere previste in corrispondenza dei margini degli insediamenti verso la rete ecologica e in generale nella realizzazione di nuovi interventi urbanistici ed infrastrutturali.
3. I P.I. per la realizzazione di interventi di mitigazione o di compensazione ambientale valutano la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti del credito edilizio, della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

#### 16.2 **Piano Comunale dell'illuminazione Pubblica**

1. Gli impianti di illuminazione esterni e le installazioni luminose devono essere realizzati in modo da prevenire l'inquinamento luminoso, definito come ogni forma di irradiazione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste.
2. Il Comune, ai sensi della L.R. 22/97, provvede alla predisposizione di un apposito Piano Comunale dell'Illuminazione Pubblica, a integrazione del Piano Regolatore Comunale, che persegue i seguenti obiettivi:
  - a) sicurezza del traffico veicolare e delle persone;
  - b) riduzione dell'inquinamento luminoso;
  - c) risparmio energetico;

- d) miglioramento della qualità della vita e della condizione di fruizione dei centri urbani e dei beni ambientali, monumentali e architettonici;
- e) ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione;
- f) individuazione delle situazioni incongrue, anche riferite ad impianti e installazioni private, di fini di un loro adeguamento.
- g) Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
- h) Fari, torri faro e riflettori illuminati parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
- i) E' fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
- l) Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
- μ) L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
- n) E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
- o) Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia devono rispettare questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
- p) E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

### **16.3 Piano Comunale di zonizzazione acustica**

Il Comune provvede ad adeguare il Piano di zonizzazione acustica di cui alla Legge Quadro sull'inquinamento acustico n.477 del 26 ottobre 1995, recependo quanto disposto dal DPCM 14/11/1997 e dalla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto (DGR n°4313 del 21 settembre 1993), valutando principalmente gli effetti causati dall'inserimento di nuova viabilità nel territorio comunale.

### **16.4 Tutela dell'inquinamento elettromagnetico**

1. Relativamente alla tutela dei campi elettromagnetici, il P.A.T. richiama il rispetto della normativa vigente in materia di emissione dei campi elettromagnetici generati dagli elettrodotti.
2. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.

3. Il Comune promuove, in concerto con gli Enti e i Gestori interessati, la redazione di un "piano delle installazioni", nel quale sono riportati gli impianti da installare e gli impianti esistenti e quelli eventualmente da modificare.
4. Le previsioni del "piano delle installazioni" dovranno rispondere ai criteri di razionalità dell'azione amministrativa, all'esigenza di introdurre criteri minimi di conoscenza preventiva e di pianificazione dell'installazione degli impianti al fine di orientare l'attività di controllo preventivo urbanistico edilizio, nonché ambientale, della assentibilità di queste installazioni.
5. L'installazione e l'esercizio del "sistema antenne" (radio-televisive, radio base etc.) dovrà avvenire in modo da recare il minor pregiudizio possibile ai luoghi di permanenza antropica e inserirsi correttamente nel contesto ambientale.
6. La mancata inclusione in detto piano di singoli impianti esclude la possibilità di autorizzare l'installazione. Non potranno essere ammesse procedure autorizzative dei singoli impianti compresi nel "piano delle installazioni" diverse da quelle stabilite dal citato art. 87, D. Lgs. n.259/2003.

### **16.5 Energia rinnovabile**

Il PAT incentiva su tale materia l'adozione da parte del P.I. di un regolamento edilizio coordinato finalizzato al risparmio energetico ed alla sostenibilità ambientale anche ai sensi della I.P. 4/2007, del D. Lgs.192/2005 e del D. Lgs. 311/2006.

Ai fini della razionalizzazione e riduzione dei consumi energetici il P.I. dovrà prevedere la progressiva estensione delle seguenti misure:

- a) interventi che riducono il fabbisogno nelle abitazioni aumentando l'isolamento termico degli edifici e valorizzando gli apporti solari;
- b) uso di fonti energetiche rinnovabili, da utilizzare e integrare negli edifici per i fabbisogni di riscaldamento dell'acqua igienico-sanitaria e la produzione di energia elettrica;
- c) uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento e incentivo all'uso di caldaie a condensazione.

Il PI, allo scopo di perseguire quanto stabilito dal presente articolo, può determinare degli incentivi attraverso la definizione di indici volumetrici di edificazione differenziati.

### **16.6 Impianti per l'energia rinnovabile**

Il PATI stabilisce gli obiettivi e i requisiti di sostenibilità degli impianti di cui al Decreto Legislativo n. 387/2003.

Il PI:

- a) definisce e localizza gli impianti e le infrastrutture per la produzione di energia rinnovabile nel rispetto delle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche del territorio e ne favorisce l'ubicazione, in via prioritaria ed in funzione del raggio di utenza, in zone destinate ad attività produttive;
- b) al di fuori delle zone destinate ad attività produttive è consentita la collocazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile previa analisi di impatto ambientale e paesaggistico che garantiscano la compatibilità degli interventi.

### Art. - 17 Criteri di Verifica e Modalità di Monitoraggio delle previsioni di Sostenibilità del Piano in Rapporto alla VAS

Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e, quindi, adottare le opportune misure correttive e redatto il Piano di Monitoraggio.

Sulla base del rapporto ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali con i relativi indicatori da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

MATRICE	INDICATORE	DPSIR	MODALITÀ' DI ATTUAZIONE	TEMPISTICA	AUTORITÀ' PREPOSTA
ARIA	Emissioni di CO, PM <sub>10</sub> , NOx, CO <sub>2</sub>	Pressione	Posizionamento di opportune stazioni di rilevamento degli inquinanti vicino alle fonti di pressioni più significative Verifica periodica dei bollettini di Arpav e della classificazione dei comuni	Secondo incidenza fattore	ARPAV
				Annuale	ARPAV
CLIMA	Precipitazioni	Stato	Redazione di una relazione tecnica sulla base dei dati climatici forniti da Arpav	Biennale	Comune (fonti ARPAV)
	Temperature medie annuali				
ACQUA	Stato ambientale dei corsi d'acqua Qualità delle acque sotterranee	Stato	Analisi chimiche e biologiche dei corsi d'acqua superficiali e sotterranei.	Annuale	ARPAV, CONSORZIO DI BACINO
			Redazione di una relazione tecnica di analisi della qualità complessiva della risorsa acqua	Biennale	Comune (fonti ARPAV)
	Percentuale di copertura della rete acquedottistica	Risposta	Bilancio programmatico dell'efficienza della rete	Annuale	GESTORE RETE
	Perdita della rete acquedottistica		Monitoraggio dei pozzi privati e delle vasche imhoff	Annuale	Comune
	Allacciamento alla fognatura	Risposta	Redazione di un bilancio e di una relazione tecnica periodica da parte della società gestore	Annuale	GESTORE RETE
	Potenzialità depuratore				
	Incremento della permeabilità del suolo (superficie impermeabilizzata)	Risposta (pressione)	Analisi territoriali di valutazione della componente permeabile del suolo (e della componente impermeabile)	Biennale	Comune
SUOLO	Numero di allevamenti intensivi gravanti sulle zone residenziali	Pressione	Analisi territoriali di valutazione della percentuale di popolazione interessata dagli impatti derivanti dall'attività zootecnica intensiva	Biennale	Comune (fonti USSL)
	Superficie aree degrado/ superficie comunale	Pressione	Analisi territoriali di controllo degli ambiti di degrado e dell'incidenza percentuale sul territorio comunale	Biennale	Comune
	Estensione delle aree a deflusso difficoltoso	Pressione	Analisi delle aree problematiche e loro miglioramento	Annuale	Comune/Consorzio di Bonifica
	Numero di ricomposizioni ambientali delle cave estinte	Risposta	Verifica dell'attuazione del ripristino ambientale degli ambiti di cava	Biennale	Comune
	Presenza di nitrati, fitofarmaci e fertilizzanti nel suolo	Pressione	Analisi di inquinanti derivanti dagli allevamenti zootecnici	Annuale	Arpav

	Variazione di Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	Pressione	Analisi territoriali di controllo della trasformabilità del territorio e aggiornamento in continuo del valore di SAU	Annuale	Comune
BIODIVERSITÀ	Grado di efficienza dei siti naturalistici	Stato	Studi territoriali di verifica delle superfici effettivamente costituenti la rete ecologica e relazione tecnica di analisi dell'efficienza naturalistica in relazione a presenze floro/faunistiche individuate	Biennale	Comune
	Grado di copertura degli elementi arboreo-arbustivi presenti all'interno del territorio comunale	Stato			
	Rapporto tra vegetazione reale e vegetazione potenziale	Stato			
	Superficie destinata a corridoio ecologico	Stato			
PATRIMONIO CULTURALE, ARCHEOLOGICO E PAESAGGISTICO	Conservazione dei beni culturali, archeologici e paesaggistici	Stato	Monitorare il numero di interventi di recupero di edifici caratterizzati da condizioni di obsolescenza fisica e/o funzionale nei centri storici Redazione di una relazione tecnica di analisi degli eventuali interventi realizzati, con particolare attenzione agli aspetti figurativi ante e post intervento Redazione di una relazione tecnica di analisi del grado di manutenzione e protezione raggiunto da eventuali siti di interesse archeologico, dello stato di conservazione raggiunto dagli edifici del centro storico	Biennale	Comune (dati Soprintendenza)
INQUINAMENTO LUMINOSO	Luminanza totale	Pressione	Monitoraggio punti emissione luce e controllo rispetto limiti. Aggiornamento classificazione del territorio per tutela luminanza	Continuo	Comune (fonti ARPAV)
INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	Popolazione esposta all'inquinamento elettromagnetico	Pressione	Analisi territoriale del numero di abitanti residenti in fascia di rispetto degli elettrodotti	Biennale	Comune (dati ENTE GESTORE)
RUMORE	Distanza da sorgenti di rumore	Pressione	Analisi territoriale del numero di abitanti residenti in prossimità di sorgenti rumorose (verifica con strumenti di misura)	Biennale	Comune
	Classe di zonizzazione acustica	Stato	Verifica dell'adeguamento della zonizzazione acustica	Quinquennale	Comune

QUADRO SOCIO – ECONOMICO	Popolazione – Tasso incremento demografico comunitario ed extracomunitario	Risposta	Monitorare le dinamiche demografiche per individuare soluzione abitative adeguate nei P.I. Monitorare il dimensionamento previsto dal PAT	Biennale	Comune (dati ISTAT, CAMERA COMMERCIO)
	Produzione – Tasso di occupazione	Risposta	Analisi territoriale e relazione tecnica di verifica dell'andamento socio-demografico in relazione ai dati previsionali contenuti nel dimensionamento del PAT Analisi dati occupazionali e relazione tecnica per individuazione fabbisogni lavorativi		
	Standard – Estensione percorsi ciclopedonali	Stato	Analisi territoriale di verifica dotazione standard nei P.I.	Predisposizion e P.I.	Comune
	Standard – Disponibilità di verde pubblico	Stato			
	Mobilità – Efficienza della rete stradale	Risposta	Analisi livello efficienza stradale attraverso monitoraggio problematiche emerse ed interventi eseguiti	Annuale	Comune (dati PROVINCIA)
MATERIALI ED ENERGIA	Produzione rifiuti totali	Pressione	Verifica quantitativi e tipologia di rifiuti prodotti	Annuale	Comune (dati CONSORZIO DI BACINO)
	Raccolta differenziata	Risposta			
	Consumi energetici	Pressione	Verifica consumi energetici	Annuale	Comune/Ente gestore
	Uso di fonti di energia rinnovabile	Risposta	Analisi quantitativa delle fonti di energia rinnovabile in uso nel territorio comunale	Annuale	Comune

Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del comune proponente che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal sistema informativo territoriale della Regione Veneto. Nella fase di attuazione del P.A.T. tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

## **Titolo IV - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)**

### **Art.18 - Generalità**

Gli **Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.** sono parti di territorio individuate in base a specifici caratteri geografici, fisico – ambientali e insediativi.

La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.

Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli A.T.O. e insiemi di A.T.O., essa pertanto è articolata in:

- a) **disposizioni generali**, formulate per ciascun insieme di A.T.O.;
- b) **disposizioni specifiche**, formulate per ciascun A.T.O., con un dimensionamento teorico dell'edilizia residenziale, calcolato sulla base dei criteri di cui al successivo punto .

#### **18.1 Dimensionamento**

Il P.A.T. è dimensionato considerando le seguenti esigenze :

- a – Residenza e attività compatibili con la residenza;
- b – Commercio / direzionale;
- c – Produttivo;
- d – Turismo - ricettivo;

Le nuove potenzialità edificatorie (carico insediativo aggiuntivo) e gli standards urbanistici da soddisfare vengono indicati per ogni singolo A.T.O. I dati possono essere così riassunti:

abitanti residenti	n	6.050
volume residuo di P.R.G.	mc	78.500
abitanti residui	n	520
volume previsto del P.A.T. a carattere residenziale	mc	207.000
nuovi abitanti aggiuntivi P.A.T.	n	1.380
volume aggiunto P.A.T. per attività compatibili	mc	42.750
abitanti complessivi	n	7.950
volume complessivo	mc	327.750
S.A.U. Complessiva	mq	481.800

*Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo:*

- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati;
- le zone destinate alle attività produttive all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali/produttive;

- l'individuazione, in sede di P.I., di strutture produttive esistenti in zona impropria.

Per la **residenza**, in particolare:

- il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.;
- in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e del territorio aperto) gli ampliamenti funzionali degli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 mc per alloggio), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal P.I. per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili. Ai fini del dimensionamento non si considera cambio d'uso quello tra gli usi compatibili ammessi in ciascuna categoria urbanistica definita dal P.I.

Per le **attività produttive, commerciali e direzionali** esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato, il P.I. può individuare specifiche zone (nel caso di attività produttive/commerciali in zona impropria e definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

## 18.2 Dotazione di aree per servizi

Il P.A.T. prevede ai sensi dell'art. 31, comma 3, della L.R. 11/2004, la seguente dotazione minima di aree per servizi:

- per la residenza 30 mq per abitante teorico;
- per le attività commerciali/direzionali 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- per le attività produttive 10 mq ogni 100 mq di superficie di zona;
- per le attività turistico-ricettive 15 mq ogni 100 mc e nel caso di insediamenti all'aperto 10 mq ogni 100 mq;

Ai sensi dell'art. 31, comma 2, lettera e) della L.R. 11/2004, i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comune, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno 3 mq per abitante teorico da inserire.

Nel rispetto del dimensionamento complessivo, in relazione al sistema dei servizi da attivare, il P.A.T. definisce per ciascuna A.T.O.:

- per la residenza, la quantità di aree a servizi complessiva minima;
- per le attività produttive, commerciali/direzionali, turistico-ricettive, le quantità di aree a servizi minime in relazione alle previsioni aggiuntive del P.A.T.

Il P.I. per le attività produttive, commerciali, direzionali, turistico-ricettive esistenti a quelle confermate dal P.R.G. dovranno soddisfare le quantità di cui all'art. 27, comma 1. punti b), c), e a).

In relazione all'effettiva possibilità di attuazione e fruizione e nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T., le quantità di aree a servizi indicate in ciascun A.T.O. Potranno essere individuate dal P.I. In aree ricadenti in tutto o in parte in A.T.O. adiacenti.

### **18.3 Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale**

Il P.A.T. individua l'insieme di "A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale come un'ampia porzione di territorio comunale distinta dalle connotazioni tipiche dell'ambito prevalentemente della pianura delle Valli Grandi Veronesi di interesse strategico principalmente per le funzioni agricolo-produttive e per gli aspetti naturalistico – ambientali del territorio.

Gli spazi aperti appartenenti all'insieme di cui al presente articolo possono essere interessati da interventi di salvaguardia, recupero e valorizzazione in ragione dei caratteri propri delle singole località, salvo interventi diversi specificati negli strumenti urbanistici o territoriali di area vasta, e/o nella disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.

Disposizione per il Piano degli Interventi (P.I.)

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

### **18.4 Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo**

L'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo è considerato dal P.A.T. come una parte di territorio di interesse strategico principalmente per le funzioni residenziali, produttive e di servizio, oltre che per gli aspetti storico-culturali legati agli insediamenti.

L'insieme è articolato in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.), di cui alla tav. 4, caratterizzato da singole specificità, di cui uno anche a carattere naturalistico interessando il Parco del Brusà.

Devono essere rispettate le norme generali, nonché le disposizioni date per i singoli Ambiti territoriali Omogenei di appartenenza.

Disposizione per il Piano degli Interventi (P.I.)

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

#### **Schede normative degli A.T.O.**

Nelle schede contenute nelle NORME DI ATTUAZIONE degli A.T.O. sono dettagliati gli obiettivi specifici da perseguire nelle singole parti di territorio di Casaleone.

Il P.I. precisa e sviluppa le scelte strategiche delineate del P.A.T., indicando le azioni svolgono 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. 19 – Disposizioni transitorie****Nuovo PTRC**

Le previsioni del P.T.R.C. adottato dalla Regione Veneto con deliberazione di Giunta Regionale n.372 del 17.02.2009, comportano l'applicazione del regime di salvaguardia.

Le previsioni introdotte nel PAT a seguito del recepimento delle previsioni degli strumenti di livello superiore adottati sono da ritenersi efficaci se confermate in sede di approvazione definitiva degli stessi.

**Modifiche conseguenti a varianti legislative**

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione e/o approvazione del PAT modificando quelle richiamate. Tali modifiche non costituiscono variante al PAT.